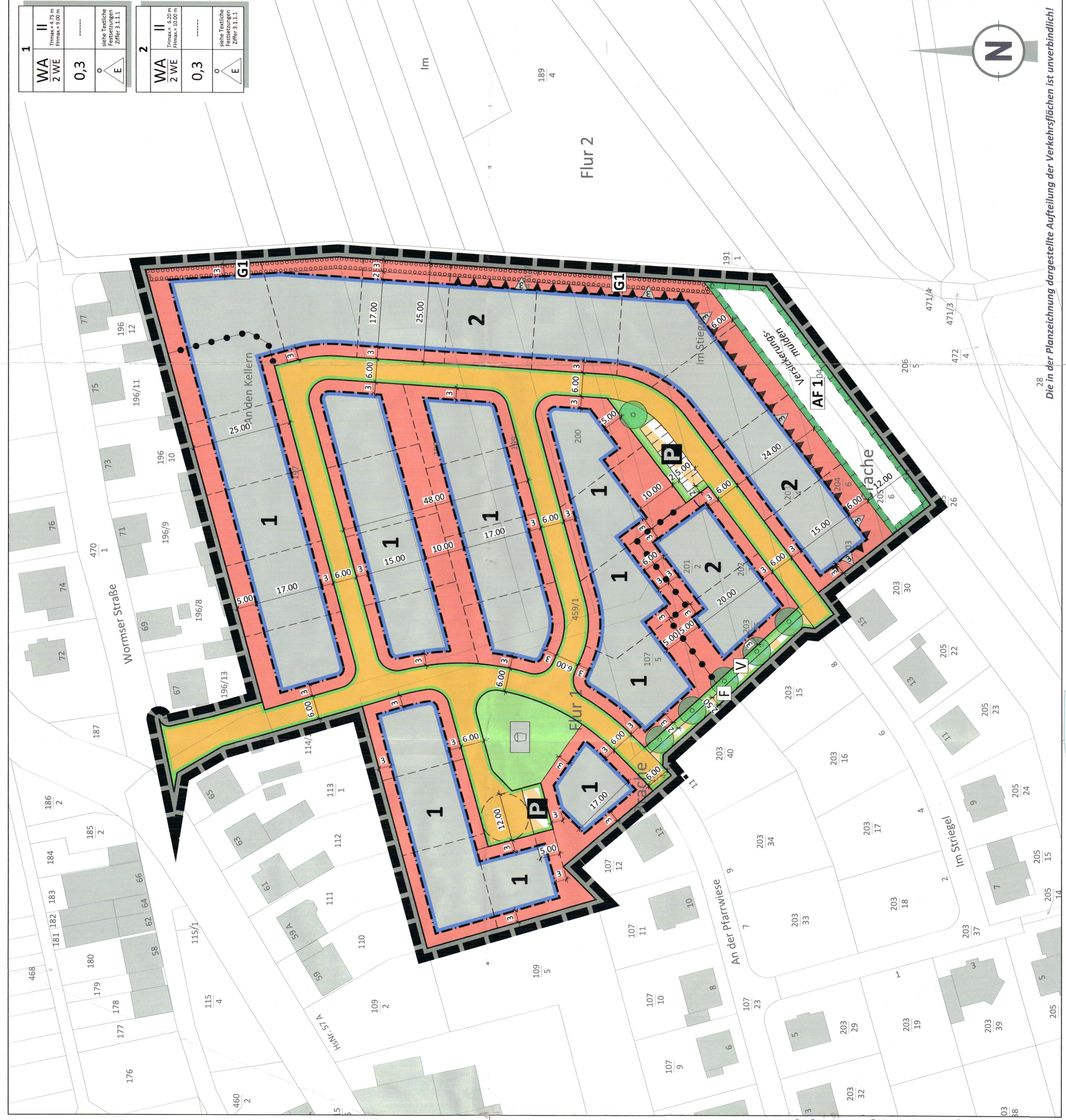


# BEBAUUNGSPLAN

## "AN DER PFARRWIESE - 2. BAUABSCHNITT", ORTSGEMEINDE HOHEN - SÜLZEN



<b>1</b>	<b>WA</b> II Z WE	..... ..... .....	..... ..... .....
	<b>0,3</b>	..... ..... .....	..... ..... .....
	<b>0</b>	..... ..... .....	..... ..... .....
	<b>E</b>	..... ..... .....	..... ..... .....
<b>2</b>	<b>WA</b> II Z WE	..... ..... .....	..... ..... .....
	<b>0,3</b>	..... ..... .....	..... ..... .....
	<b>0</b>	..... ..... .....	..... ..... .....
	<b>E</b>	..... ..... .....	..... ..... .....

### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO)
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauZVO)
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - 2 WE Anzahl der Wohneinheiten
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)
    - 0,3 Grundflächenzahl GRZ
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - Flmax Maximale Traufhöhe
    - Flmax Maximale Firsthöhe
  - Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZVO)
    - 0 Offene Bauweise
    - Nur Einzelhäuser zulässig
    - Baugrenze
    - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Nutzungsstabellone
 

Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b>	II	.....
Anzahl der Wohneinheiten	<b>2 WE</b>	.....	.....
Grundflächenzahl GRZ	<b>0,3</b>	.....	.....
  - Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Offene Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungsline
    - Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
    - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen
    - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
    - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - AF1** Kennzeichnung für Ausgleichsflächen (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.7.2)
    - FV** Kennzeichnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
    - G1** Kennzeichnung für privaten Planstreifen (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.9.3)
    - Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortverschiebung möglich)
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
    - Maßgeblicher Aussehlampage (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.8.1)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung BauZVO
    - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
    - Maßangaben in Meter
  - Planzeichen zur Darstellung des Bestandes
    - Wohngebäude mit Hausnummer
    - Vorhandene Grundstücksgrenze
    - Flurstücksnummer
- \* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind in einem geordneten Textteil niedergelegt. Sie sind neben den zentralen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Teil des Bebauungsplans enthält der Textteil zusätzlich die Begründung möglicher Unwahrheiten.

#### STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	21.080	2,11	100,00
Baulfläche gesamt	16.040	1,61	76,09
Allgemeine Wohngebiete	16.040	1,61	76,09
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	3.710	0,37	17,60
Straßenverkehrsflächen	3.210	0,32	15,23
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung	295	0,03	1,40
Verkehrsleitgrün	205	0,02	0,97
Ausgleichsflächen (Verstärkung)	890	0,09	4,22
Öffentliche Grünflächen	440	0,04	2,09
Spielplätze	440	0,04	2,09

### GESETZESGRUNDLAGEN

- Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:
- Baugesetzbuch (BauGB)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauZVO)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1591) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1591) geändert worden ist.
  - Gesetz über die Umwelteinwirkungsprüfung (UVPrG)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 2205), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist.
  - Bundesfernsehtagegesetz (BStVG)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 2205), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist.
  - Denkmalrecht für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
  - Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Mai 2013 (GVBl. S. 139).
  - Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBO)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
  - Rheinland-Pfalz Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
  - Landesnaturschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
    - Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2008 (GVBl. S. 209).

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 26.06.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.11.2003 öffentlich bekannt gemacht. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.04.2003 bis 23.05.2003 statt. Der Unterrichtungstermin wurde am 17.04.2003 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.04.2003 bis einschließlich 30.05.2003 durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen am 24.11.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 20.02.2004 mitgeteilt. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 10.05.2012 die Annahme des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, beschlossen. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach jedermanns Einsicht im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Alzeyer Straße 15, 67590 Monsheim, Zimmer 26 ausliegen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 14.03.2013 die Annahme und erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach unbeschränkter Einsicht im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Alzeyer Straße 15, 67590 Monsheim, Zimmer 26 erneut ausliegen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 06.06.2013 gemäß § 88 LBO die Vorschriften über die bessere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedung als Satzung beschlossen. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO wurden diese Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 06.06.2013 den Bebauungsplan „An der Pfarrwiese - 2. Bauabschnitt“ nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohen-Sülzen, den 14.06.2014  
Kurt Görsch, Ortsbürgermeister

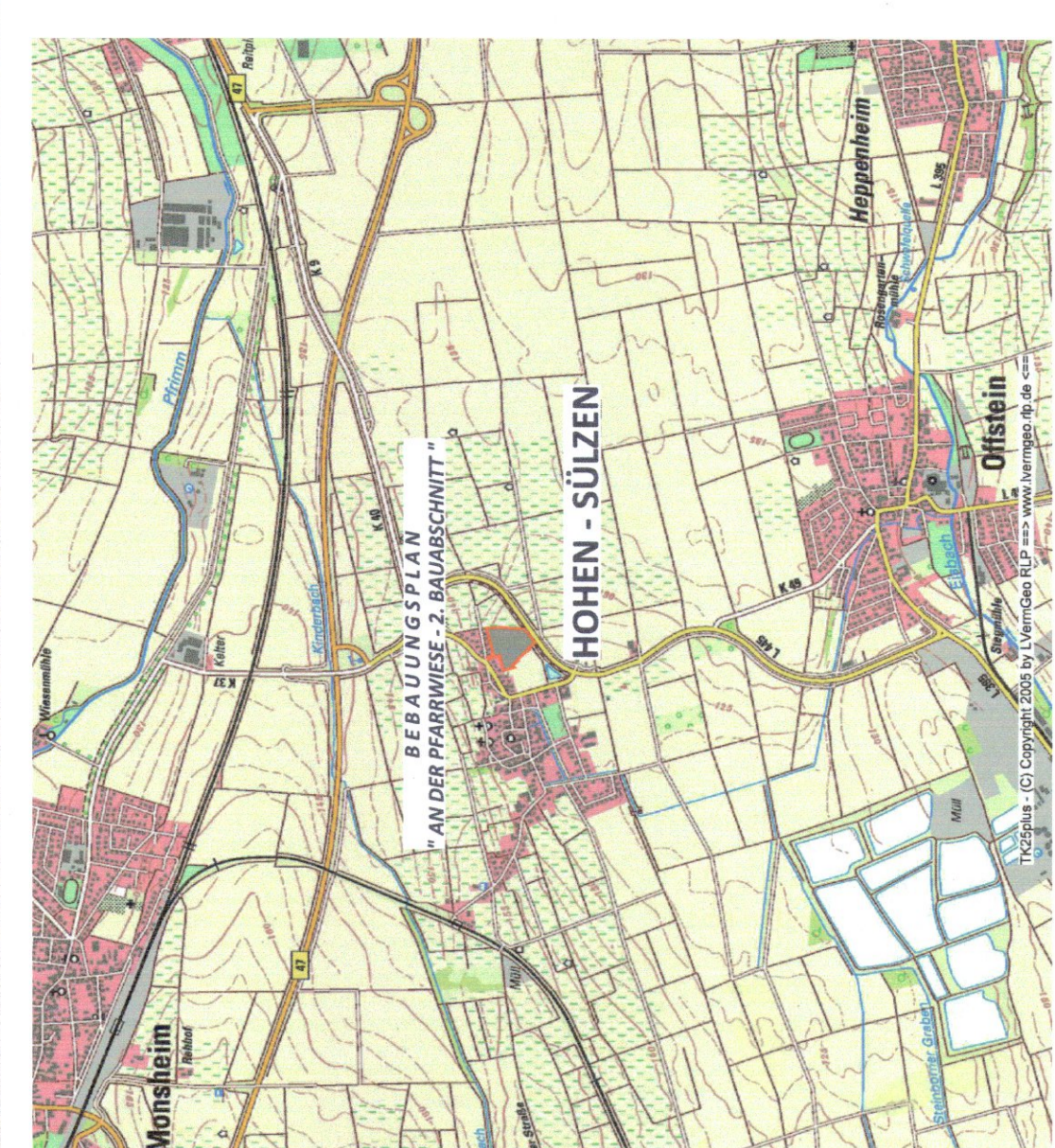
### AUSFERTIGUNGSVERMERK

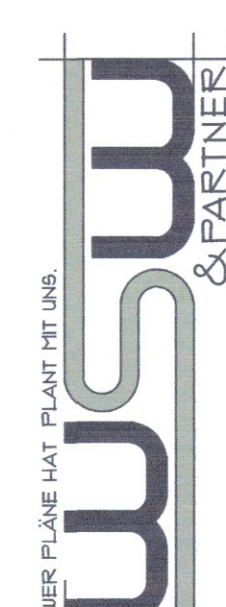
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit  
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie  
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Hohen-Sülzen) überein.  
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.  
Hohen-Sülzen, den 14.06.2014  
Kurt Görsch, Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.06.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.04.2003 bis einschließlich 30.05.2003 durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen am 24.11.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 20.02.2004 mitgeteilt. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 10.05.2012 die Annahme des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, beschlossen. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach jedermanns Einsicht im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Alzeyer Straße 15, 67590 Monsheim, Zimmer 26 ausliegen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 14.03.2013 die Annahme und erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach unbeschränkter Einsicht im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Alzeyer Straße 15, 67590 Monsheim, Zimmer 26 erneut ausliegen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 06.06.2013 gemäß § 88 LBO die Vorschriften über die bessere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedung als Satzung beschlossen. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO wurden diese Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hohen-Sülzen hat am 06.06.2013 den Bebauungsplan „An der Pfarrwiese - 2. Bauabschnitt“ nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohen-Sülzen, den 14.06.2014  
Kurt Görsch, Ortsbürgermeister

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab





WER PLANE LÄSST, MIT UNS  
**WSW**  
& PARTNER

Projekt/Maßnahme/Objekt <b>BEBAUUNGSPLAN " AN DER PFARRWIESE - 2. BAUABSCHNITT " , OG HOHEN - SÜLZEN</b>		Plan-Nr. <b>523 - II - BP - Sg</b>	
Auftraggeber <b>ORTSGEMEINDE HOHEN - SÜLZEN</b>	Gemeinderat/Geprüft		
Inhalt <b>BEBAUUNGSPLAN</b>	Gesamte/Datum VATTEP/04/12	Geprüft/Datum STREP/04/12	Maßstab 1:500
Index/Änderungen	Baugröße 1:35/0,60		
a	Erweiterung Straßennetzteil bis Wormser Str./Änderung Nutzungszuschlag VATTEP/STREP/11.05.2012		
b	Anpassung Geltungsbereich gemäß Bekanntmachung VATTEP/STREP/07.08.2012		
c	Zuweisung Nutzungszuschläge VATTEP/STREP/12.11.2012		
d	Wegfall 3. Bauabschnitt, Erstellung neuer Straßenentwurf VATTEP/STREP/16.03.2013		
e	Änderung der Traufhöhe in Schabone 1 von 4,50 m auf 5,00 m gem. VG VATTEP/STREP/20.02.2013		
f	Optimierung der vorgeschlagenen Grundstücke, Verlegung Spielplatz, etc. VATTEP/STREP/27.06.2013		
g	Erstellung Satzungsanpassung VATTEP/STREP/27.06.2013		

WSW & PARTNER GMBH  
Planungsbüro für Umwelt Stadt/Architektur  
Herbertsbornweg 20 | 67057 Kaiserslautern | 0631.3423.0 | 0631.3423.200  
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de