



Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
i. V. mit der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) i. d. F. vom 01/1991

1.0 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

gemäß §§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i. V. m.
§§ 12 und 14 BauNVO

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis in Höhe der hinteren Baugrenze zulässig.

Im Bereich der Hausgruppen- bzw. Reihenhausbauweise sind überdachte Stellplätze auch im Vorgarten zulässig.

Vor Garagenzufahrten ist außerdem eine zusätzliche Stellfläche von mindestens 5,00 Metern einzuhalten.

2.0 Begrenzung der Wohndichte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei eingeschossiger Bebauung auf maximal zwei bzw. bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

3.0 Öffentliche Grün- und Freiräume

gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 20 BauGB

sind mit stufig aufgebauten Pflanzungen ausschließlich mit Gehölzen der beigefügten Pflanzliste, Standort I und Obstgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind qualifizierte Freiflächenpläne nachzuweisen.

Im Bereich der anzulegenden Obstwiese sind auf der vorgesehenen Fläche mindestens 10 Obstbäume einzubringen.

Je 100 lfdm öffentlicher Verkehrsfläche ist bei Straßenausbauplanung an geeigneten Standorten ein großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 14 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen und zu unterhalten. Die Abmessungen der Pflanzinseln müssen mindestens 2 x 2 m betragen. Sie sind vor dem Überfahren zu sichern und nachhaltig vor Bodenverdichtung zu schützen.

4.0 Private Grün- bzw. Gartenflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 15 BauGB

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbau II Ordnung oder Obstbaum Hochstamm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang soll mindestens 14 cm (Laubbau) bzw. 12 cm (Obstbaum), gemessen in 1 m Höhe betragen.

Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zwäge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Grundstück ist im Vorgartenbereich ein Laubbau II Ordnung, mit einem Mindeststammumfang von 12 cm anzupflanzen.

Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Eingriffen in Natur und Landschaft einschließlich Zuordnungsfestsetzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 4, 5 LPflG

Für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken (Eingriffsgrundstücke) werden durch die Gemeinde als Ersatzmaßnahme öffentliche Grünflächen entsprechend dem Landespflegegesetz angelegt.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Erhaltungsgebot

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze südlich des Wirtschaftsweges 210/6 sind zu erhalten.

Die Beseitigung bzw. erforderliche Fällung abgestorbener, zu erhaltender Gehölze darf nur mit Genehmigung der unteren Landespflegebehörde erfolgen. Diese Behörde legt auch die ersatzweise neu zu pflanzenden Gehölze fest.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zu 60% mit Gehölzen der Pflanzliste, Standort I, anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt 1,5 x 1,5 m.

Dachflächen baulicher Anlagen, mit Flachdächern oder einer Dachneigung bis zu 18% sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

7.0 Höhenlage baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Eingangsbereich eine Höhe von 0,30 m, bezogen auf die Fertighöhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche nicht überschreiten.

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO)
i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 86 Abs. 1 und 2 LBauO

1.1 Fassade und Ortsbild

Gebäude, die städtebaulich und architektonisch eine Einheit bilden (Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen) sind in Proportion, Materialwahl, Form- und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Anstriche in grellen Leuchtfarben sind unzulässig. Fassaden sind zu verputzen. Auf eine helle sowie auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbgebung ist zu achten.

Bei Fassadenbegrünungen sind die Hinweise und Empfehlungen der Pflanzliste zu beachten.

1.2 Dach

1.2.1 Dachneigung und Dachdeckung

Wohngebäude sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei eingeschossiger Bauweise mit steil geneigten Dächern (38-44 Grad), bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Mindestdachneigung von 28 Grad zu konstruieren. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0-7 Grad) auszuführen.

Als Dachdeckungsmaterialien sind rotebraune Ziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Ausnahmen können gestattet werden, sofern dies zur Gewinnung und Nutzung passiver Sonnenenergie erforderlich ist.

1.2.3 Drempele und Aufkantungungen

sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig, gemessen in Verlängerung der Außenseite Umfassungswand von vertikale Rohdecke bis Unterkante Sparren.

2.0 Außenanlagen

gemäß § 86 Abs. 1 und 3 LBauO

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, der Stellplätze und Lagerflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen oder Zu- und Abfahrten genutzt werden, als Vegetationsfläche zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.

Gehwege, Stellplätze, Lagerflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind unter anderem weitflüchtiges Pflaster, Rasengitterstein, Rasenbauplatten und Schotterrassen.

Mindestens 10% der Umfassungswände baulicher Anlagen im Plangebiet sind zu begrünen.

2.2 Stellplätze für Mülltonnen, Abfall- und Wertstoffbehälter

sind durch dauerhaft begrünte Maßnahmen oder durch dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3 Einfriedigungen

Im gesamten Plangebiet sind als Einfriedigungen nur einfache Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, jedoch ohne massiven Sockel, oder Einfriedigungen aus Laubgehölzen, die jedoch den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes unterliegen. Massive Stützmauern sind nur im Bereich natürlicher topographischer Geländeunterschiede bis zu einer Höhe von maximal 1,00 Meter zulässig.

Einfriedigungen von Baugrundstücken sind gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz von Wirtschaftswegen, landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Grundstücken um 0,50 m zurückzusetzen und abzupflanzen.

Einfriedigungen an den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der Planstraßen sind

- entweder mit Rasenkantensteinen i. V. mit lebenden Hecken und Strauchpflanzungen
- oder in Form von Holz- und Drahtzäunen bei einer Sockelhöhe von maximal 0,20 m zulässig

Bitte beachten sie im Anhang zur Begründung dieses Bebauungsplanes die Hinweise und Empfehlungen zu folgenden Themen:

Beachte! 1 u. 2. Friedhof

- 1.0 Freiflächenplan
- 2.0 Erdarbeiten
- 3.0 Versickerung von Niederschlagswasser
- 4.0 Pflanzliste für standort- und landschaftsgerechte Baum- und Straucharten
- 5.0 Energieversorgung
- 6.0 Wasserversorgung und Brandschutzverordnung
- 7.0 Ordnungswidrigkeiten

Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch i. V. m. § 24 Gemeindeordnung am 03.02.95 als Satzung beschlossen.

Monsheim, 08.02.1995



Ortsbürgermeister (Röhrenbeck)

[Signature]

Es wird bestätigt, daß das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt wurde. Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 BauGB mit Verfügung der Kreisverwaltung Alzey vom 28.06.1995 abgeschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Monsheim, 31.08.1995



Ortsbürgermeister (Röhrenbeck)

[Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim am 17.11.95 bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Monsheim, 03.12.1995



Ortsbürgermeister (Röhrenbeck)

[Signature]

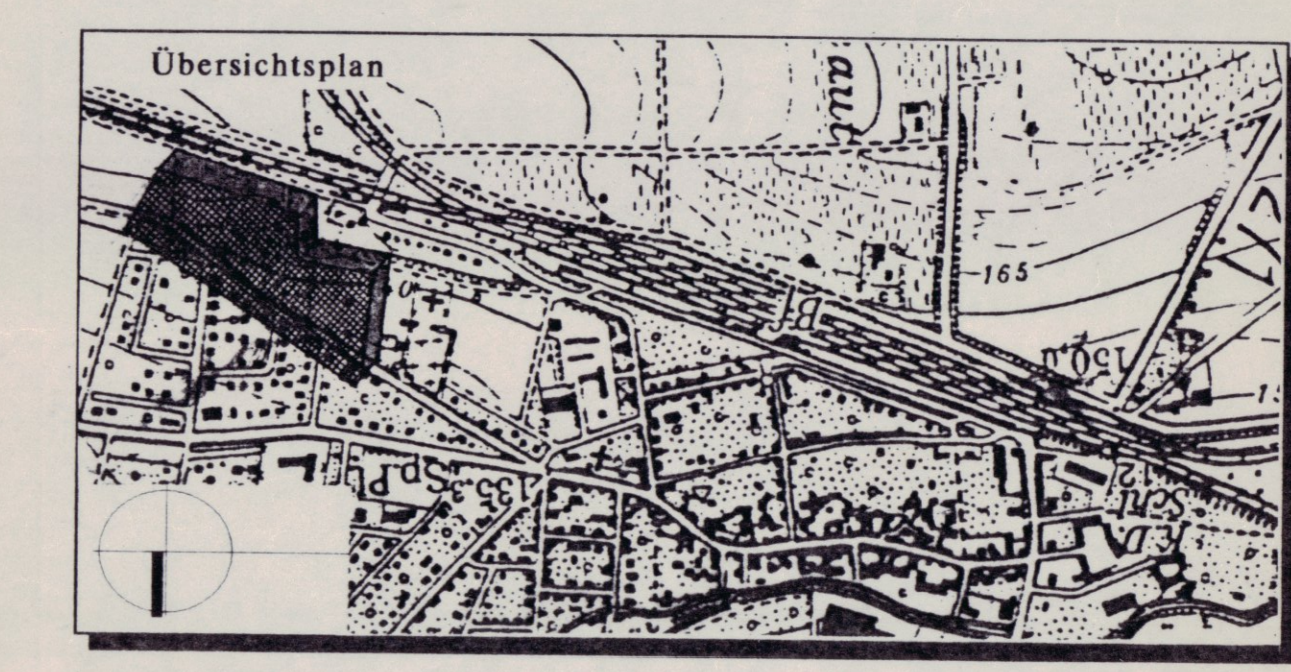
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grenze Unterschiedlicher Nutzungen
 - - - - - Baugrenze
 - Flurstücksbezeichnung
- #### Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
 - O offene Bauweise
 - △ nur Hausgruppen zulässig
- #### Maß der baulichen Nutzung
- O.3 Grundflächenzahl
 - O.6 Geschößflächenzahl
 - TH d.h maximale Traufhöhe
 - FH d.h maximale Firsthöhe
- #### Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg
 - F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radwegverbindung
 - P öffentliche Parkflächen
- #### Städtebauliche Gestaltungs bzw. Grünfestsetzungen
- Hauptfirstrichtung bzw. die Stellung der Hauptgebäude ist parallel zur Bahnlinie auszurichten
 - öffentliche Grün- und Freiflächen mit Standortempfehlungen für Laubbäume I. Ordnung
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - zu erhaltende Bäume und Sträucher
 - Standortvorschlag für Wertstoffcontainer
 - Flächen für die Müllentsorgung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08. 12. 1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132 ff.)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) i. d. F. vom 18. 12. 1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22. 01. 1991)
- Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO) i. d. F. vom 28. 11. 1986 (GVBl. S. 307)
- Landesgesetz über Natur- und Landschaftsschutz (Landespflegegesetz - LPflG) - i. d. F. vom 05.02. 1979 (GVBl. S. 37) - zuletzt geändert am 27. 03. 1987 (GVBl. S. 70)
- Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz (GemO) i. d. F. vom 14.12.1973, zuletzt geändert am 27.03. 1987 (GVBl. S. 64)

Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 26.10.1993
- Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Monsheim 25.02.1994
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 24.05.1994 - 24.06.1994
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 04.05.1994 - 24.06.1994
- Beschluß zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Monsheim 26.09.1994
- 28.10.1994
- Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB 03.12.1995



Gemeinde Monsheim

Bebauungsplan für das Gebiet "An der Heppenheimer Straße"

im Maßstab eins. zu tausend bearbeitet durch das Planungsbüro T. 90 in Worms