



Bebauungsplan "An der Wormser Straße Ost 1. Änderung"

TEILBEREICH I



GE	GHmax. = 12,50 m
0,8	-----
a	Dachform siehe Z. 1.1 25°-45°

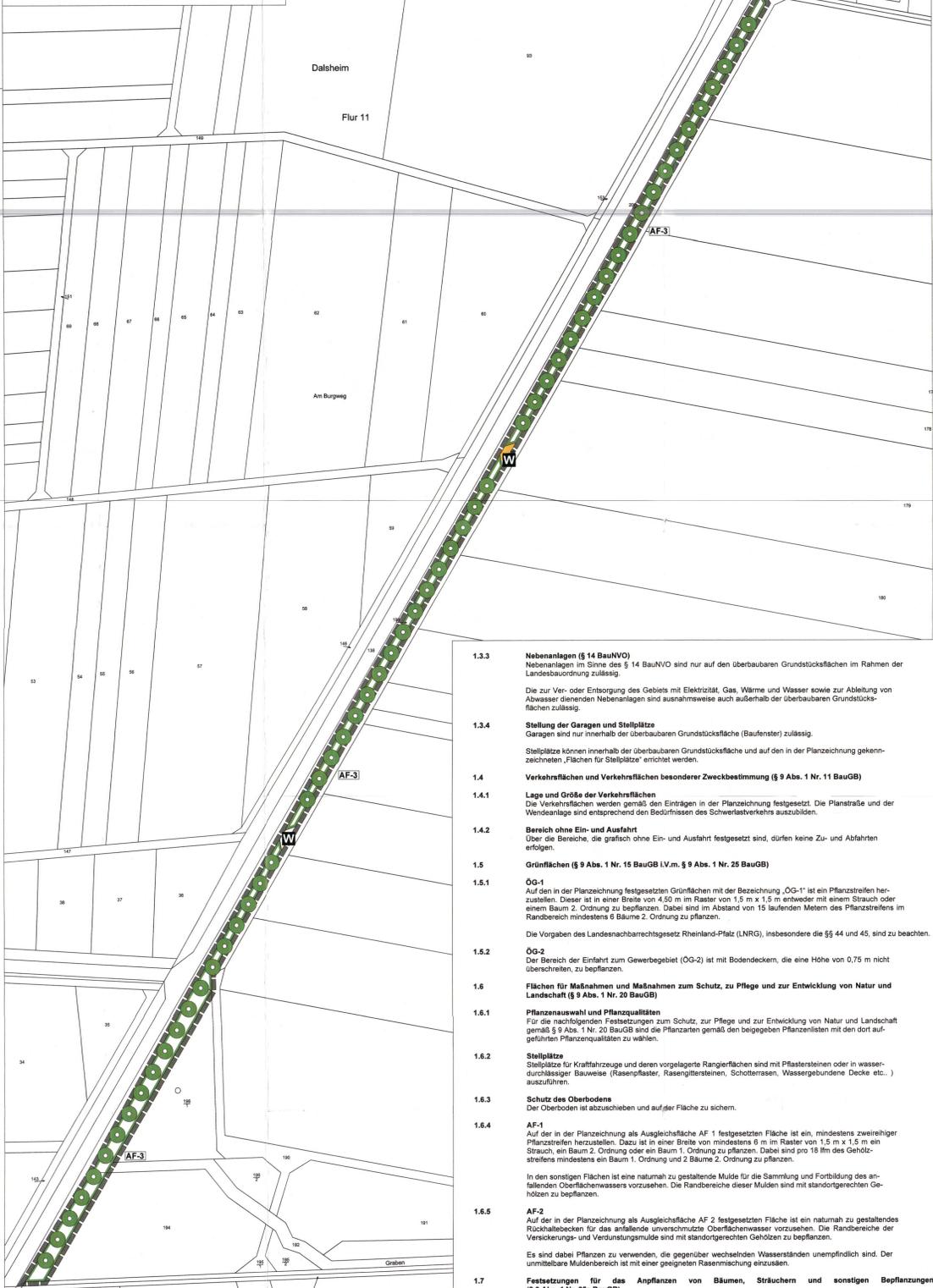
LEGENDE:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
 - Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl, GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)
 - GHmax. Maximale zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (siehe 1.3.1)
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Überbaubare Grundstücksfläche
- Nutzungsschablone

1	2	1	Art der baulichen Nutzung
3	4	2	Maximale zulässige Gebäudehöhe
5	6	3	Grundflächenzahl GRZ
		4	GFZ (nicht festgesetzt)
		5	Abweichende Bauweise
		6	Zulässige Dachformen und Dachneigung
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - 25°-45° Zulässige Dachneigung
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - OG-1 Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen
- 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)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - R = Hochwasserrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 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 für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Ausgleichsfläche mit Kennzeichnung
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Maßangaben in Meter
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Flurstücknummer



TEILBEREICH II - EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Die Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)
 - Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt der Schnittpunkt der natürlichen, unveränderten Geländeoberfläche mit dem tiefsten Punkt der jeweils gelegenen Gebäudeaußenfläche.
 - Gebäudehöhen GHmax
 - Im Gewerbegebiet ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend.
 - Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 Metern überschreiten.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 12,5 m festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Gemeinde Flörsheim-Dalsheim legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Darstellungen in der Flächengrenzung auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten können gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Gewerbegrundstücke verteilt werden. Der Eingriff verteilt sich wie folgt:
 - Öffentlicher Eingriff: Verkehrsflächen verriegelt: 0,36 ha
 - Privater Eingriff: Überbaubare Grundstücksfläche: 1,91 ha
 - Abweichende Bauweise (§§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Innerhalb des Plangebiets gilt die abweichende Bauweise (a). Dabei darf die Länge eines Gebäudes die überbaubare Grundstücksfläche (Bauflaster) maximal ausnutzen, wobei seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu benachbarten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten sind.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grafisch mittels Baugrenzen festgesetzt.
 - Vom südlichen äußeren Fahrbahnrand der L 443 darf ein Abstand von mindestens 20 m nicht gebaut werden. Stellplätze und deren Rangierflächen dürfen ausnahmsweise in den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze errichtet werden.

- 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 Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckdienliche Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstücksflächen sind der Straßenebene anzuschließen.
 - Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Bauwerke (Rückstufen) 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.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen § 88 (1) Nr. 1 LBauO
 - Dachformen und Dachneigung
 - Für die Betriebsgebäude, Hallen, Garagen, Nebengebäude, etc. sind das Satteldach, das Flachdach, das Pultdach sowie gerundete bzw. tonnenförmige Dachformen zulässig.
 - Für Geschäfte-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude sind das Satteldach, das Walmdach, das Krüppelwalmdach, das Flachdach sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
 - Solaranlagen
 - Solaranlagen sind bei Haupt- und Nebengebäuden zulässig.
 - Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Neigung von Böschungen darf maximal ein Verhältnis von Höhe zu Länge von 1 zu 2,5 betragen. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.
 - Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verbinden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.
 - Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig. Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.
 - Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

3. HINWEISE

Die Hinweise zu diesem Bebauungsplan sind in einem gesonderten Textteil formuliert. Dieser ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde einsehbar.

4. BEGRÜNDUNG

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

5. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (GVBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Oktober 2015 (GVBl. I S. 365).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umwelvertglichkeitsprüfung (UVPfG)**
Gesetz über die Umwelvertglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 05. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 287).
- Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 05. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 287).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanV)**
Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1508) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baumutzungsverordnung - BauMVO)**
Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 05. Oktober 2015 (GVBl. S. 383, 396).

6. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.03.2016
Örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	15.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	am	21.04.2016
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen des Downloadlinks mit dem Schreiben Frist - 4 Wochen -	bis	31.05.2016
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	24.01.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	01.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	29.04.2016
Örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	10.05.2016
Zeitraum der Auslegung	bis	10.09.2016
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am	09/03/2017
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen des Downloadlinks mit dem Schreiben Frist - 4 Wochen -	bis	21.04.2017
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	02.05.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	03/06/2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	10.03.2017
Örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	21.03.2017
Zeitraum der Auslegung	bis	21.04.2017
Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss	am	14/11/2017
Örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	20/01/2018
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	20/01/2018

Volker Henn
Datum: 29.03.2016
Volker Henn (Ordnungsmeister)

Volker Henn
Datum: 29.03.2016
Volker Henn (Ordnungsmeister)

7. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgruppe Flörsheim - Dalsheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Datum	Vonwem	Änderung	Bearbeiter
11.04.2016	Vorwettbewerb		Zim
27.02.2017	Entwurf		Zim
28.04.2017	Gemeinderatssitzung		Zim

Bebauungsplan "An der Wormser Straße Ost 1. Änderung"		Projekt-Nr.: 1
		Bauart: 1
		Planart: Flächensplan
Ortsgruppe Flörsheim-Dalsheim Ordnungsmeister Volker Henn 67592 Flörsheim-Dalsheim		Maßstab: 1:1000
		Blattgröße: DIN A4
		Gesetzt: Zim - 28.04.2017
		Gesetzgeber:
Verbandsgemeinde Monsheim Alzeyer Str. 15, 65790 Monsheim Tel 06243/18 09 27, Fax: 06243 - 18 09 66		Jens Dennis Zimmetmann Unterschrift: 28.04.2017 Datum: