



GEMEINDE MONSHEIM
VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN
„BAHNHOFSUMFELD OST“

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Schallschutztechnisches Gutachten

Satzungsexemplar

Oktober 2001

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag sowie als Anhang das Schallschutztechnische Gutachten.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch
Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001
(GVBl. Nr. 3, S. 29)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch das
Gesetz vom 5. April 1995 GVBl. S. 69)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPFIG)**
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung
von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

1.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Die maximal zulässige Grundfläche wird in den allgemeinen Wohngebieten auf 150 m² pro Grundstück festgesetzt. Dabei sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

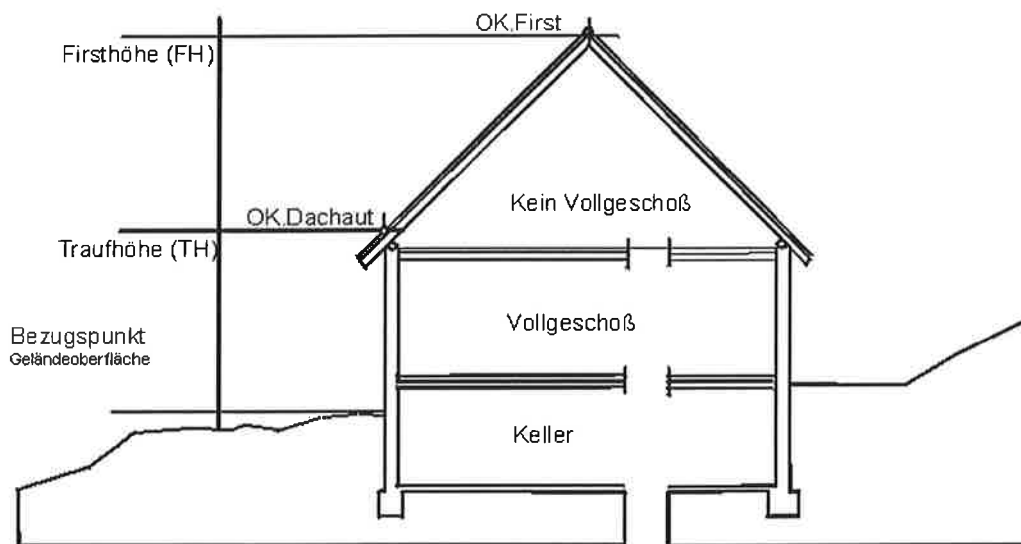
Bei Grundstücksgrößen unter 325 m² reduziert sich die maximal zulässige Grundfläche auf 125 m² pro Grundstück.

1.2.1.1 Mischgebiete

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 und 19 BauNVO sind dem Nutzungsschabloneneintrag zu entnehmen.

Eine Überschreitung der GRZ mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 0,1 ist zulässig, sofern die Grundstücksgröße unter 600 m² liegt und zusätzlich zu den Pflanzfestsetzungen nach 1.8.4 – Private Freiflächen ein Baum I. Ordnung gepflanzt wird.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wird für die Baugebiete 1 und 2 die Oberkante der Straßenverkehrsfläche der „Johann-Schermer-Straße“ an jeder Stelle der zugeordneten Fassade der baulichen Anlage festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wird für das Baugebiet 3 die Oberkante der Straßenverkehrsfläche der „Bahnhofstraße“ bzw. der „Ernst-Ludwig-Straße“ an jeder Stelle der zugeordneten Fassade der baulichen Anlage festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der niedrigere Bezugspunkt maßgeblich.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wird für die Baugebiete 4, 5 und 6 die Höhe 0,00 m NN festgesetzt.

1.2.2.2 Firshöhen

Die Firshöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.2.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.2.2.4 Höhe der OK Rohfußboden des Erdgeschosses

Zur Sicherung der Böschungssituation im südlichen Anschluß an die Wasserturmstraße wird auf den Grundstücken 189/26 und 189/27 die minimale Höhe der Oberkante (OK) des Rohfußbodens des Erdgeschosses auf 151,50 m über der Bezugspunkthöhe 0,00 m NN festgesetzt.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf – Gemeindezentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Gebäude der ehem. Güterhalle ist zur Nutzung als Gemeindezentrum vorgesehen.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 und 19 BauNVO sind dem Nutzungsschabloneneintrag zu entnehmen.

Der Bereich der ehem. Laderampe ist dem Gebäude als Freibereich zugeordnet.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten 1 und 2 (jeweils Allgemeines Wohngebiet) sowie im Baugebiet 3 (Mischgebiet) sind jeweils maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

1.5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete 1,2, 4, 5 und 6 gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen werden durch Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt.

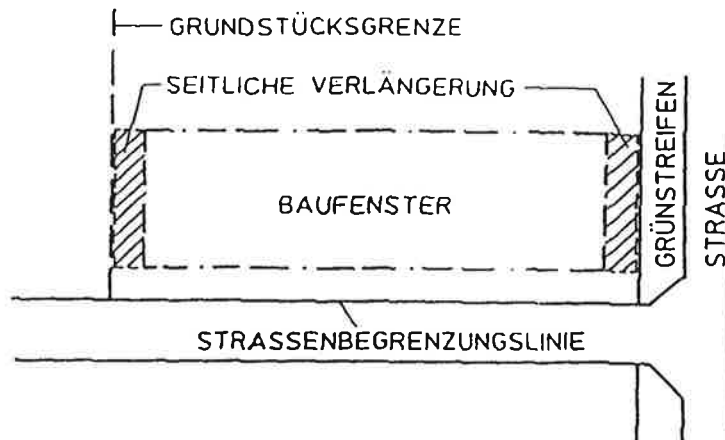
1.5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, und Gartenhäuschen u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m²

Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.3 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)



Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsplangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.5.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Treppenanlage) werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6.1 Einfahrten und Einfahrtsbereiche

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind die Einfahrten und Einfahrtsbereiche zu den Baugrundstücken anzuordnen.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 ÖG 1

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sind die Bau,- und Gehölzbestände dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der nachfolgenden Pflanzperiode mindestens in 3 x verpflanzter Qualität zu ersetzen.

Die Restflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung entsprechend der Regelsaatgutmischung (RSM) 7.2.2 nach den „FLL-Richtlinien“ zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 ÖG 2

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 sind im Raster 1,5 x 1,5 m zwei bis dreireihig Sträucher aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten gemäß den in Festsetzung 1.9.1 festgesetzten Pflanzmindestqualitäten zu pflanzen.

Die Restflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung entsprechend der Regelsaatgutmischung (RSM) 7.2.2 nach den „FLL-Richtlinien“ zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Eine rückwärtige Zugänglichkeit der Parzellen 185, 186 und 187 ist ausgeschlossen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Parkplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind aus sickerfähigen oder offenen Belägen, wie z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein, Splittfugenpflaster, o.ä. auszubilden, soweit die Flächen nicht nach anderen Vorschriften in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen.

Die Befestigung von Fahrspuren auf Grundstückszufahrten ist bis zu einer Breite von 0,60 m mit engfugig verlegten Belägen zulässig. Das Oberflächenwasser ist soweit als möglich, über die Fläche selbst sowie ergänzend über offene Rand- bzw. Vegetationsflächen zu versickern.

1.8.2 Rückwärtiger Privater Pflanzstreifen

In den mit Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichneten Bereichen ist im Raster 1,0 x 1,0 m ein 3–6 –reihiger Pflanzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der nach Festsetzung 1.9.1 festgeschriebenen Pflanzqualität – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – vorzunehmen.

Dabei ist sicherzustellen, daß je 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, I. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, und 1 Laubbaum II. Ordnung, mindestens Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm gepflanzt wird. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode mindestens in 2 x verplanzter Qualität zu ersetzen.

Koniferen und Ziergehölze sind innerhalb dieser Pflanzstreifen nicht zulässig

Die Bodenfläche ist mit einer Gras-Kräutermischung, wie z.B. der Regelsaatgutmischung (RSM) 7.2.2 (nach den FLL-Richtlinien) zu begrünen.

1.8.3 Böschungsbereich „Wasserturmstraße“

In den mit Planzeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung 1990 gekennzeichneten Bereichen sind Baum- und Gehölzbestände dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der nachfolgenden Pflanzperiode in mindestens 3 x verplanzter Qualität zu ersetzen.

Dabei bleibt für die Grundstücke 189/26 und 189/27 jeweils die Anlage einer Zufahrten von der Wasserturmstraße mit einer maximalen Zufahrtsbreite von jeweils 4,00 m an der festgesetzten Stelle unberührt. Bei der Ausbildung der seitlichen Abböschungen ist eine Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Zur Gestaltung von seitlichen Stützwänden wird auf Festsetzung 3.1.4 verwiesen.

Zusätzlich ist in dem gekennzeichneten Bereich je angefangene 15 lfm Grundstücksbreite ein hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die restliche Fläche ist – in Ergänzung zu den Baum- und Gehölzbeständen – zu 30% mit Strauchgruppen – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – zu bepflanzen. Die Restflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung entsprechend der Regelsaatgutmischung (RSM 7.2.2) zu begrünen.

1.8.4 Private Freiflächen

Im Bereich der Baugebiete 1, 2,3 und 6 ist auf den privaten Freiflächen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1,00 Stammhöhe, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Liegt die Gesamtgrundstücksgröße unter 325 m², so wird die Anpflanzungsverpflichtung auf einen kleinkronigen Laub- oder Obstbaum begrenzt.

Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzempfehlungsliste zu entnehmen.

Vorhandene Bäume können nur angerechnet werden, wenn diese in 1,00 m Höhe einen Stammumfang von mind. 20 cm aufweisen. Koniferen können nicht angerechnet werden.

Zusätzlich ist in den Baugebieten 1,2,3 und 6 sicherzustellen, daß mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt sind. Von diesen gärtnerisch angelegten Flächen sind mindestens 25 % mit Gehölzen – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – zu bepflanzen und zu unterhalten.

Innerhalb der gärtnerisch angelegten Grundstücksflächen sind Nadelgehölze mit Ausnahme von Pinus (Kiefer) und Taxus (Eibe) ausgeschlossen.

Dabei können im Baugebiet 6 die Pflanzungen der rückwärtigen privaten Pflanzstreifen gem. Festsetzung 1.8.2 angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgängige Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode mindestens in 2 x verpflanzter Qualität zu ersetzen.

1.8.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich von Bäumen sind nicht zulässig.

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

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind – soweit im Rahmen der Festsetzung nicht ausdrücklich anders geregelt - zu verwenden:

Bäume I.Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt
Bäume II.Ordnung:	Heister, Höhe 150 - 200 cm, 2 x verpflanzt
Sträucher:	Höhe 60 - 100 cm, verpflanzt mit 4 Trieben

1.9.2 Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte an Wohn- und Betriebsgebäuden mit einer Fläche ab 20 m², deren Anteil an Wandöffnungen unter 10 % beträgt, sind mit Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

Je 2 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze – vorzugsweise gem. beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – vorzusehen. Pflanzlöcher innerhalb von befestigten Flächen sind in einer Mindestgröße von 0,75 m² anzulegen.

1.9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Die Substratdicke ist mit mindestens 6 cm vorzusehen.

1.9.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Johann-Scherner-Straße ist je 250 m² Verkehrsfläche mindestens ein groß-mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden und können in Ihrem Standort – in Abstimmung mit der Objektplanung – in jede Richtung verschoben werden.

Der Wurzelbereich von Bäumen ist dabei auf einer Fläche von mindestens 4 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit einer Gras-Kraut-Mischung einzusäen. Der Stammbereich ist durch geeignete Maßnahmen (Poller, o.ä.) zu schützen.

Abgängige Bäume sind in der nachfolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

1.9.5 Park- und Stellplätze

Je 4 Park- und Stellplätze ist ein groß-mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumpflanzungen können dabei angerechnet werden.

Der Wurzelbereich von Bäumen ist dabei auf einer Fläche von mindestens 4 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit einer Gras-Kraut-Mischung einzusäen. Der Stammbereich ist durch geeignete Maßnahmen (Poller, o.ä.) zu schützen.

Abgängige Bäume sind in der nachfolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. 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.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Für Pflanzmaßnahmen im Ortsrandbereich bzw. Mischgebiet sind u. a. folgende Arten zu verwenden (u.a. aus der Liste der standortgerechten Gehölze für den Kreis Alzey-Worms):

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Malus silvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Wildkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Heister/Sträucher/Bodendecker

Berberis vulgaris (Beberitze), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus oxycantha* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Genista sagittalis* (Flügelginster), *Genista tinctoria* (Färberginster), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Potentilla fruticosa* (Fingerstrauch), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Prunus mahaleb* (Weichselkirsche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa arvensis* (Kriechrose), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa rugosa* (Kartoffelrose), *Rosa gallica* (Essig-Rose), *Salix purpurea* „Nana“ (Purpurweide), *Salix rosmarinifolia* (Rosmarinweide), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Für Pflanzungen innerhalb der Ortslage bzw. im allgemeinen Wohngebiet sind u. a. zusätzlich zu den vorgenannten Gehölzen folgende Arten zu verwenden.

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), die Spitzahornsorten *Acer platanoides* „Columnare“ und *Acer platanoides* „Emerald Queen“, *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Crataegus* in Sorten (Weiß- und Rotdorn), *Prunus avium* „Plena“ (Zierkirsche), *Pyrus calleryana* „Chanticleer“, *Robinia pseudoacacia* „Monophylla“, *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus intermedia* in Sorten

Rankpflanzen

Actinidia arguta (Strahlengriffel), *Campsis radicans* (Trompetenblume), *Clematis* in Sorten, *Hedera helix* (Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie), Kletterrosen in Sorten, *Lonicera* in Sorten, *Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“, *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein), *Wisteria sinensis* (Blauregen)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

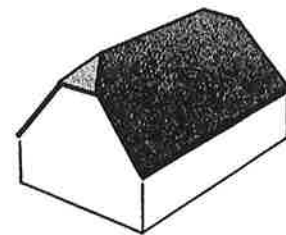
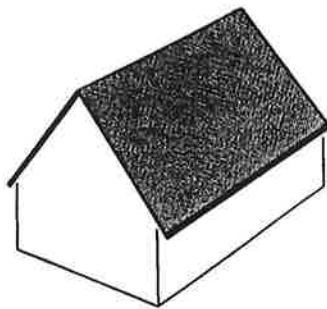
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Hauptgebäude bzw. wohnbaulich genutzte Gebäude im Mischgebiet sind nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten. Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung von 42° festgesetzt.



Ausnahmen:

Bei Hausgruppen sowie bei begrünten Dächern können bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß beide Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten, die maximal zulässige Länge eines einzelnen Dachaufbaues, eines einzelnen Dacheinschnittes bzw. eines einzelnen Dachflächenfensters beträgt 20 % der zugeordneten Trauflänge.

3.1.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.1.5 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Zur Grundstückseinfriedung sind nur lebende Hecken, berankte Zäune und begrünte Mauern oder Mauern aus Naturstein zugelassen. Das Anpflanzen von Koniferenhecken zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Standardauflagen zur Umnutzung von nicht altlastenverdächtigen Altablagerungen sowie ehemaligen Bahnbetriebsflächen

Auf der Parzelle 189 (rückwärtiger Teil) befindet sich nach den Erkenntnissen der historischen Erkundungen eine „**nicht** altlastenverdächtige Altablagerung“.

Die herausgemessenen Parzellen 189/25, 189/26, 189/27, 189/33, 189/34, 189/35 sind ehemalige Bahnbetriebsflächen, bei denen abgeleitet aus den Erfahrungen bei der Nutzungshistorie solcher Flächen potentiell auch mit einer Bodenverunreinigung gerechnet werden muß.

Die vom Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherte Nutzungsänderung (Gartenland zu Wohnnutzung bzw. Bahnbetriebsfläche zu Bauland) ist nach Abstimmung mit der zuständigen fachlichen Aufsichtsbehörde unschädlich; dabei sind nachfolgende Standardauflagen **unbedingt** zu beachten:

Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG:

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z. B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, daß eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand: 5.9.1995 (bzw. 6.11.97), 1. LAGA-Mitteilungen Nr.20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwendbaren) Materialien (z. B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1 –Werte nicht überschritten werden,

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.)

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig (EAK Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1) und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Hinweis zum Rückbau der Altablagerung:

Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD Süd zur Zustimmung vorzulegen.

In den Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung) bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster darzustellen.

Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, daß Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Bauanzeige:

Beginn und Abschluß der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Besondere Empfehlungen bei sensibler Nutzung

Bei späterer sensibler Nutzung der Fläche, z.B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau, empfehlen wir, für die oberen 30 bis 50 cm einen Bodenaustausch vorzunehmen oder den Abfallkörper entsprechend mit nicht belastetem Boden abzudecken.

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.

Oberflächenwasser

Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung muß auch die Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen sowohl als Grund- wie auch als natürliche Oberflächengewässersysteme. Dazu sind insbesondere die Belastungen der nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern (Begrenzung der Versiegelung) und Abpuffern (Förderung der Oberflächenwasserversickerung im Gebiet) der Abflußspitzen aus bebauten Bereichen zu reduzieren.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sind Rückhalte- mulden oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche geeignet werden. Die Entnahme von Brauchwasser kann die Verwendung von Trinkwasser verringert werden und folglich die anfallende Abwassermenge reduziert werden.

Soweit Versickerungen von unbelastetem Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken vorgenommen werden, ist eine Ausbildung der Versickerungsmulden, die eine schadlose Versickerung für umliegenden Anlieger sicherstellt, unbedingt zu beachten. Durch entsprechende Untersuchungen sind unbeabsichtigte Fließvorgänge in den unterschiedlichen Bodenhorizonten auszuschließen.

Im Bereich der nicht altlastenverdächtigen Altablagerung bzw. im Bereich der ehemaligen Bahnbetriebsflächen kann aus Sicht des Plangebers eine Versickerung nicht empfohlen werden.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten.

Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutage- fördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalträumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Im südlichen Anschluß des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke im Bahnhofsbereich. Die Immissionsauswirkungen dieses Verkehrsträgers wurden gutachterlich untersucht. Eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 konnte nicht festgestellt werden, so daß den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Planung entsprochen wird. Das Gutachten (Untersuchungsbericht 00.01.04 vom 18.05.2000 vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim) kann jederzeit zu den üblichen Öffnungszeiten auf der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Alzeyer Straße 15, 67590 Monsheim eingesehen werden.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Ver- nässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungs- maßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Pflege der Gras-Kraut-Flächen

Zur Sicherstellung einer naturnahen Entwicklung der Gras-Kraut-Flächen wird empfohlen, diese 2 – 3 x im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Gemeinderat der Gemeinde Monsheim am 24.09.2001 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Monsheim, den 15. Jan. 2003

.....
Röhrenbeck, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bahnhofsumfeld Ost" der Gemeinde Monsheim. Sie haben dem Gemeinderat der Gemeinde Monsheim als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.09.2001 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Monsheim, den 23. Jan. 2003

.....
Röhrenbeck, Bürgermeister

