

# Ortsgemeinde Monsheim

## Bebauungsplan Pfrimmufer

### Begründung zum Bebauungsplan



**PLANUNGSGEMEINSCHAFT**

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Eva Steinberger

Alliger Weg 22  
56639 Krufft

Dipl.-Ing. Silvia Scheu

Vordere Mühlache 8  
65597 Hünfelden  
Dauborn

**Ortsgemeinde Monsheim  
Bebauungsplan "Pfrimmufer"  
Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch das Pfrimmufer, die Schloßhohlstraße, die Mühlstraße und die Hauptstraße.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Monsheim, unmittelbar südlich an das Pfrimmufer angrenzend. Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bebaut, mit Ausnahme eines im Blockinneren liegenden, unerschlossenen Gartengrundstücks.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

### **2.1 Anlaß**

Anlaß der Planung sind Bauabsichten verschiedener privater Grundstückseigentümer, insbesondere Bauvorhaben zwischen vorhandener Ortsrandbebauung und Pfrimmufer. Von 1990 bis 1991 wurde ein Dorfentwicklungskonzept für Monsheim erarbeitet. Seit 1995 ist Monsheim als Förderschwerpunkt im Landesprogramm zur Dorferneuerung anerkannt. Ziel des Dorfentwicklungskonzeptes ist es, den alten Ortskern in seiner Lebensqualität zu verbessern, seine zentrale Funktion für den Gesamtort aufzuwerten, die ortsbildprägende Bausubstanz zu erhalten bzw. eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des Dorfentwicklungsplans.

### **2.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Monsheim entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als "Gemischte Fläche" dargestellt.

### **2.3 Verfahren**

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden grundstückswise Bestandsaufnahmen hinsichtlich Zustand, Alter und Nutzung der Gebäude, Ortsbildqualität,

Zustand von Freiflächen und Plätzen sowie der Situation des innerörtlichen Verkehrs und der Versorgung durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung formuliert und als Rahmenplan zur Dorfentwicklung dargestellt. Dieser wurde im März 1992 in einer Bürgerversammlung erörtert. Die dabei von den Bürgern vorgebrachten Belange wurden in die Planung eingearbeitet.

## **2.4 Städtebauliche Zielsetzungen (vergl. Text und Plan zur Dorfentwicklung, November 1991)**

### **2.4.1 Bestand**

Die Ergebnisse der im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung durchgeführten Bestandsaufnahme zeigen im wesentlichen folgende Problembereiche:

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft bzw. im Weinbau sind im dicht bebauten Ortskern zahlreiche landwirtschaftliche Nebengebäude leerstehend oder nur zu untergeordneten Zwecken genutzt.

Die dadurch bedingte geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer führte zu erheblichem Sanierungsbedarf an ortsbildprägender Bausubstanz.

### **2.4.2 Planungsziele und Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung der in der Dorfentwicklungsplanung formulierten und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Planungsziele gewährleisten:

Erhalt und Wiederherstellung des Ortsbilda und der Ablesbarkeit charakteristischer räumlicher Strukturen, insbesondere des Scheunenkranzes und der Gartenzone welche den Ortsrand zum Pfrimmufer hin abschließen.

Einige der alten aus dem Mittelalter stammenden Strukturen des Dorfes sind heute noch ablesbar:

Der Monsheimer Dorfgraben zog sich um das Dorf herum und befand sich dort, wo heute die Grabenstraße verläuft. Am Heckelpfad bog der Graben zur Hauptstrasse um und zog sich zur Pfrimm hin, die damals beträchtlich breiter und tiefer war als heute und ein natürliches Hindernis bildete.

Man sieht heute noch entlang der Pfrimm die hohen Rückfronten der Scheunen, die als ehemaliges Hindernis gegen ungebetene Gäste zu betrachten sind. Am östlichen Ende der Grabenstraße verlief die Befestigung ebenfalls bis zur Pfrimm, sodaß das Dorf ringsum geschützt war. Darüberhinaus wird das Ortsbild heute auch noch geprägt von den aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammenden Hofanlagen mit ihren stattlichen Wohnhäusern und Scheunengebäuden.

### **3. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Der Bebauungsplan umfaßt bebautes Gebiet und hat zum Ziel, weitere Verdichtung weitestgehend nur innerhalb des Bestands zuzulassen. Vorrangig sollen die Gartenzonen zwischen Scheunenrand und Pfrimmufer geschützt, gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

Da keine zusätzliche Neubebauung und Inanspruchnahme von unversiegelten oder ökologisch bedeutsamen Flächen vorgesehen ist, kann auf die Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrags in diesem Fall verzichtet werden.

### **4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### Dorfgebiete

Die Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Vorhanden sind im Plangebiet sowohl Wohnnutzung als auch Winzerbetriebe. Der Planbereich ist Bestandteil des Monsheimer Ortskerns. Deshalb sind vorhandene und angestrebte Nutzung des gesamten Ortskernbereichs Grundlage der getroffenen Festsetzungen. Im gesamten Ortskern sind ferner auch Einzelhandel- und Handwerksbetriebe sowie Gaststätten vorhanden. Diese Nutzungsmischung entspricht der zentralen Funktion des Ortskerns für den Gesamtort und soll auch zukünftig ermöglicht werden.

Die gem § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen entsprechen in besonderem Maß der vorhandenen Baustruktur mit den größtenteils noch erhaltenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen. Gleichzeitig wird der traditionellen dörflichen Mischstruktur auch für die zukünftige Entwicklung Rechnung getragen.

Durch diese Festsetzung soll auch in Zukunft der Fortbestand der Winzerbetriebe gesichert werden, sowie die Nutzung der alten Scheunen und Stallgebäude für die Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft möglich sein.

##### Mischgebiete

Die Randbereiche des Ortskerns, entlang der Mühlstraße, in denen sich keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden werden dementsprechend als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

##### Maß der Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Struktur. Durch Umnutzung von Nebengebäuden soll jedoch keine zusätzliche bauliche Verdichtung entstehen. Deshalb sind auch die Wohn- und Nutzflächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die zulässige Geschoßfläche mit anzurechnen.

Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung, das heißt der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden gemäß § 17 (3) BauNVO in den Fällen zugelassen, in denen durch vorhandene, ortsbildprägende Grundrißstrukturen die zulässigen Nutzungswerte bereits überschritten sind.

Diese Ausnahmeregelung ist erforderlich, um das dem Landesprogramm zur Dorf-erneuerung entsprechende Entwicklungsziel "Erhalt und Sicherung des charakteristischen Ortsbildes" umzusetzen.

### Zahl der Vollgeschosse

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht der vorhandenen Baustruktur. Um das ortstypische Straßenbild zu wahren, ist bei Gebäuden, die das Straßenbild prägen, die Geschoßzahl II zwingend festgesetzt, ansonsten als Höchstgrenze.

Garagengeschosse in ehemaligen Scheunen können bei der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben, wenn die vorhandene Gebäudedimension im Dachraum ein Vollgeschoß zuläßt. Dadurch werden die Dimensionen der in einigen Fällen sehr großen, ortsbildprägenden Scheunen berücksichtigt, deren Außenmaße zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk und ein drittes im Dachraum vorgeben.

### **4.3 Überbaubare Fläche, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen folgt weitgehend der vorhandenen ortstypischen Hofstruktur oder ergänzt diese. Baulinien sind in den Fällen festgesetzt, in denen es zur Wahrung des typischen Straßen- und Hofraumes sowie des Ortsrands erforderlich ist.

Für den als Ortsrandabschluß zum Pfrimmufer so wichtigen Scheunenkranz wird „geschlossene Bauweise“ festgesetzt. Damit soll der Erhalt bzw. Ergänzung der ortsbildprägenden Struktur gesichert werden.

Die entlang der Hauptstraße festgesetzte "abweichende" Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO dient ebenfalls der Sicherung und Weiterentwicklung der typischen Strukturen des Ortsgrundrisses. Deshalb ist ein oder zweiseitiger und Grenzanbau zulässig, teilweise sogar unbedingt notwendig.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die Ausweisung der Verkehrsflächen entspricht dem Bestand. Im Geltungsbereich sind keine Straßenverkehrsflächen sondern lediglich Fußwege vorhanden, die der Erschließung der Gärten am Pfrimmufer dienen. Diese sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

#### **4.5 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Sockel- und Firsthöhen von Neubauten im Ortskern sind den Nachbargebäuden anzupassen bzw. zwischen den Sockelhöhen der benachbarten Gebäude auszumitteln. Die Festsetzungen dient der Wahrung des typischen Straßenbildes.

#### **4.6 Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

Einer der wichtigsten Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Freihaltung der Gartenzone zwischen Scheunenrand und Pfrimmufer. Insofern ist bereits der Bebauungsplan an sich als Maßnahme zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft anzusehen.

Die grünordnerischen Festsetzungen setzen ferner die Bepflanzung nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Um eine eindeutige, für jedes Grundstück in gleicher Intensität bindende Festsetzung bemüht, wird die Dichte der vorzunehmenden Bepflanzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Damit ist die Gleichbehandlung jedes Grundstücks gesichert und es bleibt für den Eigentümer weitestgehende Gestaltungsfreiheit.

Die Art der Bepflanzung regelt die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügte Pflanzliste.

#### **4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Regelungen gem. § 86 Landesbauordnung zur Verminderung der Abstandsflächen dienen ebenfalls dem Erhalt der typischen historischen, räumlichen Struktur des Ortskern. Der Bebauungsplan trifft grundsätzliche Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung. Weitere Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen werden bei Bedarf in einer gesonderten Satzungen getroffen.

#### **4.8 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Gebiet vorhanden und in Betrieb.

#### 4.9 Voraussichtliche Kosten für die Gemeinde Monsheim

Grunderwerb, Umlegungs- und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Daher ist mit Kosten für die Gemeinde nicht zu rechnen.

Monsheim, den 06.06.2000



Orts-Bürgermeister

