

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse	WE_{max}	GH_{max}	Bauweise		Dachform
WA 1	0,4	II	2	7 m	o	E; D;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 2	0,4	II, opt. StG.	1	7/9,5 m	o	H;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 3	0,4	II, opt. StG.	2	7/9,5 m	o	E; D;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 4	0,4	II, opt. StG.	6/8	7/9,5 m	o	E; D; H;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 5	0,4	II, opt. StG.	9/12	7/9,5 m	o	E; H;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 6	0,4	II, opt. StG.	2	7/9,5 m	o	E	FD, flachgeneigtes Dach
MI	0,6	II, opt. StG.	6/8	7/9,5 m	a	E; H;	FD, flachgeneigtes Dach
MU	0,6	II, opt. StG.	-	7/9,5 m	a	E; H;	FD, flachgeneigtes Dach

Gesetzliche Grundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **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 1 des Gesetzes vom 12.9.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 726).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734).

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-19 BauNVO, § 21a Abs. 2 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl (GRZ)
- GH_{max} – maximale Gebäudehöhe in m
- II – Anzahl der maximalen Vollgeschosse
- StG – Staffelgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- E – Einzelhäuser
- D – Doppelhäuser
- H – Hausgruppen

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

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

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

- WE_{max} – Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

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

- Straßenverkehrsflächen
- 14,50 m – Haupterschließung, beidseitig Gehweg 1,75 m, beidseitig Parken/Bäume 2,25 m
- 7,60 m – Wohnstraßen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- LW – Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- F+R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Q – Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Aufahrt

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Umspannstation (Standort noch in Abstimmung)
- Pumpwerk (Standort noch in Abstimmung)
- EE – Erdsondenfeld
- Mülbehältersammelplatz

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

- RRB – Regenrückhaltebecken (Standorte noch in Abstimmung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

10. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- Außengebietsentwässerung: private Wallhecke, Wallhöhe mind. 40 cm

11. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M 1 – Einzelmaßnahmen
- zu pflanzender Baum, nicht lagegenau Anzahl gemäß Planzeichenordnung
- zu pflanzende Hecke / sonstige Bepflanzung

12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bereich zur Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 8,0 m
- Lärmpegelbereiche

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

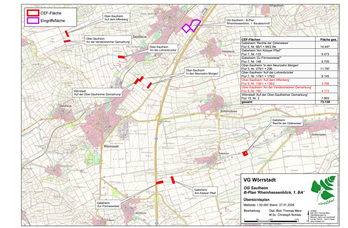
- Bereich größerer Abgrabung/Aufschüttung

14. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- mögliche Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)
- bestehende Flurgrenzen
- Anbauverbotszone der L401 20 m gem. § 22 Abs. 1 LStrG
- Abbauverbotszone der K32 15 m gem. § 22 Abs. 1 LStrG
- Anbauverbotszone der BAB A63 40 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG
- Anbaubeschränkungszone der BAB A63 100 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG
- 13 – Numerierung der Quartiere
- H – Bushaltestellen, nicht lagegenau



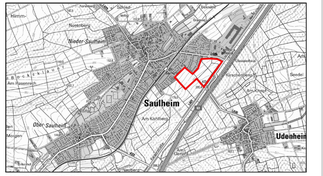
Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	23.05.2018 am 21.06.2018
Frühzeitige Beteiligung der (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	am vom 05.04.2024	28.02.2024 bis 31.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	17.04.2024
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am am am	19.03.2025 19.03.2025 03.04.2025
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 04.04.2025	bis 16.05.2025
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	17.04.2025
Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes (§ 4a (3) BauGB)	Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am am	10.12.2025 10.12.2025
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom ____	bis ____
Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a (3) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	____
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt Saulheim, ____	am am	____ ____
	gez. Christoph Fölix (Ortsbürgermeister)		
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am Saulheim, ____	____
	gez. Christoph Fölix (Ortsbürgermeister)		

Planbearbeitung

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

Dr. Alexander Kuhn
Planverfasser



Lage im Raum (Quelle: LANIS)

GEMEINDE SAULHEIM

Verbandsgemeinde Wörrstadt

BEBAUUNGSPLAN "RHEINHESSENBLICK"

Bebauungsplan	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-20
geänderter Entwurf 20.01.2026 bestehend aus:		

Projekt-Nr.:	Datum:	20.01.2026
ETS 904/01a	Geprüft:	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
260120_B-Plan		-
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
BPlan		
Maßstab:	**MVV Regioplan GmbH**	
1: 1.000	Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	MVV Regioplan GmbH
Plangröße:		
1189 x 841 mm		

© Daten (c) GeoBasis-DE/BKG, MVV Regioplan GmbH ETS 904/01a_Bauliche_Planzeichenblatt/01_Data_PDF_VREP/GIS&Plan/260121_B-Plan_Entwurf.dwg
Plotdatum: 20.01.2026 15:34 | Plotmaßstab: 1:1000 | Plotter: - DIN A1 Maßstab