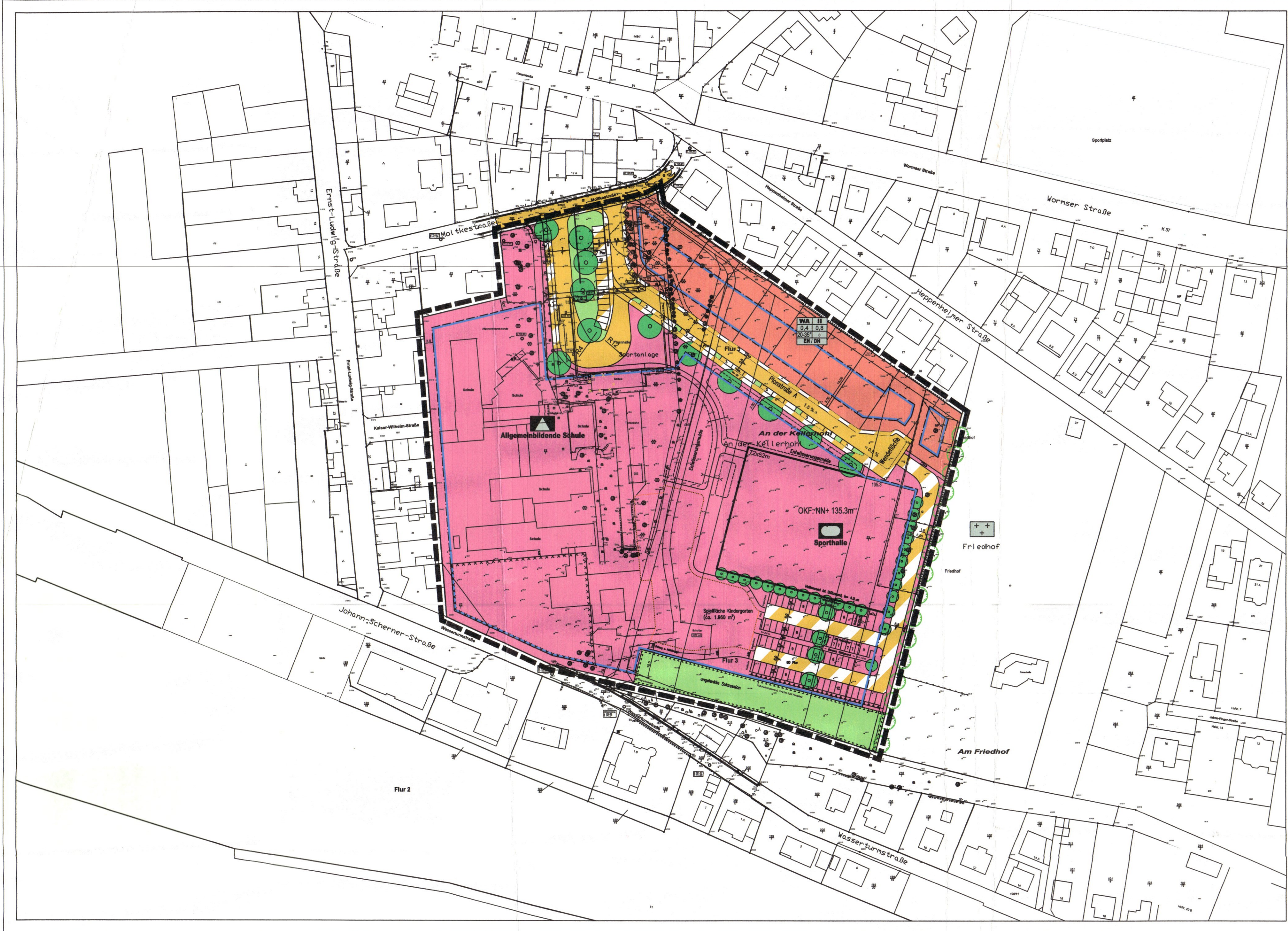


Gemeinde Monsheim

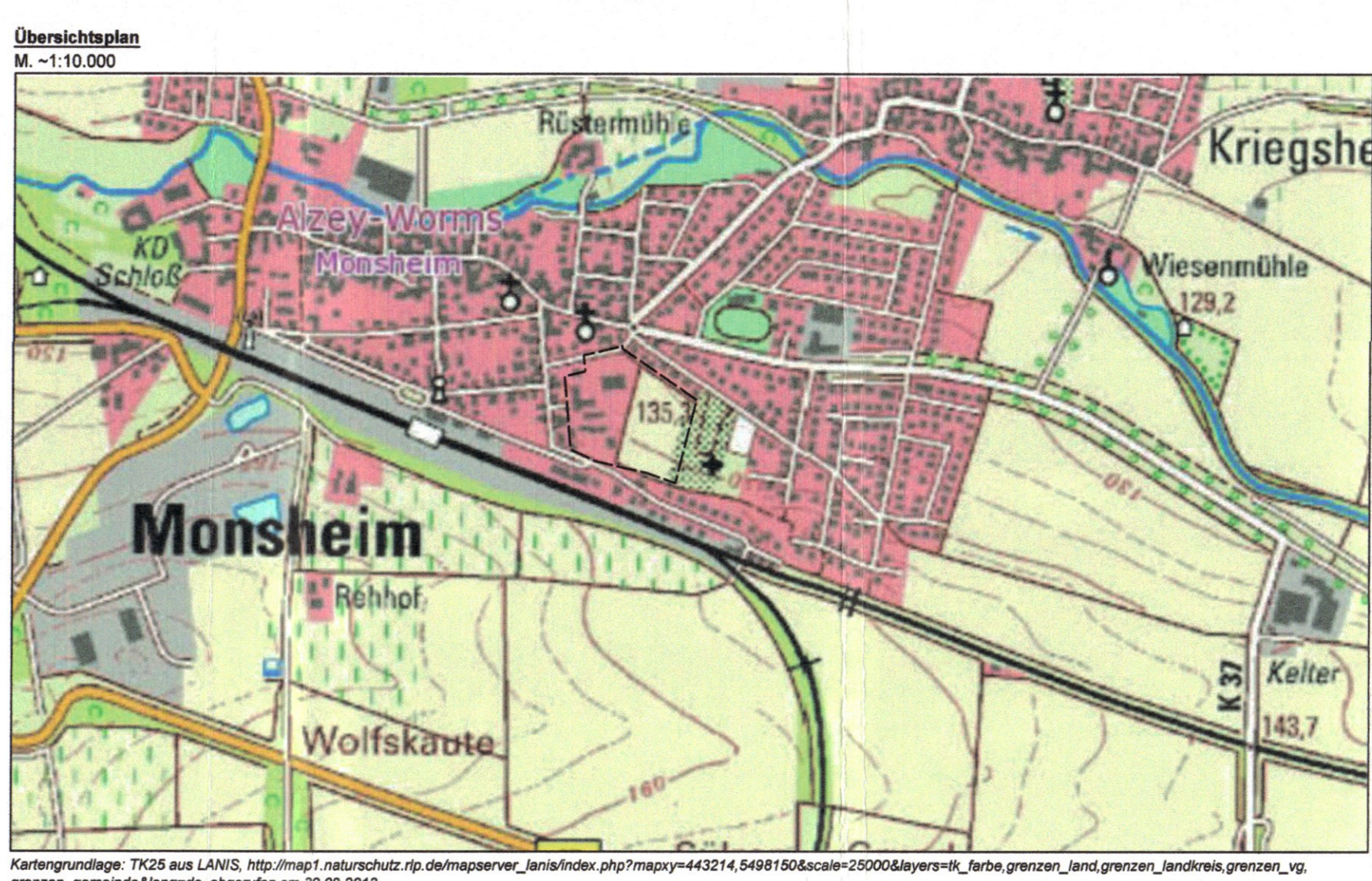
Bebauungsplan „Kellerhohl“



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllechema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise
Hausart (EH-Einfamilienhaus, DH-Doppelhaus, RH-Reihenhaus)	
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Friedhof (nachrichtlich, außerhalb Geltungsbereich)
 - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 a) und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Hier: Sukzessionsfläche mit ungleitender Sukzession (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.12 Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind; Hier: Altablagerungsstelle "Kellerhohl", Reg.-Nr. 331 03 048-0201/000-00 (§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.6 Schallschutzwand zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, H=2,0 m üCK Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Hinweis:
Kataster- und Kartengrundlagen erhalten mit Email vom 04.07.2013 durch die VG Monsheim erhalten.



Planungsrechtliche Festsetzungen

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kellerhohl“, Monsheim

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 377), zuletzt geändert durch Landesverordnung zur Änderung der Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Juni 2010, Rechtsstand: 10. Juli 2010

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 492)

Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 - 3 und BauNVO § 4)
Das Plangebiet wird nach der zeichnerischen Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

A2 Bauweise
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. BauNVO §§ 22-23)
Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf darf in offener Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 75 m und Flachdach oder flach geneigtem Dach bebaut werden.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt.

A4 Garagen und Stellplätze
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Garagenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der Baugrenze (Vorgartenbereich) zulässig.
Stellplätze sind nach der Maßgabe der Landesbauordnung (LBAuO) im Plangebiet zulässig.

A5 Pflanzbindungen
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 25a)
Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Je angefangenen 500 qm Grundstücksfläche sind mind. 1 Baum heimischer, standortgerechter Art oder aller Obstbäume zu pflanzen und bei Ersatzpflicht dauerhaft zu unterhalten.
Für den gesamten Geltungsbereich gilt: Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind bei Ersatzpflicht dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und einen Mindestumfang von 14 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, haben.
Herdächer in Flach- oder Pultdachbauweise sind ab 100 qm zusammenhängender Dachfläche mit einer Dachbegrenzung (Substratdicke mind. 8 cm, extensiv) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese nicht für die Erzeugung regenerativer Energien verwendet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 LBAuO)

B1 Dächer
Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten
Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer bis 35° Neigung für Haupt- und Nebengebäude und Flachdächer für Nebengebäude zulässig. In der Fläche für Gemeinbedarf sind Flachdächer auch für die Hauptgebäude zulässig. Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Dachhaut. Die durch Dachaufbauten überbaute Fläche dürfen 25 vom Hundert der jeweiligen Bauwerksdachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien.

B2 Werbeanlagen und Abfallstandorte
Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtern.
Werbeanlagen sind nur bis zu 3 m über die bauliche Traufhöhe zulässig (Oberkante Werbeanlage) und dürfen 50 vom Hundert der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten.
Bei der Verwendung von beleuchteten Werbeanlagen sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit 3.000 Kelvin zu verwenden.
Abfallstandorte sind einzuhalten bzw. durch geeignete Sichtschutzmaßnahmen (Pergola, Stelen, Sichtschutzelemente etc.) dem Einblick zu entziehen.

B3 Stellplätze, Zufahrten, Befestigungen und Begrünung
Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Gärtnerisch genutzte Freiflächen sind mit Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzutragen.
Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBAuO). Neu zu errichtende Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 vom Hundert auszuführen. Zufahrten dürfen in vollversiegelter Bauweise erstellt werden, wenn die Entwässerung in umliegende Pflanzflächen gewährleistet ist. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - soweit diese nicht für Zufahrten und Nebenanlagen verwendet werden - dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

B4 Einfriedungen
Einfriedung der öffentlichen Straßen und Wege und zu Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler), nicht zulässig.

C Hinweise

Ordnungswidrigkeiten
(Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - GemO - § 24 Abs. 3)
Gegenstände, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBAuO). Neu zu errichtende Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 vom Hundert auszuführen. Zufahrten dürfen in vollversiegelter Bauweise erstellt werden, wenn die Entwässerung in umliegende Pflanzflächen gewährleistet ist. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - soweit diese nicht für Zufahrten und Nebenanlagen verwendet werden - dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Begrünung und Einfriedung
Bei der Begrünung und Einfriedung der Baugrundstücke ist das Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG), hier insbesondere dessen Abstandsregelungen, zu beachten.

Archäologische Funde
Gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden mit Geldstrafen geahndet.

Wassergefährdende Stoffe
Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieseldieselfkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Altablagerungen / Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die unter 331 03 048-0201/000-00 registrierte Altablagerungsstelle "Kellerhohl", die auf Grund der Erfassungsbewertung als nicht altlastverdächtig eingestuft ist, da dort nur Erdgas mit Bauschutz durchsetzt eingebaut wurde. Grundsätzlich sind alle altlastverdächtig eingestufte Altablagerungen baulich nutzbar, bei zugleich bestehendem Restrisiko hinsichtlich bislang nicht bekannter Belastungen und der Standsicherheit von Gebäuden. Alle Arbeiten im Bereich der Altablagerung sind durch einen Altlastensachverständigen (Geotechnisches Büro) zu begleiten und die Arbeiten im Vorfeld mit der SGD Süd Regionalstelle WAB, Kleine Langgasse 3, 55116 Mainz abzustimmen.

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. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Versorgung mit elektrischer Energie
Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungseilig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Verknüpfung und Ableitung von Niederschlagswasser
Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - ist der Anteil von Abwasser, der von den Grundstücken in festgesetzten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser möglichst oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mulden bis 30 cm Tiefe. Versickerungsmulden bis 30 cm Tiefe bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Darüber hinaus wird ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen.
Für Versickerungsanlagen und Ableitung in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung
Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:
• Es darf keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden
• Alle Brauchwasserentnahmen und -entnahmestellen sind mit dem Hinweis „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen

Löschwasser
Die Löschwasserzufuhr kann im Plangebiet lediglich durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Wird ein über den Grundstücks hinausgehender, objektbezogener Brandschutz (z.B. für

Versammlungsstellen), notwendig, so ist davon auszugehen, dass hierfür eine eigene Löschwasserbevorratung auf dem jeweiligen Grundstück errichtet und dauerhaft unterhalten werden muss. Auf das DVGW-Regelwerk Arbeitsschutz W405 wird ausdrücklich hingewiesen.

Wasserhaltung
Sollte im Zuge der Baumaßnahmen aufgrund erhöhter Grundwasserstände eine Wasserhaltung erforderlich werden, ist hierfür rechtzeitig eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bauwerksgründung und Abdichtung
Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Gegebenenfalls vorgesehene Unterbauten und Bauwerke unter Geländeerbenante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszuführen. Abdichtungen sind jeweils bis über die Geländeerbenante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird eine WU-Betonbodenplatte mit einer weißen Wanne empfohlen.

Stand und Regeln der Technik
Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit einer ausreichend breiten Trassenzone zu planen und zu bauen. Hinsichtlich der Überbauung und der Beflaggung von Ver- und Entsorgungsanlagen wird auf die einschlägigen Richtlinien und Merkblätter hingewiesen.

Atenschutz gem. § 44 BNatSchG / Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG
Funde von besonders und streng geschützten Tierarten (z.B. Zauneidechsen) im Rahmen von Baumaßnahmen sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuelle erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vorzunehmen.
Es wird ausdrücklich auf den Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG und dessen Einhaltung, insbesondere auf das Fall- und Schnittverbot in der Zeit vom 1. März bis 30. September, hingewiesen.

Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die befestigten Flächen und die Art der Beflaggung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dargestellt sind. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landschaftsplanung oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.

Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:
Die Pflanzenliste kann dem Textteil entnommen werden und ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dessen Satzung. Ein Auszug der Pflanzenliste ist nachfolgend beispielhaft aufgeführt.

Bäume II, Ordnung	Bäume II, Ordnung	Feldahorn
Acer platanoides	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Pyrus communis
Prunus avium	Vogelkirsche	Wildrose
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Wertenerle	
Sträucher		
Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hainthorn	
Rosa canina	Hundsrose	
Rubus fruticosus	Echtes Brombeere; Wilde Brombeere	
Lonicera caprifolium	Jungfernbräuer	

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
durch Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2012
Monsheim, den 14.11.15
Michael Röhrenbeck, Bürgermeister

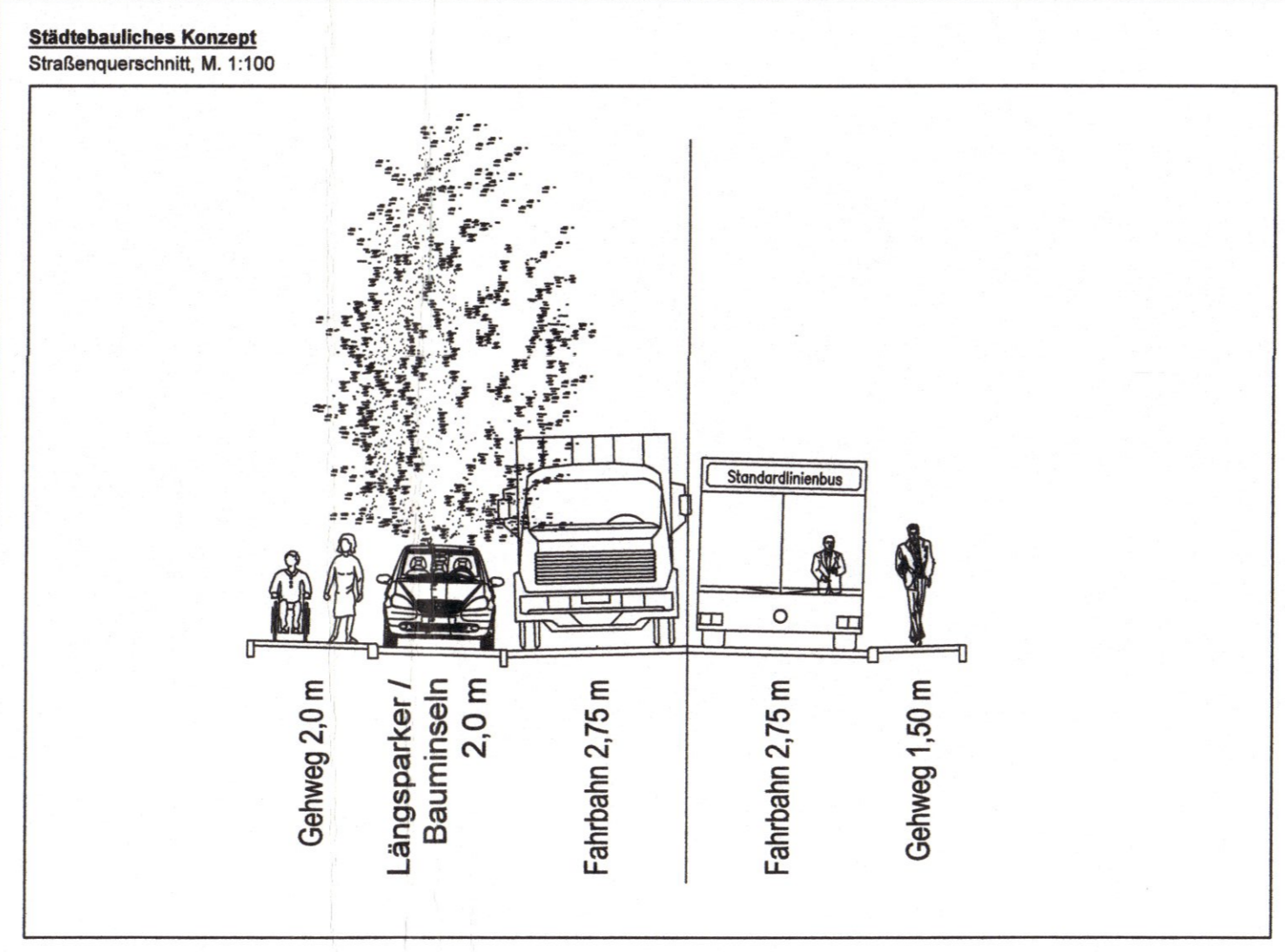
Frühzeitige Beteiligung
Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 11.08.2014 bis einschl. 22.08.2014
Die öffentliche Auslegung wurde am 08.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2014 beteiligt.
Monsheim, den 14.11.15
Michael Röhrenbeck, Bürgermeister

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschließlich 22.10.2014. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2014 über die Offenlegung informiert.
Monsheim, den 14.11.15
Michael Röhrenbeck, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 09.03.2015
Monsheim, den 14.11.15
Michael Röhrenbeck, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Ausgefertigt: 14.11.15
Monsheim, den 14.11.15
Michael Röhrenbeck, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.
Monsheim, den 14.11.15
Michael Röhrenbeck, Bürgermeister



M 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN

Ortsgemeinde Monsheim

für das Gebiet

"Kellerhohl"

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro L.O.P.
Geplant: UH
Gezeichnet: UHHH
Worms, 09.03.2015

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Höck, Hainstraße 8c, 67550 Worms, Tel. 06241 / 93991-0, Fax. -18