

Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim



Bebauungsplan

„Auf der Hecke, Änderung Alzeyer Straße / Auf der Hecke“

Inhalt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung
- Planurkunde Bebauungsplan
- Pflanzliste

Verfasser:



Dipl.-Ing. Desirée Wonka

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

Die Mindestgröße für Baugrundstücke für WR, WA, MI 2

Die Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken werden gestrichen.

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

Private Freiflächen

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus der Stadtklimabaumliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms anzupflanzen.

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen ist zulässig.

Geeignete Dachflächen (Neigung, Statik) von Haupt- und Nebengebäuden können begrünt werden.

2 BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. Stellplätze, Eingänge, Grundstückszufahrten benötigt werden. Eine flächige Versiegelung z.B. durch Pflaster oder Steinplatten und lose Stein- /Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas u.ä.) sowie Kunststoffmaterialien (bspw. Kunstrasen u.ä.), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



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.

Niederschlagswasser und Schmutzwasser

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. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz darf nicht hergestellt 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.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt und bei der Errichtung von Zisternen mit Pumpen sind nach § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowohl der örtliche Wasserversorger als auch das Gesundheitsamt zu unterrichten und bei Installationen die technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988, DIN 1986 sowie die DIN 2001, zu beachten.

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.

Versorgungsleitungen

Durch Erdkabelleitungen wird das Baugebiet nieder- und hochspannungsseitig versorgt.

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume 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.

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.

Grundwassersituation und Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Unterkellerungen sowie Bauwerke unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche sind dementsprechend den örtlichen Verhältnissen anzupassen und gegebenenfalls gegen Wasser abzudichten.

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.

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

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Archäologische Funde

Die Baufirmen sind bei der Vergabe der Erdarbeiten darauf aufmerksam zu machen, dass sie vertraglich dazu verpflichtet sind, den Baubeginn mindestens vier Wochen im Voraus dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Eingriffe in Natur- und Landschaft, schützenswerte Tier- und Pflanzenarten

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG sind zwingend zu beachten. Der Unteren Naturschutzbehörde ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen.

Bei Eingriffen in die Natur- und Landschaft, beispielsweise bei Rodungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke, ist auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten 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. Das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden kann ebenso sinnvoll sein.

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.

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 (Randon@ifu.rlp.de).



Wasserdruck und Löschwasser

Der Ruhewasserdruck liegt im Plangebiet bei ca. 4,5 – 4,8 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

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 Trinkwasserverordnung) des DVGW- Regelwerks

Zudem ist der § 7 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Geothermie

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

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsgrund, Lage und Größe des Geltungsbereiches

In der Ortsgemeinde ist die Nachfrage nach Wohnbauland sehr hoch. Im Bestand sind Leerstände nur, wenn überhaupt, geringfügig vorhanden und Umnutzungsmöglichkeiten, insbesondere von Nebengebäuden, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur schwer für externe, potenzielle Sanierungs- und Bauherren in Anspruch zu nehmen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt in der Mitte der bebauten Ortslage und umfasst eine Größe von rund 1.539 m².



Geltungsbereich:

Mit Teilflächen liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Nieder-Flörsheim im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs:

- Flur 1, Nrn. 338/1

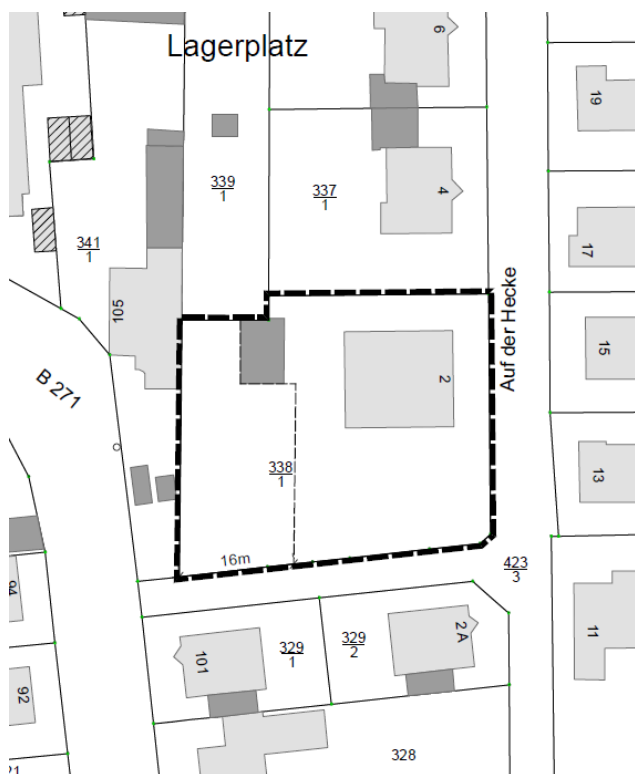


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan „Auf der Hecke, Änderung Alzeyer Straße / Auf der Hecke“ der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung

Begrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Flur 1, Nr.: 337/1 und 339/1
- im Süden durch die Verbindungsstraße „Auf der Hecke“ zwischen der Alzeyer Straße (B 271) und der Straße „Auf der Hecke“
- im Westen durch einen schmalen Teil des Grundstückes Flur 1, Nr.: 341/1, der an die Alzeyer Straße (B 271) angrenzt.
- im Osten durch die Straße „Auf der Hecke“

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Regionalplanung weist der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim folgende Funktionen zu: Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt.



Da der Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, wurde er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

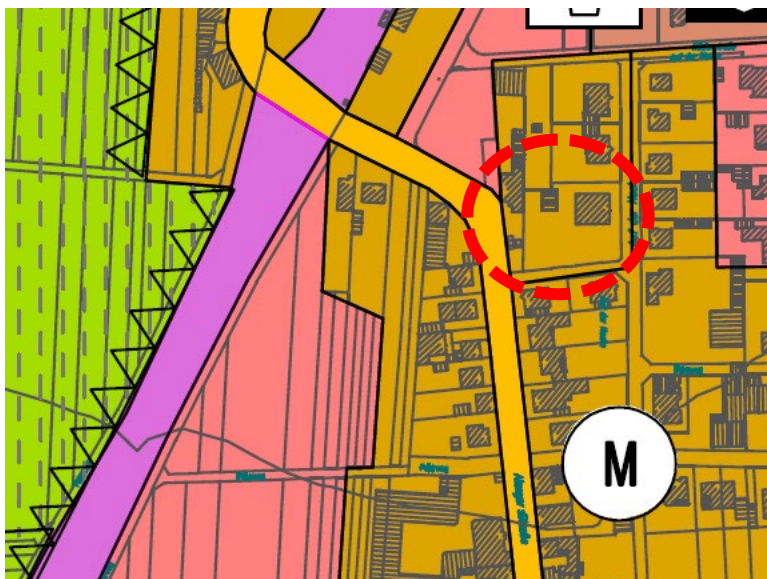


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

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

Die umliegende Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Hecke“ besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude verfügen in der Regel über ein bis zwei Vollgeschosse sowie einem ausgebauten Dach und teilweise vorhandenen Unterkellerungen.

1.4 Planungsalternativen

In der Ortsgemeinde ist die Nachfrage nach Wohnbauland sehr hoch. Im Bestand sind Leerstände nur, wenn überhaupt, geringfügig vorhanden. Demnach ist es Aufgabe der Gemeinde, alle Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen im Geltungsbereich der Änderung so festgesetzt, dass eine Verdichtung des Bestandes hier rechtlich nicht möglich wäre. Da dieser Bereich jedoch sehr locker bebaut ist und Nachverdichtungspotential besteht, gilt es dieses zu nutzen. Demzufolge stehen keine Planungsalternativen zur Verfügung.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

In der Ortsgemeinde gibt es seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaufläche.

Leerstand innerhalb der bebauten Ortslage ist, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Umfang vorhanden und das Umnutzungspotenzial von bestehenden Nebengebäuden ist, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur eingeschränkt abschöpfbar.



Seitens der Ortsgemeinde wurden und werden hier bereits seit Jahren, durch das Angebot einer kostenlosen Beratung der privaten Vorhabenträger hinsichtlich möglicher Förderungen von Sanierungs- und Umnutzungsvorhaben im Bestand durch qualifizierte Fachleute sowie der Möglichkeit, diese teilweise vorliegenden „städtebaulichen Missstände“ über das Instrument der „Städtebaulichen Sanierungssatzung“ erhöht abzuschreiben, eine Vielzahl von Anreizen geschaffen, um der Innenentwicklung einen sehr hohen Stellenwert einzuräumen und diese zu fördern.

Demnach ist das Ziel der Gemeinde, alle Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen im Geltungsbereich der Änderung so festgesetzt, dass eine Verdichtung des Bestandes hier rechtlich nicht möglich wäre. Da dieser Bereich jedoch sehr locker bebaut ist und ein Nachverdichtungspotential besteht, gilt es dieses zu nutzen

Die Flächen werden als Mischgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung, bestehend aus Einzelhäusern, ist weitestgehend an die bestehende Nachbarschaft im angrenzenden Baugebiet angepasst, um so ein städtebaulich geordnetes Bild zu erhalten.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich befindet sich in einem bestehenden, bebauten Wohngebiet.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße „Auf der Hecke“ erschlossen.

3.3 Geplante Bebauung

Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit zwei maximal zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise.

3.4 Immissionen und Emissionen

Relevante neue Immissionen und Emissionen sind nicht zu erwarten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der Ortsstraße „Auf der Hecke“ gesichert.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal in der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Straße „Auf der Hecke“.

Falls im Geltungsbereich weitere Kanalhausanschlüsse benötigt werden, sind diese bei den Verbandsgemeindewerken zu beantragen.



4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Da die Grundfläche des Bebauungsplans der Innenentwicklung i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (Geltungsbereichsfläche: 1.539 m²), kann nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

5. Fachbeitrag Artenschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage in einem bereits bebauten Gebiet ist lediglich mit Ubiquisten zu rechnen. Zudem wurde die Fläche bis dato als Ziergarten genutzt, wonach die Ansiedlung sensibler Arten unwahrscheinlich ist. Es befinden sich außerdem keine speziellen Habitate wie z.B. Wasserflächen, Trockenmauern, o. Ä. auf der Fläche.

Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG zwingend zu beachten. Daher sind, wie bereits in den Hinweisen vermerkt, bestehende Bäume auf den Grundstücken 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.

6. Notwendigkeit der Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Festsetzung:

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.

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen wird in der Änderung des Baubauungsplanes zeichnerisch neu festgelegt, um eine Nachverdichtung im Bestand rechtlich zu sichern.

Die Mindestgröße für Baugrundstücke für WR, WA, MI 2

Festsetzung:

Die Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken werden gestrichen.



Begründung:

Die in dem ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrößen von Baugrundstücken sind aufgrund des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Boden nicht mehr zeitgemäß und werden daher gestrichen.

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

Festsetzung:

Private Freiflächen

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus der Pflanzempfehlungsliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms (Standort 4) anzupflanzen.

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen ist zulässig.

Geeignete Dachflächen (Neigung, Statik) von Haupt- und Nebengebäuden können begrünt werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient als Ausgleich für die auf der Fläche entstehenden Versiegelungen und zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung:

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. Stellplätze, Eingänge, Grundstückszufahrten benötigt werden. Eine flächige Versiegelung z.B. durch Pflaster oder Steinplatten und lose Stein- /Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas u.ä.) sowie Kunststoffmaterialien (bspw. Kunstrasen u.ä.), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung schützt vor übermäßiger Versiegelung von unbebauten Flächen und steigert somit die ökologische Wertigkeit des Plangebietes.

Alle übrigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Es findet eine freiwillige Bodenordnung statt. Hierzu können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.



6 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m ²	%
Fläche des Geltungsbereiches	1.539	100,0
Bebaubare Fläche unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ)	1.231	80
Nicht bebaubare Fläche	308	20

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).



VERFAHRENSVERMERKE

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

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 25.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 06.05.2022

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

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben vom 02.05.2022
Frist - 4 Wochen - bis 17.06.2022
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am 05.09.2022
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 06.05.2022
Zeitraum der Auslegung von 17.05.2022
bis 17.06.2022
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am

Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss am 05.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) am

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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG nach § 10a Abs. 1 BauGB

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, wird nach §13 Abs. 3 BauGB auf eine Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet.



PFLANZLISTE

Stadtklimabaumliste	
Straßenbäume - Sie sind meist unter nicht baumfreundlichen Bedingungen wachsende Bäume im Straßenraum. Ihre Standorte sind geprägt von beschränkten Verhältnissen, sowohl im Boden (Platz, Qualität, Fremdstoffeintrag) als auch im lichten Raum (oberirdischer Platz für den Baum)	Anlagenbäume - Sie sind Bäume für größere Grünflächen innerorts. Sie benötigen ausreichende Platzverhältnisse, sowohl im Boden als auch im lichten Raum. Teilweise neigen die Bäume zu Hebungen im Wurzelbereich, daher sollten sie nicht direkt in die Nähe von Bauwerken gepflanzt werden (auch Gehwege oder Straßen)
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)	
<i>Acer campestre</i> - Feldahorn	<i>Acer campestre</i> - Feldahorn
<i>Acer monspessulanum</i> - Burgen Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i> - Burgen Ahorn
<i>Acer opalus</i> - schnellballblättriger Ahorn	<i>Acer opalus</i> - schnellballblättriger Ahorn
<i>Alnus cordata</i> - Italienische Erle	<i>Acer x zoechense</i> - Zoescheners Ahorn (Roter Feldahorn)
<i>Alnus x spaethii</i> - Spaeths Erle	<i>Aesculus x carnea</i> - Rotblühende Rosskastanie
<i>Amelanchier arborea</i> - Baum-Felsenbirne	<i>Alnus incana</i> - Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i> 'Fasti-giata', 'Frans Fon.', 'Lucas' - schmalkronige Hainbuche	<i>Celtis australis</i> - südlicher Zürgelbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i> - Hopfenbuche	<i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche
	<i>Fraxinus ornus</i> 'Mecsek' - Manna Esche
	<i>Fraxinus ornus</i> 'Obelisk', 'Rotterdam' - Manna Esche
	<i>Koelreuteria paniculata</i> - Rispiger Blasenbaum
	<i>Malus spec.</i> - Apfelbäume
	<i>Morus alba</i> - Weißer Maulbeerbaum
	<i>Ostrya carpinifolia</i> - Hopfenbuche
	<i>Quercus macranthera</i> - Persische Eiche
	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica' - echte Mehlbeere
	<i>Sorbus badensis</i> - Badische Mehlbeere
	<i>Sorbus domestica</i> - Speierling
	<i>Sorbus latifolia</i> - Breitblättrige Mehlbeere
	<i>Sorbus thuringiaca</i> Thüringische Mehlbeere
	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho' - Winterlinde
Bäume I. Ordnung (große Bäume)	
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted'	<i>Juglans regia</i> - Walnus
<i>Fraxinus angustifolia</i> - Schmalblättrige Esche	<i>Platanus x hybrida</i> - Ahornblättrige Platane
<i>Quercus cerris</i> - Zerreiche	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo' - Winterlinden Sorten divers.
<i>Quercus frainetto</i> - Ungarische Eiche	<i>Tilia mandshurica</i> - Mandschurische Linde
<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste' - schmalkronige Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i> - Silber Linde
	<i>Ulmus</i> -Hybriden 'New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal'

* Wenn immer möglich sind autochthone (bodenständige) Arten zu verwenden!

Quelle: Kreisverwaltung Alzey-Worms

Bei Hochstämmen, die entlang der angrenzenden Erschließungsstraße gepflanzt werden, ist bezüglich des Lichtraumprofils darauf zu achten, dass die gepflanzten Bäume auf einen Kronenansatz von vier Metern aufgeastet werden.