

**ORTSGEMEINDE**

**MONSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„AN DER HEPPENHEIMER STRASSE“**

**3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

**TEIL A 1 UND A 2**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Oktober 2009

**I**NGENIEURBÜRO FÜR  
**D**IENSTLEISTUNG  
**E**RSCHLISSUNG  
**A**BWASSTERTECHNIK UND  
**L**ANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM**  
**& CO.** GMBH

1. Ausfertigung

**Ortsgemeinde Monsheim**

**Bebauungsplan „An der Heppenheimer Straße“, 3. Änderung und Erweiterung  
Proj.Nr. 2008-27**

**A-1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

**0.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**0.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

Die zulässige Höchstgrenze der Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante natürlich anstehendem Gelände bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut.

Die zulässige Höchstgrenze der Firsthöhe wird gemessen in der Mitte der geländebezogen höchsten Gebäudeseite ab Oberkante natürlich anstehendem Gelände bis zur Firsthöhe.

**1.0 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 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. Reihenhausbauung sind überdachte Stellplätze auch im Vorgarten zulässig. Vor Garagenzufahrten ist außerdem eine zusätzliche Stellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten.

**2.0 Begrenzung der Wohndichte**  
(§ 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**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Im Bereich der anzulegenden Obstwiese sind auf der vorgesehenen Fläche mindestens 4 Obstbäume einzubringen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- A.: Einzelbäume:
- I. Ordnung, H 3xv., STU 14 – 16 cm
- Stieleiche (Quercus robur)
  - Traubeneiche (Quercus petraea)
  - Feldulme (Ulmus minor)
  - Flatterulme (Ulmus laevis)
- II. Ordnung, H 2xv., STU 12 – 14 cm
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Wildapfel (Malus sylvestris)
  - Wildbirne (Pyrus pyraester)
- B.: Hochstämmige Obstbäume STU 10 – 12 cm:
- Apfel (Malus domestica),  
Sorten Boskop, Roter Berlepsch,  
Klarapfel, Gewürzluiken, Freiherr  
von Berlepsch,
  - Birne (Pyrus communis),  
Sorten Gute Luise, Gute Graue,  
Gellerts Butterbirne
  - Walnuss (Juglans regia)
  - sowie Kirschen, Pflaumen, Mirabellen und Kastanien

|     |                              |                       |
|-----|------------------------------|-----------------------|
| C.: | Sträucher 2xv., 60 – 100 cm: |                       |
|     | - Kreuzdorn                  | (Rhamnus catharticus) |
|     | - Gemeiner Hartriegel        | (Cornus sanguinea)    |
|     | - Hundsrose                  | (Rosa canina)         |
|     | - Bibernelle                 | (Rosa spinosissima)   |
|     | - Weinrose                   | (Rosa rubiginosa)     |
|     | - Haselnuss                  | (Corylus avellana)    |
|     | - Heckenkirsche              | (Lonicera xylosteum)  |
|     | - Liguster                   | (Ligustrum vulgare)   |
|     | - Wolliger Schneeball        | (Viburnum lantana)    |

Gemäß § 41 Abs.2 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

**4.0 Private Grün- bzw. Gartenflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 15 BauGB)

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

Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zuwege und Zufahrten gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Grundstück ist im Vorgartenbereich ein Laubbaum 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 Entfällt.**

**6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Erhaltungsgebot**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

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

**7.0 Höhenlage baulicher Anlagen**  
( § 9 Abs. 2 BauGB )

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Eingangsbereich eine Höhe von 0,40 m, bezogen auf die Fertighöhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche, nicht überschreiten.

**A-2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 2 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

**1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**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 Pflanzenliste zu beachten.

**1.2 Dach**

**1.2.1. Dachneigung und Dachdeckung**

Wohngebäude sind im allgemeinen Wohngebiet 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 rotbraune Ziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Ausnahmen können gestattet werden, sofern dies zur Gewinnung und Nutzung passiver Sonnenenergie erforderlich ist.

**1.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

sind bei Dachneigungen von mehr als 28 Grad zulässig. Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m, der Abstand zwischen dem oberen Gaubenabschluss und der Firstlinie mindestens 0,80 m betragen.

## 2.0 Außenanlagen

### 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 wasser-durchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind unter anderem weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, 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 baulichen Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 2.3 Einfriedungen

Im gesamten Plangebiet sind als Einfriedungen nur einfache Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, jedoch ohne massiven Sockel, oder Einfriedungen 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.

Einfriedungen von Baugrundstücken sind gemäß § 42 Nachbarschaftsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz von Wirtschaftswegen, landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Grundstücken um 0,50 m zurück zu setzen und abzupflanzen.

Einfriedungen an den vorderen Grundstücksgrenzen entlang der Straßen 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.

## 3.0 **Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.**

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Heppenheimer Straße“ festgesetzten Zuordnungen gelten unverändert auch für die 3. Änderung und Erweiterung.

#### 4.0 Hinweise

- 4.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden.
- 4.2 Die ausführenden Baufirmen sollten vertraglich verpflichtet werden, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig der Direktion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden.
- 4.3 Zum Schutz gegen Vernässung ist es u.U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- 4.4 Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
- 4.5 Sofern Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, ist hierüber das Gesundheitsamt zu unterrichten und das Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet Osthofen ist zu beteiligen.

Aufgestellt: Juni 2009  
Ergänzt: Oktober 2009



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH  
67292 Kirchheimbolanden

#### Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Oktober 2009, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Monsheim, den 19.10.2009



Ortsbürgermeister