

Aufstellungsverfahren

Aufstellung
(§ 2 (1) BauGB)
am 07.05.2020
am 21.05.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)
am 25.08.2022
am 26.09.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 (1) BauGB)
am 22.10.2022

Offentliche Auslegung des Entwurfs
(§ 3 (3) BauGB)
am 12.12.2024

Offentliche Auslegung des Entwurfs
(§ 3 (3) BauGB)
am 18.01.2025

Offentliche Auslegung des Entwurfs
(§ 3 (3) BauGB)
am 17.02.2025

Bereitstellung der Pläne
(§ 4 (2) BauGB)
am 19.04.2025

Satzung
(§ 10 (1) BauGB, § 17 (1) BauGB, § 4 GemO)
am 19.04.2025

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)
am 19.04.2025

Planbearbeitung
am 19.04.2025

MVV Regioplan
am 19.04.2025

MVV Regioplan GmbH
Besselsstraße 14 b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax 06 21 / 8 76 75 - 99
E-Mail: info@mvv-regioplan.de

I. Fertigung
Gewehmtigt
mit Verfügung vom 22.06.25
Aktenzeichen
Aktey,
Kreisverwaltung Alzey-Weinheim
im Auftrag

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,4

max. Firsthöhe: 9,50 m über Bezugspunkt

max. Gebäudehöhe: 7,00 m (10,50m WA 2) über Bezugspunkt bei Gebäuden mit Pult-, Flachdach oder flächengiegltem Dach

max. Anzahl der Vollgeschosse: II (WA 2 zzgl. Staffelgeschoss)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1: H max. 1, E/D max. 2; im WA2: MFH max. 8 Wohneinheiten zulässig

Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Garagen und Carports

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

Fußweg / Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgung

Umspannstation (Standort noch in Abstimmung)

Wasserflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerungsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün (vorbehaltlich Genehmigung/Planung Anbindung K46)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

bestehender baum, jung/klein, bei Entfall zu ersetzen

zu pflanzender Baum (Anzahl, nicht lagegenau)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bereich größerer Abgrabung/Aufschüttung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen sowie Vermerke

bestehende Flurgrenzen / mögliche neue Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)

Anbauzone der K 46

15 m gem. § 22 Abs. 1 und 5 LStVG

verfülltes Gasbohrloch (UTM-Koordinaten: 456369 89 / 5510513 62) mit Schutzradius 5,0 m, beides nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht bebaubar sofern die Fachbehörde nach aktueller Prüfung nicht anders entscheidet

Sichtfeld nach RASL 06, von einem sich behindernden Bewuchs (höher als 0,80 m) freizuhalten

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Folgenutzung, wenn für eine Erweiterung nach Süden erforderlich

vollständig im Wasserschutzgebiet II/b zu Gunsten der Stadtwerke Mainz

vollständig in überschwemmunggefährdeten Bereich (§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 WHG)

WSG II/b

Ü

14. Nutzungsschablone

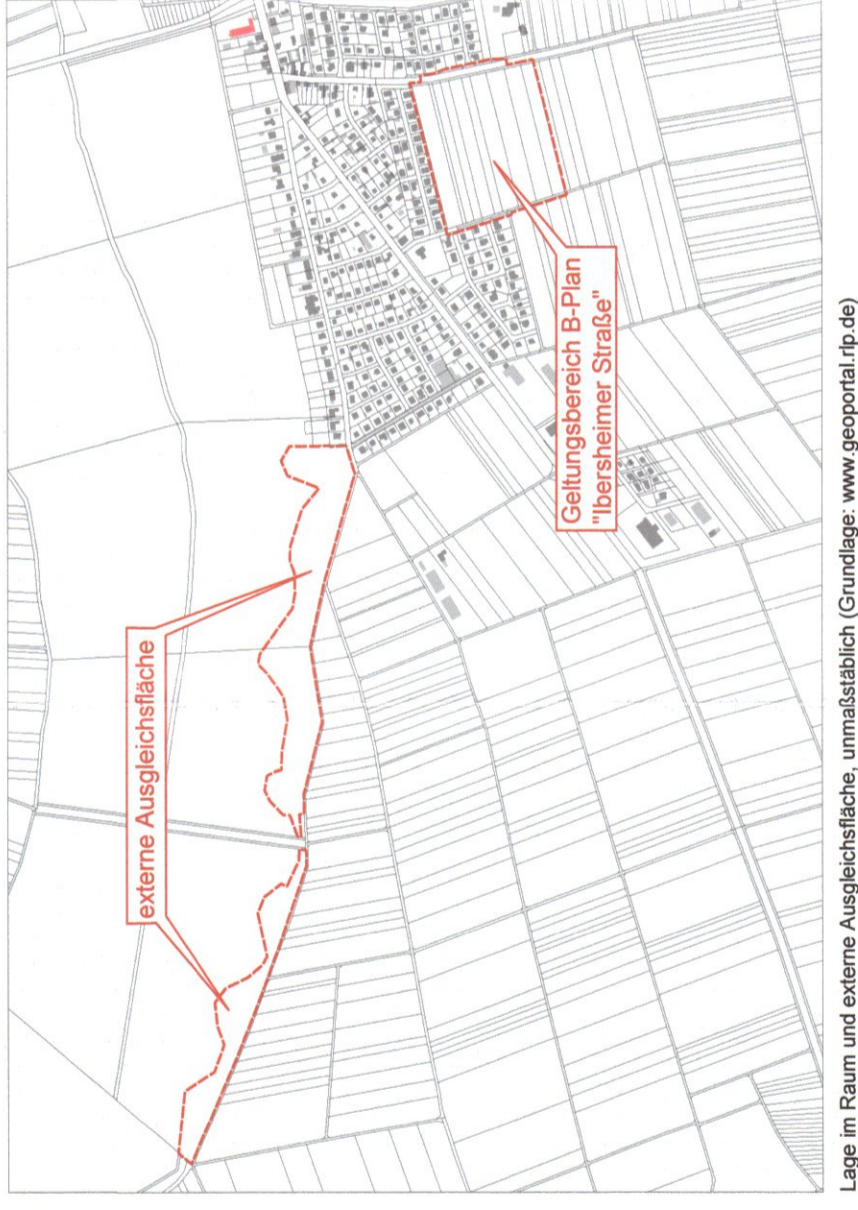
WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	GRZ / Bauweise
II	max. Anzahl Vollgeschosse / max. Firsthöhe bzw. ... / max. Gebäudehöhe bei Pult- oder Flachdach
2	max. Anzahl Wohneinheiten / Gebäudeform



Rechtsgrundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbaurechtverordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt mehrfach geändert, § 44 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2688)
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesarchivrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)



Lage in Raum und externe Ausgleichsfläche, unmaßstäblich (Grundlage: www.geoportal.rlp.de)



Bebauungsplan "Ibersheimer Straße"

Bebauungsplan Stand: 28.03.2025 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen (A-D) Blatt 1-16
Projekt-Nr.:	28.03.2025
Datum:	28.03.2025
Geprüft:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektbearbeiter:	
Plan-Nr.:	241115_B-Plan_E
Layout:	Projektzeichner:
B-Plan_Mr1000	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselsstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax 06 21 / 8 76 75 - 99 E-Mail: info@mvv-regioplan.de
1 : 1.000 (im Original)	
Plangröße:	765 x 520 mm

MVV Regioplan