

Ortsgemeinde Monsheim



Bebauungsplan „Alter Kindergarten“

Inhalt:

- **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- **Hinweise**
- **Begründung**
- **Zusammenfassende Erklärung**
- **Planurkunde**

Verfasser:



Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsgrund, Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan „An der Wormser Straße“ im Bereich des alten Kindergartens ist schwebend unwirksam (fehlende Ausfertigung) und somit sind die darin enthaltenen Festsetzungen nicht rechtlich durchsetzbar. Das bestehende Gebäude des ehemaligen Kindergartens wird in Kürze komplett rückgebaut und der freiwerdende Bereich soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Geplant ist die Einteilung in 6 Bauplätze. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms kann eine geregelte, an die vorhandenen Gebäude angepasste, Bebauung nur dann gewährleistet werden, wenn dies bauleitplanerisch geregelt wird. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Kindergarten“ notwendig.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden, soweit möglich, übernommen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt direkt im westlichen Kreuzungsbereich Riesling- und der Burgunderstraße und umfasst eine Größe von rd. 2.900 m².

Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt folgendes Grundstück der Gemarkung Monsheim:

- Flur 3, Nr. 40/38.
- Teilbereich der Flur 3, Nr. 40/46
- Teilbereich der Flur 3, Nr. 200/5

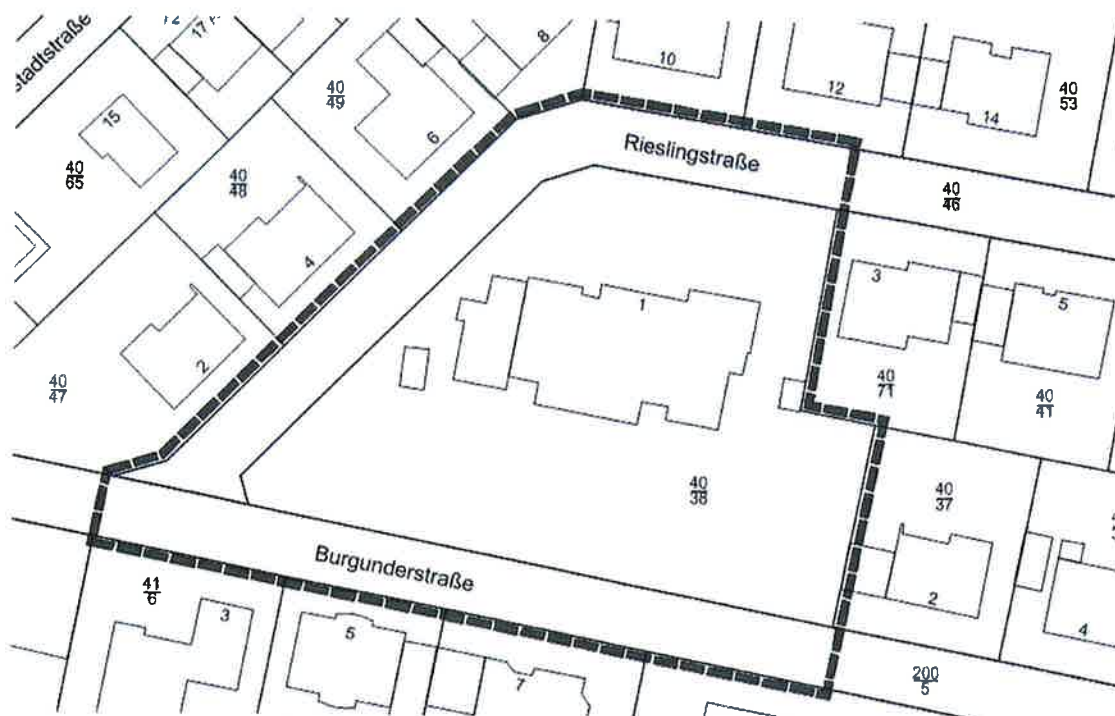


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan „Alter Kindergarten“ der Ortsgemeinde Monsheim
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung

Begrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Flur 3, Nr. 40/50, 40/51 und 40/52
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Flur 3, Nr. 40/47, 40/48 und 40/49
- im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Flur 3, Nr. 40/37 und 40/71.
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Flur 3, Nr. 41/6, 42/14, 42/16 und 43/2

1.2 Topographie

Die längste Erstreckung des Plangebietes in West-Ost-Richtung beträgt etwa 94 m, in Nord-Süd-Richtung ca. 68 m.

Das Gelände ist als relativ eben zu kategorisieren. So fällt es Richtung Nordosten leicht um ca. 0,5 m ab. Sein tiefster liegt mit etwa 131 m +NN im Nordosten, südlich angrenzend an die Rieslingstraße. Der höchste Punkt liegt mit ca. 131,5 m +NN im Südwesten am Übergang der Rieslingstraße in die Burgunderstraße.

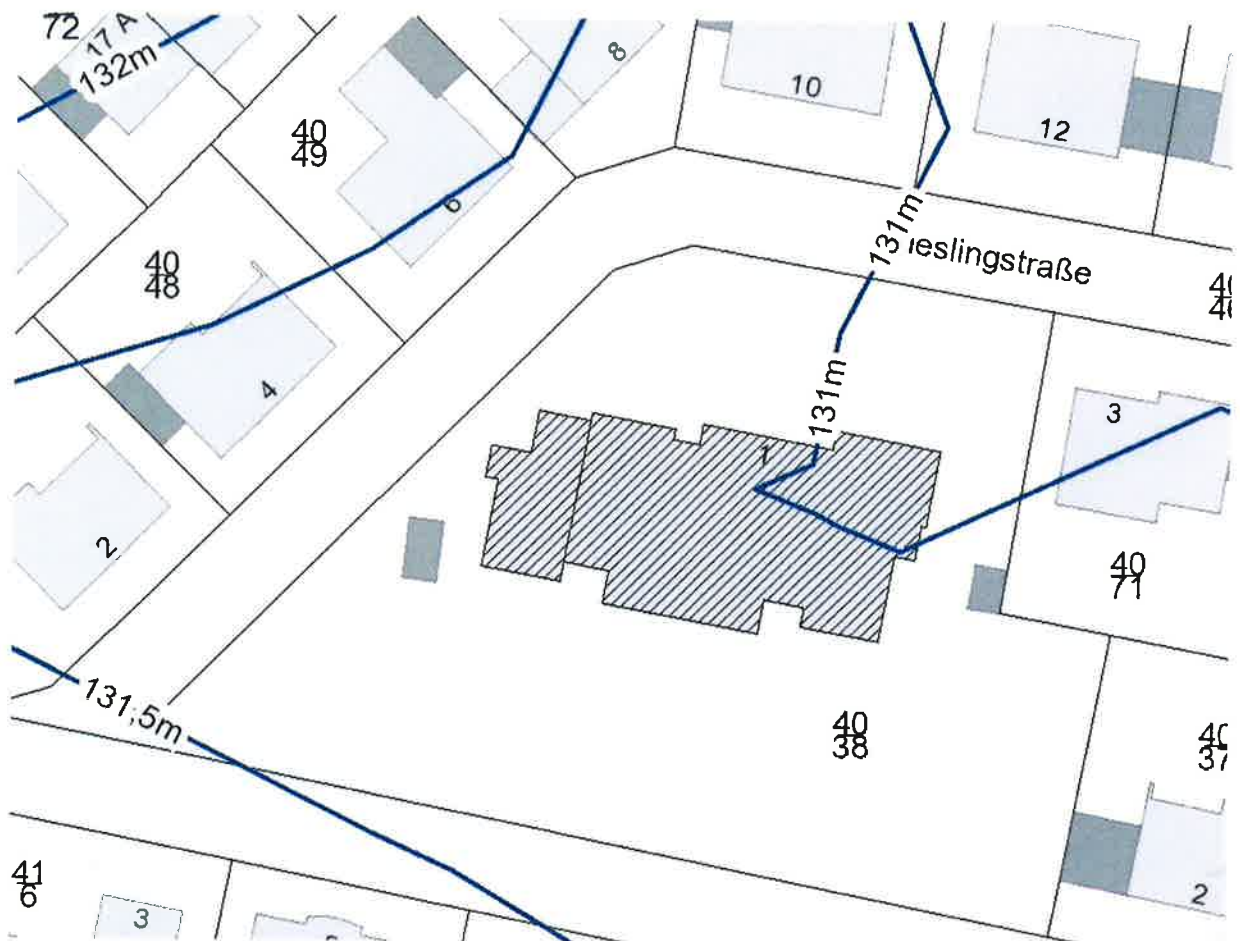


Abb.: Höhen im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans „Alter Kindergarten“ der Ortsgemeinde Monsheim

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Auszug aus dem Geoinformationssystem

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Regionalplanung weist der Ortsgemeinde Monsheim folgende Funktionen zu: Grundzentrum mit Gewerbe.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet als Fläche für „soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

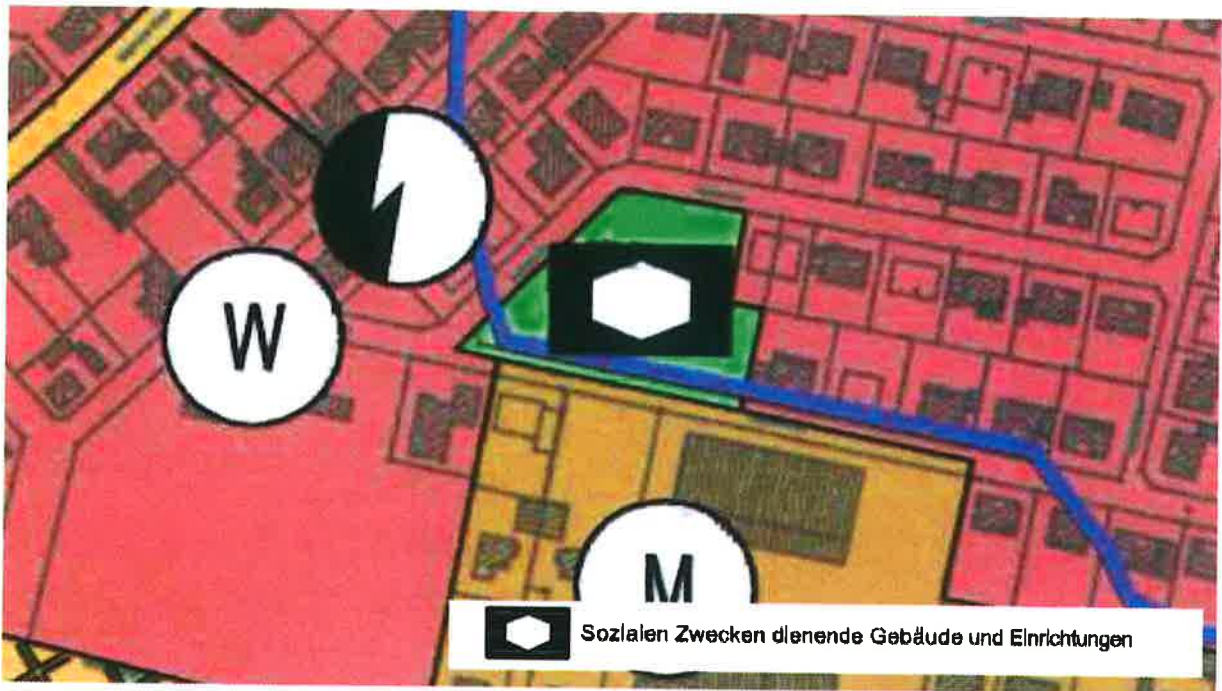


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

1.4 Rahmenbedingungen und sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet sowie in der Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „An der Wormser Straße“. Durch die fehlende Ausfertigung ist dieser als schwebend unwirksam anzusehen. Somit sind die darin enthaltenen Festsetzungen nicht rechtlich durchsetzbar.

Die umliegende Bebauung im Norden, Westen und Osten besteht aus freistehenden, meist traufständig zu Straße stehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude verfügen in der Regel über ein Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dach und teilweise vorhandenen Unterkellerungen.

Südlich ist ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und mit dem Wohnen verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorzufinden, südwestlich befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Sportplatzareal mit Vereinsheim.

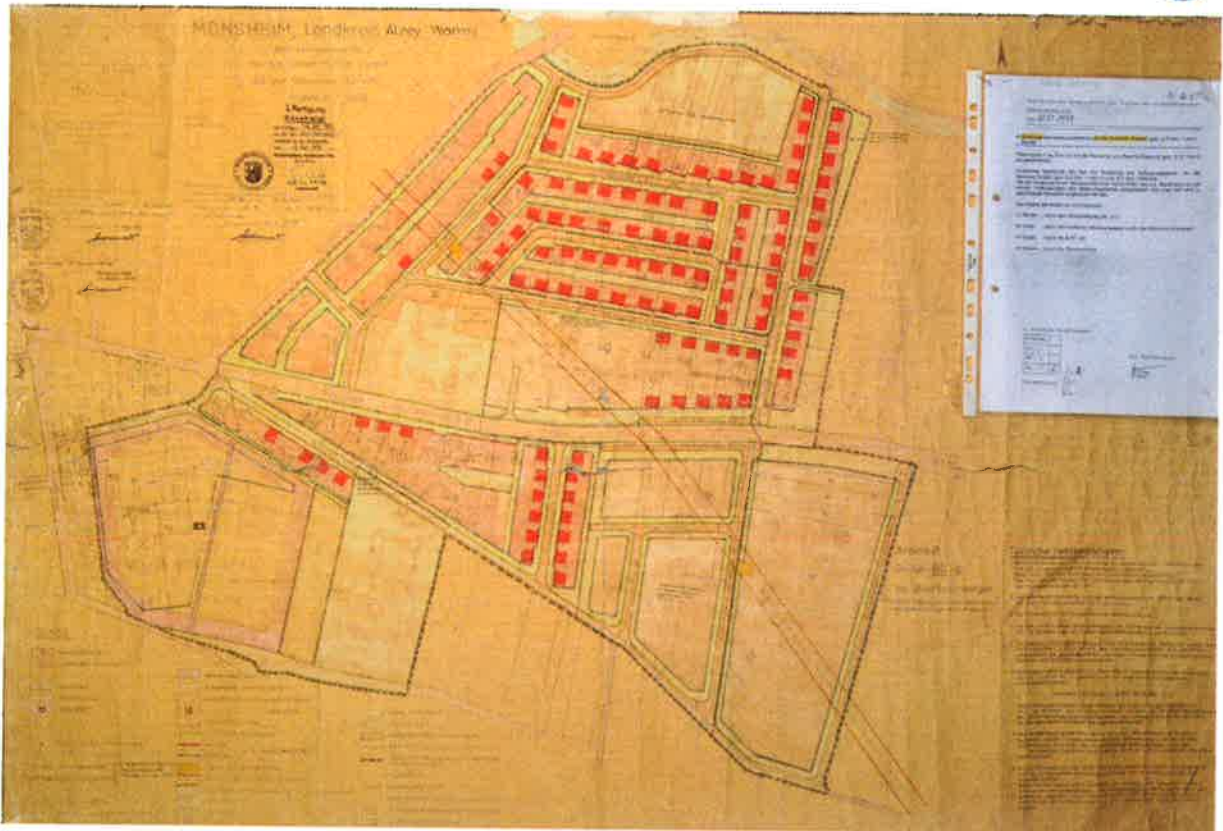


Abb.: *Schwabend unwirksamer Bebauungsplan „An der Wormser Straße“*
Quelle: *Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim*

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Durch die gestiegene Nachfrage nach Kindergartenplätzen, insbesondere im Bereich der unter Dreijährigen, wurde zur Deckung des Bedarfs und zur Optimierung des Betriebes an einem anderen Standort, zentral gelegen in der bebauten Ortslage, eine neue Kindertagesstätte unter Hinzunahme von öffentlichem Gebäudealtbestand (ehemaliges Pfarrhaus, ehemalige Schulklassensäle) errichtet. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Kindergartengebäudes in der Rieslingstraße wurde im Gemeinderat der Ortsgemeinde diskutiert und aufgrund der vorhandenen Flächengrößen auf dem Grundstück sowie dem Zustand, beziehungsweise der Erweiterungsfähigkeit des Bestandes verworfen. Da für das bestehende Gebäude eine andere Nutzung, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen öffentliche Infrastruktur in der Ortsgemeinde, als wenig zielführend erscheint, hat sich die Ortsgemeinde für den kompletten Rückbau des Gebäudes entschieden.

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnbaufläche bei der Ortsgemeinde, werden die Flächen als allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung, bestehend aus Einzelhäusern, ist weitestgehend an die bestehende Nachbarschaft in der Riesling- und der Burgunderstraße angepasst, um so ein städtebaulich geordnetes Bild zu erhalten.



3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Das Gebiet wurde bereits durch den Bebauungsplan „An der Wormser Straße“ überplant, der jedoch aufgrund der fehlende Ausfertigung als „schwebend unwirksam“ zu deklarieren ist. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden, unter Berücksichtigung der aktuellen Trends im Immobilien- und Wohnungsmarkt sowie des veränderten Baurechts, an die Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Wormser Straße“ angepasst.

Das bestehende Gebäude des ehemaligen Kindergartens wird komplett rückgebaut.

Durch innergebietliche Durchgrünungsmaßnahmen auf den privaten Freiflächen werden ökologische Ausgleichsfunktionen übernommen.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden und im Westen durch die Rieslingstraße erschlossen, im Süden durch die von Westen nach Osten führende Burgunderstraße.

3.2 Geplante Bebauung

Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit zwei maximal zulässigen Vollgeschossen.

Zur Einbindung der neuentstehenden Gebäude in die vorhandene Bebauung, werden Begrenzungen der Gebäudehöhen formuliert und die zulässigen Firstrichtungen festgesetzt.

3.4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur Nutzungen zulässig, die „vorwiegend dem Wohnen“ dienen.

Dies entspricht dem Charakter der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Norden, Westen, Osten und in Teilbereichen im Süden. Die Gewerbebetriebe im Südosten des Plangebietes sind bereits verträglich hinsichtlich der Emissionen auf die bestehende Bebauung, die, auch in Anlehnung an den „schwebend unwirksamen Bebauungsplan „An der Wormser Straße“, dem Charakter von allgemeinen Wohngebieten, entsprechen. Somit kann hier auch für die neuentstehende Bebauung von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Plangebiet wird an das örtliche Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Rheinhessen (GVR), mit Sitz in Nieder-Olm, angeschlossen.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet. Dabei kann dieses über das bereits bestehende Netz des angrenzenden Gewerbegebietes der Kläranlage zugeleitet werden.



Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll gesammelt und in den Kompensationsflächen zurückgehalten werden.

Das Niederschlagswasser wird in einem unter dem Gehweg liegenden Trennsystem an die Rückhalte- bzw. Versickerungsbereiche geführt. In den Randbereichen kann das Wasser dann in einem Mulden-Grabensystem gesammelt und zur Rückhaltefläche im Nordosten des Plangebietes geführt werden.

Um das Wasser in die Randbereiche zu leiten, sind entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke im Bebauungsplan enthalten.

4. Umweltbericht

Da es sich bei diesem Bebauungsplan auf Grund der Größe des Geltungsbereiches von unter 20.000 m² (4.500 m²) und der Lage innerhalb der bereits bebauten Ortslage um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

5 Notwendigkeit der Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 (auf bis zu 0,6) ist zulässig.

Außerdem werden Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen getroffen. Dabei wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,2) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes und entspricht den Regelungen des § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild, beeinträchtigt werden können. Damit sich die Gebäude in das bestehende Gebiet einfügen, wurden sowohl Trauf- als auch Firsthöhen festgesetzt. Der Ortsgemeinderat entschied sich, auf Grund der momentan vorherrschenden Nachfrage, bewusst für die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, auch wenn hier die unmittelbar angrenzende Bebauung davon abweicht. Um trotzdem einen erheblichen Höhenversprung zwischen dem Bestand und den neuen Gebäuden zu vermeiden, wurde



eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt, so dass beim Bau eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ein relativ flaches Dach gebaut werden muss.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit für die Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

5.1.2 Bauweisen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze und Baulinien vorgegeben. Die Längsachse der baulichen Anlage (Hauptfirst) ist entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Festlegung von Baulinien sollen die vorhandene Situation in den Straßenräumen der Riesling- und der Burgunderstraße fortführen und so ein städtebaulich geordnetes Bild schaffen. Die Festlegung einer Richtung für den Hauptfirst soll zu einem Einfügen der Neubauten in die vorhandene Bebauung führen.

5.1.3 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Pergolen, Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenhäuschen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind unzulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und der Bereich entlang der hinteren Baugrenzen werden von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so großzügig dimensioniert, dass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit kaum einschränken.

5.1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Errichten von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.



Begründung:

Durch die Festsetzungen soll das Straßenbild, insbesondere an dem von Nordosten nach Südwesten Abschnitt der Rieslingstraße, auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung, geschützt und die Versiegelung der Grundstücke reduziert werden.

5.1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzenauswahl

Das Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung (großkronigen und hochwüchsigen) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen als Ausgleich für die auf der Fläche entstehenden Versiegelungen und zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes. Dabei sollen Nadelgehölze nur untergeordnet angepflanzt werden, um so den regionaltypischen Pflanzen zur Steigerung des Erscheinungsbildes der Ortsgemeinde, den Vorrang zu gewähren. Das Anpflanzen von hochwüchsigen Bäumen erster Ordnung ist auf Grund der vorhandenen Flächengrößen und der Nachbarsituationen problembehaftet (Wurzelwerk, Laufball etc...) und ein gestalterisches Einpassen in das Wohngebiet ist hier nicht gegeben.

5.1.6 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Begründung:

Die topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfordern beim Straßenbau unter Umständen die Herstellung von Böschungen bzw. Abgrabungen. Die Einbeziehung der Böschungen in den öffentlichen Straßenraum erscheint der Gemeinde nicht als sinnvoll, da das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden kann und ansonsten der Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen zu hoch wäre.



5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

Begründung

Die Dachlandschaft von Monsheim spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Um hier Störwirkungen, beispielsweise durch reflektierende Dacheindeckungen, zu minimieren, wurde dementsprechend Festsetzungen getroffen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), das durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Oktober 2015 (GVBl. S. 365).



- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 06. Oktober 2015.
- **Landesnachbarrrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 /GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 297).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 383, 296).



VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Verzicht auf § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 14.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 08.04.2016

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit
dem Schreiben vom 24.05.2016
Frist - 4 Wochen - bis 30.06.2016
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Anregungen am 29.08.2016
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 07.09.2016

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 10.06.2016
Zeitraum der Auslegung von 21.06.2016
bis 20.07.2016

Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 24.10.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) am 04.11.2016
am 04.11.2016

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 04.11.2016 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei diesem Bebauungsplan auf Grund der Größe des Geltungsbereiches von unter 20.000 m² (4.500 m²) und der Lage innerhalb der bereits bebauten Ortslage um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

In der Planurkunde wurden die Umweltbelange wie folgt berücksichtigt:

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch maßvolles Festsetzen der hinteren Baugrenzen reduziert. So sind hier ca. 7 m nicht bebaubar.

In den textlichen Festsetzungen berücksichtigen folgende Punkte die Umweltbelange:

Um eine regionaltypische Durchgrünung des Bereiches zu gewährleisten, ist der Punkt 1.5.2 in den textlichen Festsetzungen „Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - Private Freiflächen“ Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser hat folgenden Inhalt:

„Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.“

Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.“

Um eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu gewährleisten, ist der Punkt 1.6.1 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Stellplätze“ in den Bebauungsplan integriert worden. Dabei sind Stellplätze wie folgt auszuführen:

„Stellplätze und Rangierflächen für Kraftfahrzeuge sind gepflastert oder wassergebunden (z.B. Schotter) auszuführen. Vorzugsweise ist beim Einsatz von Pflastersteinen auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu achten (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw...).“

Eine Vollversiegelung, beispielsweise durch Bitumenbelag, wird hiermit verhindert.

In den Hinweisen berücksichtigen insbesondere folgende Punkte die Umweltbelange:

- Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden):

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen, bei der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

- Eingriffe in Natur- und Landschaft, Schützenswerte Tierarten:

„Bei Eingriffen in die Natur- und Landschaft, beispielsweise bei Rodungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke, ist auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten (z.B. Eidechsen) zu achten. Sollten Nistplätze, Verstecke oder Ähnliches vorzufinden sein, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.“



Mit den Arbeiten ist erst nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Behörde und, wenn erforderlich, nach Durchführung der Maßnahmen zur Umsiedlung der geschützten Arten fortzufahren.

Beim Auffinden von Nistplätzen oder anderen Zufluchtsstätten von heimischen Tierarten, ist der Erhalt zu gewährleisten oder eine fachlich durchgeführte Umsiedlung zu initiieren, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden.“

- Alter Baumbestand, Artenschutz:

„Bestehende Bäume auf den Grundstücken sind zu erhalten. Bei Notwendigkeit zum Rückschnitt oder zur Fällung, beispielsweise zur Herstellung der Erschließung und/oder der Baukörper, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Sollten dabei Nistplätze o. Ä. vorzufinden sein, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bzw. zur artgerechten Umsiedlung durchzuführen.“

2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Abwägung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 24.05.2016 wurden 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 30.06.2016 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 16 Stellungnahmen eingegangen.

Folgendes wurde im Bebauungsplan ergänzt oder geändert:

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:

Bei den Hinweisen wurde der Punkt „Niederschlagswasser und Schmutzwasser wie folgt ergänzt:

„Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt ist sowohl der örtliche Wasserversorger als auch das Gesundheitsamt zu unterrichten.“

- Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser:

Der Textabschnitt „Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von 30 cm bedürfen keiner wasserrechtlichen Genehmigung und können zur Versickerung hergestellt werden.“ bei dem Punkt „Niederschlagswasser und Schmutzwasser“ der Hinweise wurde wie folgt umformuliert und ergänzt:

„Geplante Versickerungsmulden sollten nach einem 5-jährlichen Regenereignis bemessen sein. Ob für die geplanten Mulden eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis erforderlich wird, ist über die Kreisverwaltung Alzey-Worms abzuklären.“

„Sollte die Versickerung aufgrund von Altlasten oder einer geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich sein, wird empfohlen, dass Entwässerungskonzept rechtzeitig mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms abzustimmen. Ein Bodengutachten kann hier detaillierte Erkenntnisse liefern und sollte durchgeführt werden.“



- **Wasserdruck:**

Bei den Hinweisen wurde der Punkt „Wasserdruck“ um folgenden Inhalt ergänzt:

„Eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h ist über den Zeitraum von zwei Stunden vorhanden.“

- **Boden und Baugrund:**

In den Hinweisen wurde unter dem Punkt „Baugrund, Bodengutachten“ der bestehende Text wie folgt ergänzt:

„Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. Din 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.“

- **Radonprognose:**

Bei den Hinweisen wurde der Punkt „Radon“ wie folgt formuliert:

„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Es wird dringend empfohlen, orientierende Radon-messungen in der Bodenluft vorzunehmen, um fest-zustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Randon@ifu.rlp.de).“

- **Alter Baumbestand, Artenschutz:**

Bei den Hinweisen wurde ein neuer Punkt „Alter Baumbestand, Artenschutz“ mit folgendem Inhalt erstellt:

„Bestehende Bäume auf den Grundstücken sind zu erhalten. Bei Notwendigkeit zum Rückschnitt oder zur Fällung, beispielsweise zur Herstellung der Erschließung und/oder der Baukörper, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Sollten dabei Nistplätze o. Ä. vorzufinden sein, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz bzw. zur artgerechten Umsiedlung durchzuführen.“

Abwägung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21. Juni 2016 bis einschl. 20. Juli 2016 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen. Eine Abwägungsentscheidung muss nicht gefasst werden.



Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 24.05.2016 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 30.06.2016 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 3 Stellungnahmen eingegangen.

Zusätzliche Stellungnahmen auf Grund von Hinweisen bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz bat darum, die Direktion Landesarchäologie gesondert um Stellungnahme zu beten. Dementsprechend wurde diese am 07.09.2016 angeschrieben. Der Eingang einer Stellungnahme blieb jedoch aus.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bat darum, die relativ nahegelegene Firma „Heidelberger Zement AG“ zu beteiligen. Diese wurde am 07.09.2016 angeschrieben. Eine Stellungnahme erfolgte am 20.09.2016 per E-Mail. Demnach teilten diese mit, dass Sie „... gegen den Bebauungsplan keine Anregungen oder Einwände haben“.

3. Änderungen zur verbesserten Lesbarkeit und zu einer Erhöhung der Eindeutigkeit bzw. Verständlichkeit

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.3.5 „Garagen, Carports und Stellplätze“ wurde neu formuliert, so dass die „Flächen für Garagen“ eindeutiger zu verstehen sind. Dementsprechend wurden auch die Plangrafik und die Legende angepasst. Inhaltlich hat die Änderung keine Auswirkung.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.1.1 „Dachformen und Dachneigung“ wurde um die Begriffe „Carports“ und „Pulldach“ ergänzt. Inhaltlich hat die Änderung keine Auswirkung, insbesondere da das Flachdach als Variante des Pulldaches mit niedriger Neigung bereits zuvor genannt war.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.1.3 „Belichtung des Dachraumes“ wurde um den Begriff „Zwerchhäuser“ erweitert. Inhaltlich hat die Änderung nur eine sehr geringfügige Auswirkung, da die Zwerchhäuser zuvor nicht aufgezählt wurden. Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung und der Tatsache, dass bereits zuvor Gauben zulässig waren, wurde von einer erneuten Offenlage und einer Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange abgesehen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da dem ehemaligen Kindergartengebäude auf Grund der bereits vorhandenen Dorfinfrastruktur und der Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes keine dauerhafte Nutzung, insbesondere unter wirtschaftlichen Aspekten, mehr zugewiesen werden konnte, war hier der Komplettrückbau und die Schaffung von Wohnbauland, analog zu der direkt umliegenden Bebauung alternativlos.