

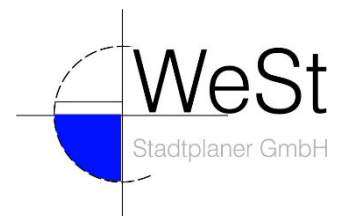
2026

Ortsgemeinde Weinsheim Bebauungsplan ,Zur Hardt‘

Textfestsetzungen

Satzung

Januar 2026



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = III** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen**max. Gebäudehöhe 12,50 m**

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (574,76 m, siehe Planeinschrieb) bis Oberkante First bzw. der Oberkante Abschluss Attika. Die Gebäudehöhe darf 587,26 m ü. NN nicht überschreiten.

Es gelten folgende Gebäudehöhen über NN:

Zuordnung	Festgelegte NN-Höhe	max. Gebäudehöhe GH über NN
WA	574,76 m	587,26 m

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gemeindeweg“ (GW) dienen der Erschließung der Wohnbauflächen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**1. Einfriedungen, Stützmauern**

Als Einfriedungen und zur Geländemodellierung sind zulässig: Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen ab der angrenzenden Geländehöhe (Stützpfeiler die zur Herstellung der Einfriedungen erforderlich sind dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.), Laubhecken und Holzzäune.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Bindung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- | | |
|----------------------|--|
| • Bäume I. Ordnung: | Heister, 150 - 175 cm hoch |
| • Bäume II. Ordnung: | Heister, 125 - 150 cm hoch |
| • Straßenbäume: | Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang |
| • Obstbäume: | 8 - 10 cm Stammumfang |
| • Sträucher: | 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch |

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind zulässig, ein Auf-den-Stock-setzen ist nicht zulässig. Bei Abgang sind die Pflanzen in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Es wird empfohlen die Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten zu entwickeln.

Pflanzlisten siehe Begründung

Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 1,50 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Nestschutz

(§ 24 Abs. 3 LNatSchG)

Mit den Abrissarbeiten ist bis zur ersten Frostperiode (November bis Ende Februar) zu warten. Vor Beginn der Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten ist das Gebäude auf das Vorkommen besonders

geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse) durch eine fachlich versierte Person (Fledermausgutachter) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) rechtzeitig vor Beginn der Bau- und/oder Abrissarbeiten mitzuteilen. Sind Vorkommen betroffen, ist der UNB ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im
Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlage-
rung.
2. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbe-
ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des
Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitun-
gen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 - a. 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der
Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 - b. 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 - c. 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grund-
stücken',
 - d. Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Be-
reich von Versorgungsleitungen
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Weiter sind
die DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, zu beachten. Es wird empfohlen bei Neubau-
vorhaben grundsätzlich objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschal-
tung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.
7. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbruch-
arbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche),
von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder
als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme be-
troffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles
Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmu-
seum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich
anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisver-
waltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der
Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die
Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Fin-
der, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsbe-
rechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchfüh-
rung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übr-
igen.
8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen
und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spe-
zielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend zu informieren.
11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.
12. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05_2011.pdf).
13. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom Deutschland GmbH ist 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.
14. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Dies ist zu dulden.
15. Auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüro Scheuch GmbH OG Weinsheim Bahnhofstraße 10, 54595 Prüm zum Bebauungsplan „Zur Hardt“ wird verwiesen.
16. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.
17. Schutz des Oberbodens
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
18. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

19. Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

20. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

21. Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig. Vorsorglich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- Baubeginn vorzugsweise im Winterhalbjahr
- Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase
- Vermeidung von Nachtbaustellen, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang

BEBAUUNGSPLAN „ZUR HARDT“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Weinsheim durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Januar 2026

Weinsheim, den 25.6.2026

(Klaus Keil)
Ortsbürgermeister



Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
Liste „C“ - Sträucher		<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Euonymus euro-</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Hydrangea petio-</i>	Kletterhortensie
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>Parthenocissus i.</i>	(kletternde Arten)
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schnee-	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
Liste „E“ - Streuobst		<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
Apfelsorten:		<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Re-	Bittenfelder		
Grafensteiner	Ontario	Birnsorten:	
Bohnapfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsde-
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Re-	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butter-	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F“ - Heckenpflanzen			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster, Rain-	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball