Ortsgemeinde Monsheim - Bebauungsplan "Am Woog"

RECHTSPLAN

A	
WA	II
GRZ 0,4	GFZ --
o E	Max. Traufh.: 6,8 m max. Firsth.: 9,5 m

B	
WA	II
GRZ 0,4	GFZ --
o E	Max. Traufh.: 10,0 m max. Firsth.: 10,5 m

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
   - Allgemeines Wohngebiet
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21 BauNVO)
   - 0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)
   - BZP Bezugspunkt für die Gebäudehöhe pro Grundstück in Metern über Normal-Null (NN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o Offene Bauweise
   - Baugrenze
   - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - Überbaubare Grundstücksfläche
4. Nutzungsschablone

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung 2 = Zahl der Vollgeschosse
3	4	3 = Grundflächenzahl GRZ 4 = Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
5	6	5 = Bauweise und zulässige Hausart 6 = Zulässige Dachformen, Dachneigung (nicht festgesetzt)

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
   - 20°-45° Zulässige Dachneigung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - W Wirtschaftsweg (befestigt)
   - Straßenbegrenzungslinie
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
   - R Hochwasserrückhaltebecken (Retentionsbereich)
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
   - Anpflanzen von Bäumen gem. textliche Festsetzung 1.6.1 "Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Pflanzstreifen)"
   - Erhalt von Bäumen gem. textliche Festsetzung 1.6.2 "Öffentliche Grünfläche ÖG-2"
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schutz vor Lärmimmissionen (siehe textliche Festsetzung 1.5)
   - GA Umgrenzung von Flächen für Garagen (GA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - 147 Höhenlinien (Angabe in Meter über NN)
   - 3,20 Maßangaben in Meter
   - Empfohlene Grundstücksgrenzen
   - Sichtfeld /-dreieck zum Abbiegen von dem Plangebiet in die Straße "An den Mühlen"

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	5,39	100,0
Bruttobaufläche ohne Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ)	2,61	48,4
Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,83	15,3
Öffentliche Grünflächen (Bestand und neu entstehend)	0,25	4,6
Fuß- und Pflegewege (teilversiegelt)	0,14	2,6
Fuß- und Pflegewege (versiegelt, vorher Wirtschaftsweg)	0,07	1,4
Hochwasserrückhaltebecken	0,21	3,9
Private Grünfläche (Pferdekoppel)	1,28	23,8

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das „Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgezählten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17,19 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von bis zu 0,6 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bei den mit „A" in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei den mit „B" in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 6,8 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird innerhalb des Bebauungsplanes für die in der Planzeichnung mit „A" gekennzeichneten Flächen auf 6,8 m und für die in der Planzeichnung mit „B" gekennzeichneten Flächen auf 10,0 m festgesetzt.

Der First darf eine Höhe von 9,5 m bei den mit „A" in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen und 10,5 m bei den mit „B" in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen nicht überschreiten.

Bei Zeltdächern ist der Punkt des Zusammentreffens der vier Gratlinien des Daches (Dachspitze), bei Pultdächern und versetzen Pultdächern die oberste Dachkante als First anzusehen.

Aufgrund des fehlenden Firstes, ist bei Flachdächern nur die Traufhöhe zwingend einzuhalten. Als Traufe ist dabei die obere Kante des Dachrandbereiches (Attika) anzusehen.

1.2.4.1 Bezugspunkt (BZP)
Die Bezugspunkte (BZP) für die maximal zulässige Höhe der Gebäude sind für jedes Grundstück in der Planzeichnung dargestellt. Diese sind anhand der Höhe der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Sollten die tatsächlichen Grundstücke und ihre Grenzen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung festgelegt sein, sind die Bezugspunkte zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhen trotzdem zwingend nach den Angaben im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

1.2.4.2 Ausnahmen
Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe um 2,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)
Innerhalb des Plangebiets gilt nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

Es sind Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung sind zu beachten.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Pergolen, Rankgerüste oder Mülltonnen-unterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenhäuschen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die zur Ver- oder Entsorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3.4 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 und der Flächen für Garagen errichtet werden.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Schutz vor Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Neubauten, Umbauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum Schallschutz durchzuführen.

Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Wohnbereiche, sind bei der Grundrissgestaltung an der zur "Sandgrube Kriegsheim" (im Nordosten des Geltungsbereiches) abgewandten Seite anzuordnen.

Außenbauteile der Gebäude wie die Fenster, die Wände oder das Dach von Schlaf-, Aufenthalts- und Büroräumen sowie von Kinderzimmern sind so auszuführen, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109 (2018) Teil 1 und 2 „Schallschutz für Hochbau" zum Schallschutz für die entsprechenden Gebäudefronten erfüllt werden.

Für Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Wohnbereiche, sind geeignete Belüftungs-möglichkeiten vorzusehen, die neben der Gewährleistung des erforderlichen Mindestluftwechsels zum Zwecke der Gesundheit und der Beheizung eine Einhaltung des jeweilig erforderlichen Bau - Schalldämm - Maß jederzeit sicherstellen.

Bei Einsatz von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung der Fenster nicht nennenswert negativ beeinflusst wird.

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nach Möglichkeit an der zur "Sandgrube Kriegsheim" abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der "Sandgrube Kriegsheim" abzuschirmen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Detaillierte Informationen und die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der, dem Bebauungsplan beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Ausführung, die Bepflanzung und die Dimensionierung der siedlungswasserwirtschaftlichen Bauwerke (Hochwasserrückhaltebecken etc.) erfolgt gemäß den Vorgaben des beiliegenden Entwässerungskonzeptes.

1.7 Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Reptilienschutzzäune und ökologische Baubegleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Sofern die Ausführungszeit der Arbeiten zur Baufeldfreimachung / Bauarbeiten mit der Aktivphase der Eidechsen (März bis Oktober) zusammenfällt, sind die Eingriffsbereiche von den dokumentierten Reptilienhabitaten durch geeignete Reptilienschutzzäune (glatte Folien, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu trennen, um eine Tötung von Individuen durch Einwanderung in Baustellen- und Zufahrtsbereiche zu vermeiden. Dies betrifft alle Randbereiche des Baufeldes mit Zufahrten, mit Ausnahme des südlichen Plangebietsrands entlang der Woogstraße. Die Schutzzäune sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu errichten. Dabei sind diese wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Es ist zu gewährleisten, dass die Zäune von Seiten der Eingriffsfläche durch die Eidechsen übersteigbar sind, damit diese Gefahrenbereiche bei Bedarf verlassen können (z.B. Schrägstellung der Zäune im 45°-Winkel, alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, Bretter). Zur Wahrung der Funktion sind die Zäune bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig (einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Für die Maßnahme ist eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung heranzuziehen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und die Maßnahme ggf. an örtliche Gegebenheiten anzupassen.

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Pflanzstreifen)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1" ist ein Pflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 "Westdeutsches Bergland mit Oberrheingraben" herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens mindestens 10 Bäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen.
Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten. Bäume: Hochstamm, 175-200cm. Sträucher: Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv.
Der Abstand wird von der Mitte des Baumstammes bzw. des Strauches gemessen, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

1.8.2 Öffentliche Grünfläche ÖG-2
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-2" sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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

1.9.1 Pflanzenauswahl
Das Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung (großkronig und hochwüchsig) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.9.2 Private Freiflächen
Je 280 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen und / oder gebietsfremden Laubgehölzen (Laubgehölze, die nicht in der beigegebenen Pflanzenliste aufgeführt sind) vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

1.9.3 Fassaden- und Dachbegrünung
Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - ist zulässig.

Von der Neigung her geeignete Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden können - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - begrünt werden.

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

1.10.1 Stellplätze
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...)

1.10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Soweit für die Herstellung des Straßenbaukörpers Aufschüttungen bzw. Abgrabungen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien erforderlich werden, sind diese von den Grundstückseigentümern zu dulden. Dabei hat auf unbebauter Grundstücksfläche, durch Neuverteilung der Erdmassen bzw. durch Geländemodellierung, eine Anpassung des neu entstehenden Geländes an das Vorhandene bzw. die natürliche Geländeoberfläche zu erfolgen.

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.

Bei benachbarten Grundstücken sind die Höhenverhältnisse der Gelände aufeinander abzustimmen. Zufahrten auf die privaten Grundstücke sind beim Übergang zu den öffentlichen Erschließungs-flächen (Gehwege), an deren vorhandene Höhe anzupassen.

1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§9 Abs. 1a BauGB)
Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen (ÖG-1) mit Pflanzfestsetzungen dargestellten Flächen und die externen Kompensationsflächen werden nach § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

Die Gemeinde legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Darstellungen in der Planbegründung auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten können gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt werden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:
Öffentlicher Eingriff: Verkehrsflächen: 0,74 ha
Privater Eingriff: Überbaubare Grundstücksfläche, Ein- und Ausfahrten: 1,57 ha

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a S.2 i. V. m. § 1a Abs.3 BauGB, sowie § 135 a und b BauGB werden 100,00 %, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellten oder festgesetzten Flächen sowie Maßnahmen der Eingriffskompensation (interne und externe Kompensationsflächen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. Nr.25 a BauGB und deren Kosten den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

Für die externe Kompensation werden folgend aufgeführte Flächen der Verbandsgemeinde Monsheim außerhalb des Gebietes (Ökokonto) in Ansatz gebracht:
Für die erforderliche Kompensation werden 9.848 m² des insgesamt 19.729 m² großen Flurstückes 189/73 der Flur 2 in der Gemarkung Monsheim herangezogen. Die Fläche wird in hoher ökologischer Qualität gemäß dem Flächengestaltungskonzept der Beratungsgesellschaft „NATUR dbR", Nackenheim, gestaltet. Die Kreisverwaltung Alzey Worms hat mit Schreiben vom 07.12.2021 (Az.: 6-55451-20/2021-18/lw) die Fläche aus dem Ökokonto ausgebucht.

Darüber hinaus wurden als vorgezogene Maßnahme auch 9.848 m² großen Flächen der Flur 5, Flurstück Nr. 89/1 der Gemarkung „Nieder Wiesen", Waldfläche im „Schlossberg" zur Kompensation herangezogen. Die Kreisverwaltung Alzey Worms hat mit Schreiben vom 07.12.2021 (Az.: 6-55451-20/2021-19/lw) *die Fläche aus dem Ökokonto ausgebucht.*

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Materialien im Dachbereich
Bei geneigten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen, unabhängig vom Farbton, nicht zulässig.
Die Installation von Solaranlagen auf Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig.

2.1.2 Ausführung der Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1: 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

2.1.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m von der natürlich gewachsenen Gelände-oberfläche zulässig. Es sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden. Die in der Landes-bauordnung Rheinland-Pfalz festgesetzten Regelungen für Einfriedungen sind zu beachten.

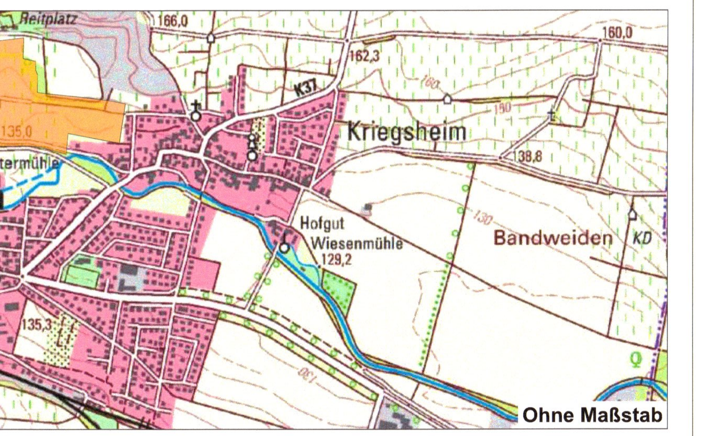
2.2 Gestaltung der Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sind begrünt gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen dürfen nur auf das notwendige Maß für die Zuwegung / Zufahrt versiegelt / teilversiegelt werden. Weitere Versiegelungen / Teilversiegelungen in Form Kies-/ oder Schottergärten, insbesondere auf Folienunterlage sind unzulässig.
Zudem dürfen die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3. HINWEISE

- Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

- Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



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

Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen und eine Bodenprobe zu veranlassen, um festzustellen, 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 (Radon@lfu.rlp.de).

Niederschlagswasser und Schmutzwasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf der Fläche zu versickern und darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Geplante Ver-sickerungsmulden sollten nach einem 20 - 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 Entwässerungs-konzept rechtzeitig mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms abzustimmen. Ein Bodengutachten kann hier detaillierte Erkenntnisse liefern und sollte durchgeführt werden.

Die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers bei Dachflächen als Brauchwasser, beispielsweise zur Bewässerung des Gartens, wird empfohlen. Die Entnahmestellen und Brauchwasserleitungen sind mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Die Planung, der Bau und die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen hat den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen. Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gilt zu berücksichtigen, dass das Errichten von Zisternen mit Pumpen bei der Nutzungskonzeption des Niederschlagswassers als Brauchwassernutzung, u.a. für die Toilettenspülung, dem Träger der Wasserversorgung und dem Gesundheitsamt anzuzeigen ist.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers im Haushalt ist eine Verbindung zum Trinkwassernetz nicht zulässig, zudem ist eine farbliche Kennzeichnung erforderlich. Das Errichten von Versickerungsanlagen und die Ableitung von anfallenden Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe auf dem Grundstück (z.B. Heizöl, Düngemittel, Chemikalien u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ist der Anfall von Schmutzwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Das anfallende Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten.

Die Wahrung der Schutzgüter ist durch Berücksichtigung und Einhaltung der einzelnen Fachgesetze sicherzustellen.

Versorgungsleitungen
Durch Erdkabelleitungen wird das Baugebiet nieder- und hochspannungsseitig versorgt. Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trasseräume freizuhalten.

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne bei der EWR Netz GmbH schriftlich anzufordern oder dort abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen.

Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungs- und Hausanschlussleitungen, wie auch im DVGW Arbeitsblatt GW 125 nachzulesen ist. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten notwendig.

Geothermie
Beim Einsatz von Geothermie ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) durchzuführen.

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

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Baugrund, Bodengutachten
Es wird dringend empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben und für die Standsicherheit der Bauwerke eine Baugrunduntersuchung (Bodengutachten) auf den betroffenen Flächen durchführen zu lassen.
Im Plangebiet ist durch Quarzsand - Abgrabungen mit künstlich veränderten Gelände zu rechnen. Insofern Verfüllungen auf Flächen in diesem Bereich stattgefunden haben, können die dortigen Böden eine ungleichmäßige und / oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen.
Die einschlägigen DIN-Normen, wie die DIN 4020 und die DIN EN 1997-1 und -2 sowie die DIN 1054 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bauwerksgründung und Abdichtung
Im gesamten Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand bzw. evtl. auftretendes Schichtenwasser möglich. Unterkellerungen sowie Bauwerke unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche sind dementsprechend den örtlichen Verhältnissen anzupassen und gegebenenfalls gegen Wasser abzudichten (Ausführung als sog. "Weiße Wanne"). Zur Bauausführung wird empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden. Für potentiell nötige Grundwasser-Haltungen ist bei der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Altlasten
In Bezug auf vorhandene Altlasten im Boden wird generell auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Grenzabstände von Pflanzen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten die §§ 44 bis 47 Nach-barrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Straßenbeleuchtung
Zum Schutz der Insekten und zur Verringerung der Anlockwirkung und Lichtirritationen sind für erforderliche Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen, Lichttemperatur max. 4.100 K) zu verwenden. Zudem sind nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen
Eine Wiederverwendung von verwertbaren Bauabfällen ist anzustreben. Bodenaushub, der als unbelastet zu kategorisieren ist, ist auf dem Baugrundstück selbst zu belassen und zu verwenden.

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 darüber zu informieren. Ein Weiterbau 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.

Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.Oktober 2015 und damit auch in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Neststutz in Kraft. Beide Rechtsgrundlagen sind insoweit zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden.

Vogelschutz
Zur Vermeidung einer Tötung von Jungvögeln im Zuge von Rodungsarbeiten gemäß §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine Rodungsbeschränkung gemäß §39 Abs. 5Nr.2 BNatSchG während der Brut- und Nestlingszeit vom 01.03. bis zum 30.09 zu beachten. In dieser Zeit dürfen keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände erfolgen.

Naturschutzgebiet „Sandgrube im Pfänzer"
Die Verbote der Schutzgebietsverordnung (Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Sandgrube im Pfänzer", Landkreis Alzey-Worms, vom 25. März 2015, Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 07.April2015, Nr.12, S.383) sind zu beachten.

Grundwassernutzung
Sollten im Zuge von Bautätigkeiten Brunnen gefunden werden, sind diese unter Vorlage eines Rückbaukonzeptes bei der SGD SÜD Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz entsprechend zurückzubauen / zu verfüllen.

Wasserdruck
Der Ruhewasserdruck liegt im Plangebiet, abhängig von der örtlichen Höhenlage, bei ca. 2,5 - 4,5 bar. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen.

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

Brandschutz und Löschwasser
Eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h ist über den Zeitraum von zwei Stunden vorhanden. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Laufinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen und Ortnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Lösch-wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungs-flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzu-sehen. Der § 7 der Landesbau-ordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" vom Juli 1998 anzuwenden.

Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.

Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

Im Zuge des Brandschutzes sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW- Regelwerks
Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen TRWV-Teil1: Planung) des DVGW- Regelwerks
Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks

Baum- und Gehölzrückschnitt
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit" vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr.3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch Aktiven Jahreszeit" ist durch eine Begutachtung durch eine fachliche qualifizierte Person (z.B. Biologe o.Ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Archäologische Funde
Die Baufirmen sind bei der Vergabe der Erdarbeiten darauf aufmerksam zu machen, dass sie vertraglich dazu verpflichtet sind, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail unter GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131-2016-333 mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen werden, müssen diese vor der Zerstörung von der zuständigen Landesbehörde für Archäologie wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacher-prinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen kommt.

Empfehlungen zur Stützmauerausführung
Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sollten mit Naturstein oder Holz verblenden oder zu mindestens 70 % flächig begrünt werden.

BEGRÜNDUNG

Diesem Bebauungsplan liegt in einem gesonderten Textteil eine Begründung sowie eine Pflanzliste als Anlage bei. Diese ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), das durch Artikel 1 vom 29. Juni 2020 des Gesetzes (BGBl. I S. 1528) 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, 2147) 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 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301, 303).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräu-sche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist.

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)
In der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 /GVBl. S. 198), zuletzt 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 Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	13.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben Frist - 4 Wochen -	vom bis	10.01.2020 28.02.2020
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	25.05.2020
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	09.06.2020
Frühzeitige Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim Zeitraum der Auslegung	am von bis	17.01.2020 03.02.2020 03.03.2020
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben Frist - 4 Wochen -	vom bis	14.07.2021 27.08.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	14.12.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	
Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim Zeitraum der Auslegung	am von bis	16.07.2021 27.07.2021 27.08.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	
Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss	am	14.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	28.01.2022
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.01.2022

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 28.01.2022 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.

28.01.2022 [Unterschrift]
Datum — Kevin Zakostelny (Ortsbürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Wachenheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

17.01.2022 [Unterschrift]
Datum — Kevin Zakostelny (Ortsbürgermeister)

Datum	Änderung	Bearbeiter
20.12.2019	Entwurf	Zim
09.07.2021	Entwurf, überarbeitet nach Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und TÖB § 4 Abs. 1 BauGB	Zim
07.12.2021	Rechtsfähige Planfassung, überarbeitet nach Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Won

Bebauungsplan "Am Woog"	Projekt-Nr.:
	Blatt-Nr.: I
	Inhalt: Rechtsplan
Ortsgemeinde Monsheim Ortsbürgermeister Kevin Zakostelny 67590 Monsheim	Maßstab: 1:500
	Blattgröße: DIN A0
	Gezeichnet: Zim - 09.07.2021
	Geprüft/Geändert: Won - 07.12.2021
Verbandsgemeinde Monsheim Alzeyer Str. 15, 65790 Monsheim Tel.06243/18 09 27, Fax. 06243 - 18 09 66	Desirée Wonka Unterschrift: 07.12.2021 Datum: