Ortsgemeinde Monsheim
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Monsheim - Ost, Gleichgewann II"

RECHTSPLAN

LEGENDE:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
   - Gewerbegebiet
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21 BauNVO)
   - 0,8 — Grundflächenzahl, GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)
   - GHmax. — Maximal zulässige Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - a — Abweichende Bauweise, wie in Punkt 1.3.1 beschrieben
   - Baugrenze
   - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - Überbaubare Grundstücksfläche
4. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

   1 Art der baulichen Nutzung
   2 Maximale zulässige Gebäudehöhe
   3 Grundflächenzahl GRZ
   4 GFZ (nicht festgesetzt)
   5 Bauweise
   6 Zulässige Dachneigung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - W — Wirtschaftsweg
   - Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
   - Öffentliche Grünflächen
   - ÖG-1 — Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen
7. 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 zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   - AF-1 — Ausgleichsfläche mit Kennzeichnung
   - Anpflanzen von Bäumen
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - 6,50 — Maßangaben in Meter
9. Planzeichen zur Dastellung des Bestandes
   - 249/2 — Flurstücksnummer

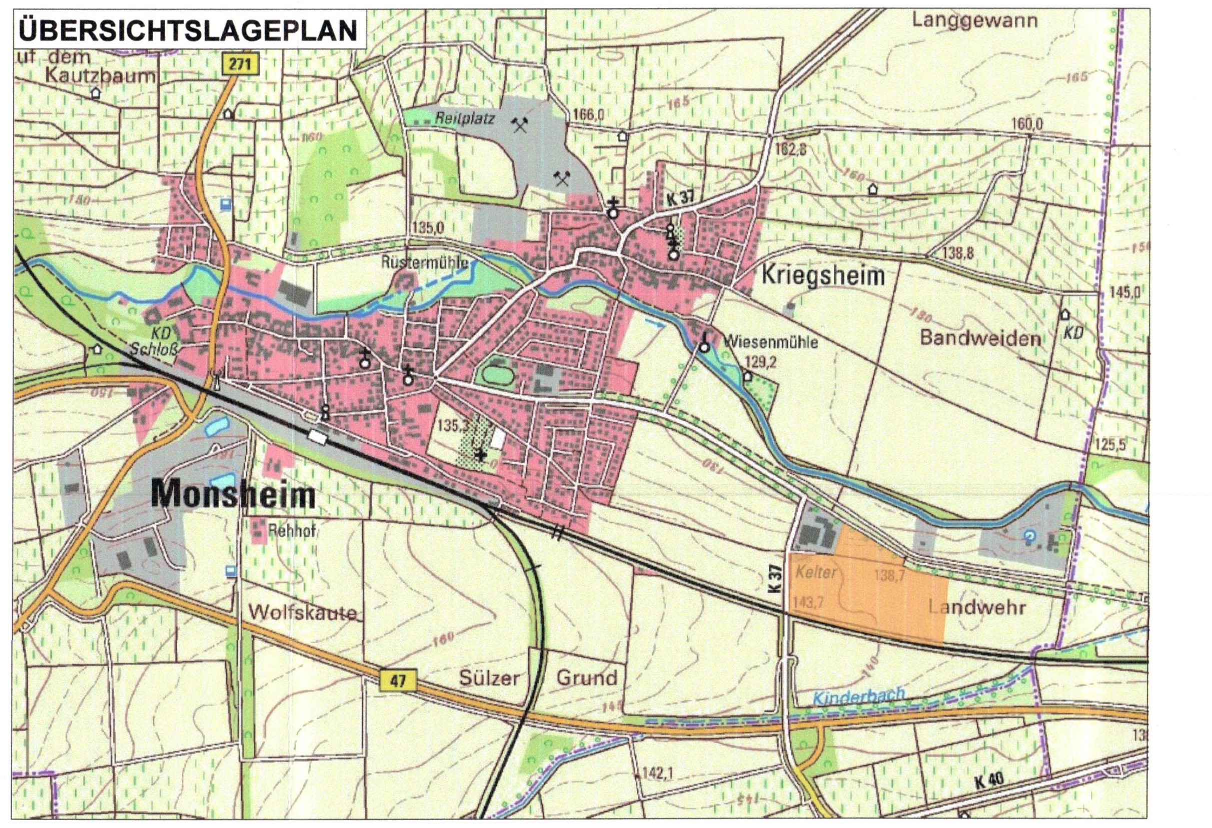
Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	11,14	100
Bruttobaufläche	10,31	93
Verkehrsflächen Wege / Bestand	0,17	1
Flächen für landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen /Gehölzplanzungen	0,44	4
Öffentliche Grünflächen /Verkehrsbegleitgrün	0,22	2

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Im Plangebiet wird die Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17,19 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.2.1 Bezugspunkte
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt der Schnittpunkt der natürlichen, unveränderten Geländeoberfläche mit dem tiefsten Punkt der talseits gelegenen Gebäudeaußenflucht.

1.2.2.2 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 5 m überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 14 m festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.1 Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Plangebiets gilt die abweichende Bauweise (a). Dabei darf die Länge eines Gebäudes die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) maximal ausnutzen, wobei seitliche Grenzabstände von mindestens 3,50 m zu benachbarten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten sind.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels der Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

Die zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Stellung der Garagen, der überdachten Stellplätze und der Stellplätze
Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 ÖG-1
Die mit ÖG-1 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Strauchheckenunterpflanzung zu bepflanzen. Ausnahmsweise können Teilbereiche zur Herstellung der Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet in notwendiger Breite, zur Herstellung des Straßenbaukörpers unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, unbepflanzt bleiben und als private Verkehrsfläche hergestellt werden.

1.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Pflanzenauswahl und Pflanzqualitäten
Für die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Pflanzarten gem. den beigegeben Pflanzenlisten mit den dort aufgeführten Pflanzenqualitäten zu wählen.

1.6.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren vorgelagerte Rangierflächen sind mit Pflastersteinen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Wassergebundene Decke etc..) auszuführen.

1.6.3 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist abzuschieben und auf der Fläche zu sichern.

1.6.4 AF 1
Auf der in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche AF 1 festgesetzten Fläche, ist in einer Breite von mindestens 10 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind pro 18 lfm des Gehölzstreifens mindestens ein Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

1.6.5 AF 2
In einer Breite von mindestens 6 m ist im Raster von 1,5 m x 1,5 m ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind pro 18 lfm des Gehölzstreifens mindestens ein Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Ausgenommen sind freizuhaltende Fläche in einer Länge von 6 bis 8 m und einer Breite von mindestens 6 m, die in einem Abstand von 54 m für den Artenschutz zu realisieren sind. Auf diesen sind zur Schaffung von Lebensraum für Eidechsenarten aufgeschichtete größere Steinblöcken, Trockenmauern oder Holzstöße zu errichten.

1.6.6 Schutz der Zauneidechsen
Während der Baumaßnahmen ist durch das Aufstellen geeigneter, bis auf den gewachsenen Boden reichender Zäune entlang der nördlichen Grenze der südlich gelegenen Ausgleichsfläche „AF-2" der Schutz von Zauneidechsen zu gewährleisten. Dabei ist der Zaun bis mindestens zu den Grenzen des Geltungsbereiches, auch über die Ausgleichsfläche „AF-1" im Westen, dem Ziel entsprechend weiterzuführen.

1.6.7 Lagerung von Frachtcontainern
Die Lagerung von Frachtcontainern ist ausschließlich auf einer Fläche von maximal 300 m² und bis zu einer Maximalhöhe von 5,50 m zulässig. Die Regelungen des Nachbarrechts sind einzuhalten.

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

1.7.1 Pflanzenauswahl
Für die nachfolgenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Pflanzenarten gem. den beigegebenen Pflanzenlisten mit den dort aufgeführten Pflanzenqualitäten zu wählen.

1.7.2 Private Freiflächen
Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen.

Zusätzlich sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den Grundstücksgrenzen, die nicht an den Straßenbegrenzungslinien liegen, Gehölzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.

Innerhalb der Pflanzung sind Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen. Nadelgehölze innerhalb dieser Pflanzstreifen sind nicht zulässig.

1.7.3 Fassaden- und Dachbegrünung
Fassaden- und Dachbegrünung sind bei Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

1.7.4 Begleitendes Grün bei Stellplätzen
Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe" von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.8 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1a BauGB
Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen, die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen und die externen Kompensationsflächen werden nach 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

Die Gemeinde legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Darstellungen in der Planbegründung auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten können gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Gewerbegrundstücke verteilt werden.
Der Eingriff verteilt sich wie folgt:
Öffentlicher Eingriff: Nicht vorhanden
Privater Eingriff: Überbaubare Grundstücksfläche, Ein- und Ausfahrten: 8,25 ha

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a S.2 i. V. m. § 1a Abs.3 BauGB, sowie § 135 a und b BauGB werden 100,00 % der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellten oder festgesetzten Flächen sowie Maßnahmen der Eingriffskompensation (Interne und externe Kompensationsflächen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 bzw. Nr.25 a BauGB und deren Kosten den privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

1.9 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 zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) 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.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen § 88 (1) Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachneigung
Es sind Dachneigungen von 0 - 40° zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung ist ein Farb- und Gestaltungskonzept zu erstellen. Hierbei ist auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild zu achten.

2.1.3 Photovoltaik und Solaranlagen
Photovoltaik und Solaranlagen sind nur auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Auf der unbebauten, versiegelten und nicht versiegelten Fläche sind diese nicht zulässig.

2.1.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Neigung von Böschungen darf maximal ein Verhältnis von Höhe zu Länge von 1 zu 2 besitzen. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen. Alternativ können diese vollständig in Naturstein hergestellt werden.

2.1.5 Werbeanlagen
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

3.1 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.

3.2 Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3.3 Oberflächenwasser
Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird gesondert von dem Bebauungsplan erstellt und diesem dann bei Satzungsbeschluss beigelegt.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bauherrin/ des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltemulden oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Sämtliche Leistungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser". Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 8 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 65 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Je nach Art des Entwässerungssystems (Mulde, Rigole, RHB, etc.) bedarf es einer wasserrechtlichen Einleitererlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

Dem Straßenentwässerungssystem der Kreisstraße (K) 37 dürfen keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann seitens der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt werden. Die Vorfluterverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialen, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

3.4 Baugrund
Die Erforderlichkeit von Baugrunduntersuchungen ist bei jedem einzelnen Bauvorhaben zu überprüfen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

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

3.5 Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie beispielsweise Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten, und die Art ihrer Befestigung darzustellen. Dabei sind bei den bepflanzten Flächen die Art der Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen aufzuzeigen.

3.6 Archäologische Funde
Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3.7 Abstände bei Pflanzmaßnahmen
Bei Pflanzmaßnahmen nahe der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen des Landesnachbarrechts Rheinland - Pfalz, insbesondere die §§ 44 bis 46 zu berücksichtigen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

3.8 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, 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 (Radon@lfu.rlp.de).

3.9 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen
Auf die Verwaltungsvorschrift zur Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen wird hingewiesen. Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zu belassen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

3.10 Wasserversorgung
Für die Wasserversorgung wird in Abstimmung mit dem Wasserwerk Zweckverband Seebachgebiet, Osthofen eine neue Leitung verlegt.

Zur Gewährleistung der Hygiene ist eine Abnahme von Trinkwasser aus dem Netz von 6 m³ / Tag durch die Anlieger sicherzustellen. Dies ist nur bei einer Erschließung der Parzellen in kürzester Distanz zu gewährleisten. Öffentlichen Wegeparzellen oder die Sicherung der Strecke durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des WZS müssen bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Im vorgenannten Gebiet steht je nach Höhenlage ein Ruhedruck von ca. 4,0 4,3 bar zur Verfügung. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen. Auf Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden, die Empfehlungen des DVGW Arbeitsblatt GW 125 (M) vom Feb. 2013 sind anzuwenden. Die DIN Normen 18920 sowie 1998 sind ebenfalls einzuhalten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Für die vorgesehenen Flächen ist eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde (1.600 Liter pro Minute) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden hinweg ausreichend. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter entnommen werden, sofern dieses Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von max. 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

3.11 Schmutzwasser
Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage Monsheim zuzuführen.

Bei jedem Gewerbebetrieb ist zu prüfen, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. § 60 Abs. 3 WHG oder gem. § 60 Abs. 4 WHG i.V.m. § 62 LWG ab 8 m³/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, die der Beseitigung von gewerblichem Abwasser dienen, bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 59 WHG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 Nummer 3 WHG in Verbindung mit § 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Die Freistellung von der Genehmigungsbedürftigkeit ist durch die zuständige Behörde gem. § 59 Absatz 2 WHG möglich.

Bei der Löschwasserversorgung sind folgende anerkannte Regeln der Technik 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 TRWW Teil 1 : Planung) des DVGW Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW Regelwerks.

3.12 Gehölzbestände
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 dürfen in der „Schonzeit" vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände erfolgen. Hierzu zählt die Fällung und das Rückschneiden von Bäumen sowie das Roden, Rückschneiden oder „auf Stock setzen" von Hecken, lebenden Zäunen und Gebüschen.

Zwar gilt dieses Verbot aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c BNatSchG nicht für zulässige Eingriffe (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff), jedoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz, Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit", ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologe o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.

3.13 Straßenbeleuchtung
Bei der Straßenbeleuchtung sind LED oder Natriumdampf Hochdruck- bzw. Natriumdampf Niederdruckleuchtmittel zu installieren.

3.14 Gesunde Arbeitsverhältnisse
Um möglichst gesunde Arbeitsverhältnisse zu realisieren, sollte bei der Planung der Gebäude und ihrer technischen Ausrüstung sowie bei der Festlegung der Standorte auf den Grundstücken auf Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen geachtet werden. Hier sind insbesondere auch die im Norden nahegelegene Kläranlage sowie der Bahnverkehr zu berücksichtigen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

3.15 Bodenschutz / Altablagerungen
Funde, Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) sind unverzüglich der Regionalstelle der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d.W., mitzuteilen.

3.16 Brandbekämpfung und Rettung
Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) anzuwenden.

3.17 Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
Einfriedung
Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Angaben zu Ab- / Untergrabung
Im Bereich der DB-Grundstücksgrenze dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwebung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Haftungspflicht des Bauherrn
Für Schäden, die der Deutschen Bahn aus Baumaßnahmen entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Abstimmung bei Baumaßnahmen
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

3.18 Photovoltaik und Solaranlagen
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

3.19 Strom und Erdgas
Bauunternehmen haben vor Baubeginn müssen mit der zuständigen Betriebsstelle der e-rp GmbH Kontakt aufnehmen und haben die aktuellen Bestandspläne für Strom- und Erdgas bei der e-rp GmbH schriftlich anzufordern.

3.20 Feldhamsterschutz
Rechtzeitig vor Baubeginn ist zum Erreichen der Baufreigabe im gesamten beanspruchten Bereich durch eine fachlich qualifizierte Person zu ermitteln, ob Feldhamsterbaue betroffen sind. Hierüber ist ein Bericht anzufertigen, der der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Erteilung der Baufreigabeprüfung vorzulegen ist.

Werden besetzte Feldhamsterbaue festgestellt, ist ein Vergrämungs- und Umsiedlungskonzept (wohl einhergehend mit dem Abfangen von Tieren) in qualifizierter Form zu erarbeiten, welches vor der Flächeninanspruchnahme sicherzustellen hat, dass kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG eintritt.

Das Konzept ist dem, bei der Oberen Naturschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt a.d.W. zu stellenden Antrag auf Zulassung des Fangens und Umsiedelns des streng geschützten Feldhamsters beizufügen.

Um die o.g. Ermittlung leichter zu ermöglichen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzung der Flächen zu dem Zeitpunkt des Baubeginns eine solche Kartierung erlauben (mögliche Kartierzeiträume sind zu beachten, Kulturarten sind entsprechend zu wählen, evtl. sollte auf den Anbau von Feldfrüchten verzichtet werden).

Es wird auch auf den Bericht „Feldhamster Schutzmaßnahmen" des Fachbüros „plan b GbR", Bingen am Rhein hingewiesen, der dem Bebauungsplan beiliegt und der verpflichtend im Rahmen der Baufreigabeprüfung zu berücksichtigen ist.

BEGRÜNDUNG

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), das durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. Oktober 2015 (GVBl. 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 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 06. Oktober 2015.
- **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 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 297).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV)**
  Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  Baunutzungsverordnung 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 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 383, 296).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) — am 12.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim — am 23.12.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben — vom 24.01.2017
Frist - 4 Wochen - — bis 10.03.2017
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen — am 27.03.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung — am 29.05.2017

Frühzeitige Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim — am 23.12.2016
Zeitraum der Auslegung — von 09.01.2017 bis 08.02.2017

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben — vom 29.05.2017
Frist - 4 Wochen - — bis 30.06.2017
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen — am 31.07.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung — am 25.08.2017

Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim — am 19.05.2017
Zeitraum der Auslegung — von 30.05.2017 bis 30.06.2017

Erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben — vom 25.08.2017
Frist — bis 04.09.2017
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen — am 11.09.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung — am 14.09.2017

Erneute, verkürzte Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim — am 11.08.2017
Zeitraum der Auslegung — von 21.08.2017 bis 04.09.2017

Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim — am 25.09.2017
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) — am 20.10.17 — am 20.10.17

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 20.10.17 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.

20.10.17
Datum — Michael Röhrenbeck (Ortsbürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Monsheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

16.10.17
Datum — Michael Röhrenbeck (Ortsbürgermeister)

Datum	Änderung	Bearbeiter
09.01.2017	Vorentwurf	Zim
29.05.2017	Entwurf	Zim
16.08.2017	Entwurf - Änderungen	Zim
08.09.2017	Genehmigungsfähige Planfassung	Zim

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Monsheim - Ost, Gleichgewann II"

Projekt-Nr.:
Blatt-Nr.: I
Inhalt: Entwurf Rechtsplan

Ortsgemeinde Monsheim
Ortsbürgermeister Michael Röhrenbeck
67590 Monsheim

Maßstab: 1:1000
Blattgröße: DIN A0
Gezeichnet: Zim - 08.09.2017
Geprüft/Geändert:

Verbandsgemeinde Monsheim
Alzeyer Str. 15, 65790 Monsheim
Tel.06243/18 09 27, Fax. 06243 - 18 09 66

Jens Dennis Zimmermann
Unterschrift:
08.09.2017
Datum: