

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsgrund, Lage und Größe des Geltungsbereiches

In der Ortsgemeinde ist die Nachfrage nach Wohnbauland sehr hoch. Im Bestand sind Leerstände nur, wenn überhaupt, geringfügig vorhanden und Umnutzungsmöglichkeiten, insbesondere von Nebengebäuden, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur schwer für externe, potenzielle Sanierungs- und Bauherren in Anspruch zu nehmen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Osten der bebauten Ortslage und umfasst eine Größe von rund 0,24 ha.

Geltungsbereich

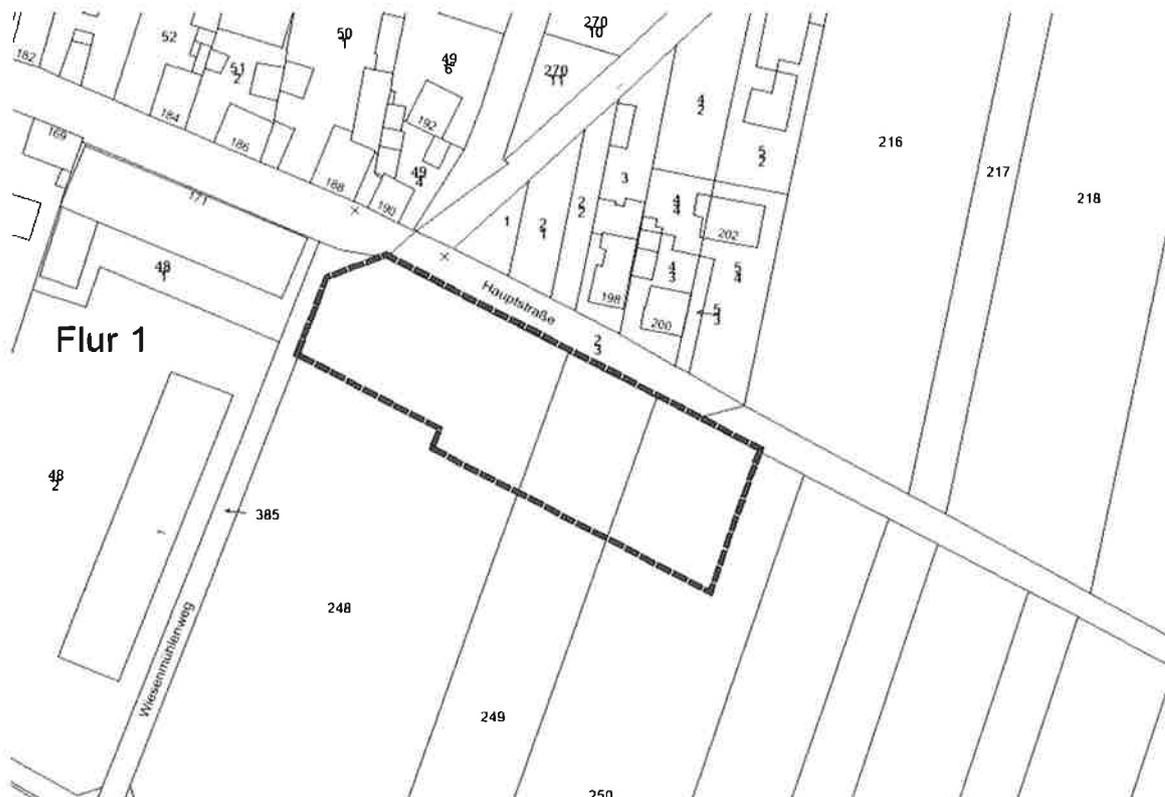


Abb.: Geltungsbereich

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegen folgende Teilflächen der Grundstücke der Gemarkung Monsheim: Flur 4, Nrn.: 248, 249 und 250.

Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden
durch die Hauptstraße



- im Osten
durch eine gedachte östliche Grundstücksgrenze ca. mittig des Grundstückes Flur 4 Nr. 250.
- im Süden
durch eine gedachte Linie in etwa 24,4 m parallel zur südlichen Grenze der Hauptstraße.
- im Westen
durch die östliche Grundstücksgrenze des Wiesenmühlenweges.

1.2 Topographie

Die längste Erstreckung des Plangebietes von Nordwesten in Richtung Südosten beträgt etwa 93 m, von Nordosten in Richtung Südwesten ca. 28 m.

Das Gelände fällt in Richtung Südosten leicht ca. 1,5 m ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 129,0 m +NN im Südosten. Der höchste Punkt liegt mit ca. 130,5 m +NN im Nordwesten.

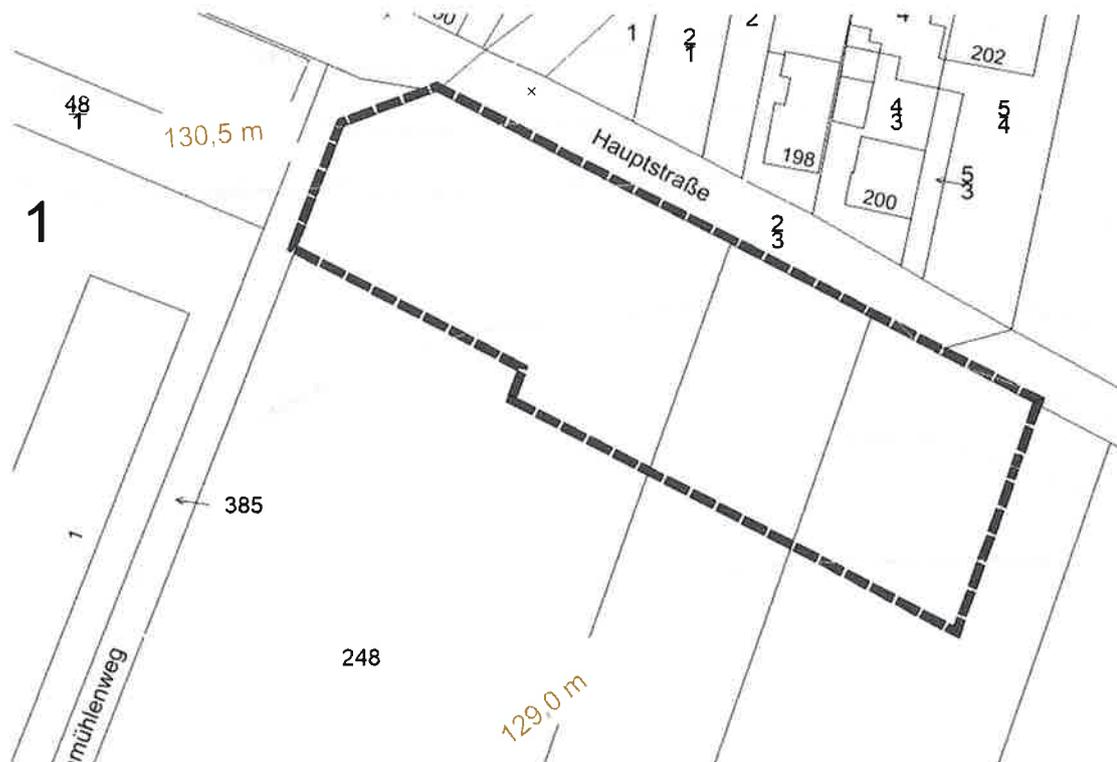


Abb.: Topographie im Bereich des Plangebietes
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Regionalplanung weist der Ortsgemeinde Monsheim folgende Funktionen zu: Grundzentrum (GZ) mit Wohnen mit den besonderen Funktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Da die Grundfläche des Bebauungsplans, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, im Sinne des § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt (Bruttobaufläche von 1.359 m² mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,2 = 815,4 m²), wird der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

1.4 Bauliche Rahmenbedingungen und sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet sowie in der Umgebung

Die umliegende Bebauung im Norden besteht aus freistehenden, meist giebelständig zu Straße stehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude verfügen entweder über zwei Vollgeschosse oder einem Vollgeschoss mit einem ausgebauten Dach. Teilweise sind Unterkellerungen vorhanden. Westlich schließen

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

In der Ortsgemeinde gibt es seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaufläche.

Leerstand innerhalb der bebauten Ortslage ist, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Umfang vorhanden und das Umnutzungspotenzial von bestehenden Nebengebäuden ist, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur eingeschränkt abschöpfbar.

Seitens der Ortsgemeinde wurden und werden hier bereits seit Jahren, durch das Angebot einer kostenlosen Beratung der privaten Vorhabenträger hinsichtlich möglicher Förderungen von Sanierungs- und Umnutzungsvorhaben im Bestand durch qualifizierte Fachleute Anreize geschaffen, um der Innenentwicklung einen sehr hohen Stellenwert einzuräumen und diese zu fördern.



Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung, bestehend aus Einzelhäusern, ist weitestgehend an die bestehende Nachbarschaft im Norden angepasst, um so ein städtebaulich geordnetes Bild zu erhalten.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Die Pfrimm als Fließgewässer 2. Ordnung verläuft im Süden des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten in ca. 150 m Entfernung. An dieser befindet sich auch ein Weinbaubetrieb, dessen Grundstück ca. 100 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches entfernt ist.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandene nördliche „Hauptstraße“ der Gemeinde angebunden.

3.2 Geplante Bebauung

Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit zwei maximal zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise.

Zur Einbindung der neuentstehenden Gebäude in die vorhandene Bebauung im Norden werden Begrenzungen der Gebäudehöhen formuliert.

3.4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur Nutzungen zulässig, die „vorwiegend dem Wohnen“ dienen.

Dies entspricht dem Charakter der direkt angrenzenden Wohnbebauung.

Nachteilige Emissionen beispielsweise in Form von Lärm, sind durch die geplante Bebauung und Nutzung auf die Nachbarbebauung nicht zu erwarten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das jeweilige Netz der vorhandenen Wohnbebauung im Norden bzw. Westen gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Plangebiet wird an das örtliche Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Rheinhessen (GVR), mit Sitz in Nieder-Olm, angeschlossen.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet. Dabei kann dieses über das bereits bestehende Netz der angrenzenden Wohnbebauung der Kläranlage zugeleitet werden.



Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

3.6 Überschwemmungsbereich /-gebiet Pfrimm (Fließgewässer 2. Ordnung)

Bei der Planung wurde anhand der aktuellsten, derzeit verfügbaren Datengrundlagen der Überschwemmungsbereich der Pfrimm bei einem 100 – jährigen Niederschlagsereignis berücksichtigt. Dieser ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, die betroffenen Flächen innerhalb des Plangebietes sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Zuge des Hochwasserschutzes derzeit in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde (SGD Süd), diverse Maßnahmen innerhalb der Gemarkung Monsheims geplant werden, die bei der sehr zeitnah angedachten Realisierung den Abstand des Überschwemmungsbereichs zum Plangebiet signifikant erhöhen werden.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht / Artenschutz

Da die Grundfläche des Bebauungsplans, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, im Sinne des § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt (Bruttobaufläche von 1.359 m² mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,2 = 815,4 m²), kann nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

4.1 Artenschutz

Um zu untersuchen, ob durch das neue Baugebiet Artenschutzbelange betroffen werden, wurde auf Grundlage von vor Ort Begehungen ein „Fachbeitrag Artenschutz“ mit folgendem Ergebnis durch ein qualifiziertes Büro erstellt:

„Alle von dem Vorhaben potentiell beeinträchtigten Tierarten können weiterhin sowohl als Individuum wie auch als vorhandene lokale Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. es bleibt eine ausreichende Lebensraumfläche für den Fortbestand der Populationen erhalten.“

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass sich die aktuellen Bestände im Naturraum nicht verschlechtern und die Existenz der lokal vorhandenen Populationen im angestammten Raum nicht eingeschränkt wird.“

Weitere Maßnahmen / Festsetzungen in Bezug auf den Artenschutz sind somit im Bebauungsplan oder begleitend zu diesem nicht notwendig.

4.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potentiellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Potentiale werden nachfolgend aufgezeigt.



4.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die Entstehung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ wird neuer Wohnraum geschaffen. Da hier dem Gebietscharakter entsprechend keine störenden Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe entstehen dürfen, ist diesbezüglich nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Arbeitsplätze werden durch den Wegfall der Ackerflächen ebenfalls nicht betroffen sein, da weiterhin genügend umliegende Flächen, insbesondere auch für die vom Wegfall betroffenen Landwirtschaftsbetriebe, zur Verfügung stehen.

4.2.2 Schutzgut Pflanzen

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist aufgrund der lediglich vorhandenen Nutzpflanzen nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotopotentials zu rechnen. Somit ist der Wegfall der Nutzpflanzen als vertretbar einzustufen. Zudem sind in den textlichen Festsetzungen diverse, verbindlich durchzuführende Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt, die auch der Kompensation dienen.

4.2.3 Schutzgut Tier

Es wird auf Punkt 4.1 „Artenschutz“ verwiesen.

4.2.4 Schutzgut Boden

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen garantiert einerseits überwiegend offene Böden im Plangebiet. Andererseits hat der intensive Ackerbau spürbare Auswirkungen auf die Bodenstruktur und durch Düngemittel- und Biozidausbringung kommt es zu einer Anreicherung im Boden oder gar zu einer Auswaschung dieser Stoffe in das Grundwasser. Insofern ist den Böden im Gebiet nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit zuzuordnen.

Als zusätzlicher Eingriff ist im Wesentlichen die Versiegelung von Bodenflächen durch die Anlage von Zufahrten, Rangier- und Parkplätzen sowie die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zu nennen.

Der Verlust des landwirtschaftlichen Ertragspotenziales auf einem von Natur aus ertragreichen und somit für eine extensive, nachhaltige Nutzung sehr gut geeigneten Standort, ist mit entsprechender Gewichtung ebenfalls in die Abwägung einzubringen.

Angesichts der Tatsache, dass in unmittelbarer Umgebung große Gebiete mit gleich guten und zum Teil sogar noch besseren Voraussetzungen für die Nahrungsmittelproduktion existieren, es sich zudem nur um einen sehr kleinen betroffenen Fläche handelt, die versiegelt wird und der Landwirtschaft verloren geht sowie aufgrund der festgestellten Vorbelastung des Bodens erscheint der Verlust als vertretbar.

4.2.5 Schutzgut Wasser

Für das Gebiet kann, von den Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung abgesehen, noch von einem weitgehend ungestörten Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf sind, bedingt durch die Größe der zu erwartenden versiegelten Fläche und der festgelegten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, nur sehr geringfügig und somit vertretbar.



4.2.6 Schutzgut Luft / Klima

Die mikroklimatischen Verhältnisse im Planungsraum sind durch die intensive Ackernutzung im Gebiet sowie die angrenzenden Wohngebiets- und Verkehrsflächen (Erwärmung der Gebäude und versiegelten Flächen und daraus resultierende Verschiebung der Klimaparameter in Extrembereiche) bereits spürbar verändert.

Das Plangebiet ist eine Freifläche, die Teil eines ausgedehnten Gebietes von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen in der Umgebung von Monsheim ist. Die Versiegelung reduziert dieses Potential nur marginal. Eine spürbare lokale Wärmeinsel wird nicht entstehen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von flächenhaften Luftströmungen aus verschiedenen Richtungen und mit unterschiedlichen Stärken. Die Bebauung wird zwar als Strömungshindernis wirken, die resultierenden Turbulenzzonen beeinflussen aber keine Siedlungsbereiche. Eine gute Durchlüftung im Plangebiet reduziert den Wärmeineffekt. Negative lufthygienische Folgen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt führt die vorliegende Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die klimatisch - lufthygienische Situation. Dies betrifft das Plangebiet und die klimarelevante Umgebung.

4.2.7 Schutzgut Landschaft

Mit der Errichtung neuer Wohngebäude wird das Landschaftsbild sichtbare Veränderungen erfahren. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung sind Baum- und Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern geplant und es wurde auf verträgliche Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhen geachtet.

Da es sich bei den derzeitigen Ackerflächen ohnehin nur um einen Bereich mit geringem Erholungspotential handelt, nur eine sehr geringe Anzahl an neuen Gebäude entstehen werden und zudem ähnliche (Landschafts-) Rahmenbedingungen im direkten Umfeld weiterhin vorhanden sind, kann der Verlust der derzeitigen Situation jedoch als vertretbar eingestuft werden.

4.2.8 Schutzgut Kulturgüter

Da es nach derzeitigem Wissenstand im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturgüter gibt, sind auch keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.2.9 Schutzgut Sachgüter

Von finanzieller Bedeutung sind im Plangebiet die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die hier angebaute Nutzpflanzen und deren Früchte können nach der Ernte gewinnbringend verkauft werden. Außerdem besitzen die Flächen einen an ihre Größe und ihren Ertragswert angepassten Besitzwert.

Die Flächen als Bewirtschaftungsgrundlage für die Landwirtschaft stehen nach einer erfolgten Bebauung zwar nicht mehr zur Verfügung, dafür erhalten die Grundstückseigentümer bebaubare Flächenanteile mit einem vielfach höheren Besitzwert.



5 Notwendigkeit der Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 (auf bis zu 0,6) ist zulässig.

Außerdem werden Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen und eine Ausnahme für die Überschreitung der Traufhöhe für maximal ein Drittel der Gebäudelänge getroffen.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,2) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes und entspricht den Regelungen des § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild, beeinträchtigt werden können. Damit sich die Gebäude in die nahegelegene, bestehende Bebauung einfügen, wurden sowohl Trauf- als auch Firsthöhen festgesetzt.

Der Ortsgemeinderat entschied sich, auf Grund der momentan vorherrschenden Nachfrage, bewusst für die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, auch wenn hier die unmittelbar angrenzende Bebauung davon in vielen Fällen abweicht.

Um trotzdem einen erheblichen Höhenversprung zwischen dem Bestand und den neuen Gebäuden zu vermeiden, wurde eine Firsthöhe von 9 m und eine Traufhöhe von 6,5 m als maximal zulässig festgesetzt, so dass beim Bau eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ein relativ flaches Dach gebaut werden muss und gleichzeitig keine unverträglich hoch wirkenden Fassaden /Gebäudefronten bei den Baukörpern, insbesondere bei Architekturen mit Flach- und Pultdächern, entstehen.

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren bzgl. der Grundrisse und der Architektur ihrer zukünftigen Gebäude zu erhöhen, ist eine Überschreitung der Traufhöhe für maximal ein Drittel der Gebäudelänge als Ausnahmeregelung möglich. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist hier nicht zu erwarten, zumal die maximal einzuhaltende Firsthöhe weiterhin zu beachten ist.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit für die Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

5.1.2 Bauweisen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen



Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll die vorhandene Situation in den Straßenräumen der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung zum Einen fortführen und so ein städtebaulich geordnetes Bild schaffen, zum Anderen entspricht die Bauweise mit Ihrer Charakteristik der Abstände zwischen den einzelnen Wohngebäuden und der damit verbundenen erhöhten Privatsphäre der Anwohner den Vorstellungen der Mitglieder der politischen Gremien in Bezug auf eine hohe Attraktivität des Wohnumfeldes.

5.1.3 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Pergolen, Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenhäuschen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind unzulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und der Bereich entlang der hinteren Baugrenzen werden von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so großzügig dimensioniert, dass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit kaum einschränken.

5.1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Errichten von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Begründung:

Durch die Festsetzungen soll das Straßenbild, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung, geschützt und die Versiegelung der Grundstücke reduziert werden.

5.1.5 Private Grünfläche „PG-1“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten, privaten Grünfläche mit der Bezeichnung „PG-1“ ist die vorhandene Bepflanzung beizubehalten.



Begründung:

Im Zuge einer privaten Baumaßnahme wurde die Fläche als Ausgleich für die entstandene Versiegelung angelegt. Dementsprechend soll die vorhandene Bepflanzung erhalten bleiben und durch die Festsetzung im Bebauungsplan geschützt werden.

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

Das Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung (großkronigen und hochwüchsigen) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Bepflanzungen mit Nadelgehölzen / Koniferen sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Anpflanzung eines Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes, wie im Bebauungsplan grafisch dargestellt.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen als Ausgleich für die auf der Fläche entstehenden Versiegelungen und zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes. Dabei sollen Nadelgehölze nicht angepflanzt werden, um so den regionaltypischen Pflanzen zur Steigerung des Erscheinungsbildes der Ortsgemeinde, den Vorrang zu gewähren. Das Anpflanzen von hochwüchsigen Bäumen erster Ordnung ist auf Grund der vorhandenen Flächengrößen und der Nachbarsituationen problembehaftet (Wurzelwerk, Laufball etc...) und ein gestalterisches Einpassen in das Wohngebiet ist hier nicht gegeben.

Durch die Festsetzung des Anpflanzens gebietsheimischer Pflanzen, soll die heimische Flora geschützt werden.

Unter gebietsheimische Pflanzen sind (künstlich vermehrte) Pflanzen gemeint, die ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben.

Der im Plan grafisch dargestellte Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes auf den Wohnbau-flächen dient dem Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Ortsrandeingrünung (optisch „sanfter“ Übergang von der bebauten Ortslage in die Landschaft) und ist, wie grafisch dargestellt, mindestens zweireihig anzulegen, empfohlen werden Pflanzabstände von 1,50 m. Die in Punkt 1.6. getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere in Bezug auf die Pflanzenauswahl, sind hier natürlich ebenfalls anzuwenden.

5.1.7 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke



sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. 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.

Begründung:

Die topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfordern beim Straßenbau unter Umständen die Herstellung von Böschungen bzw. Abgrabungen. Die Einbeziehung der Böschungen in den öffentlichen Straßenraum erscheint der Gemeinde nicht als sinnvoll, da das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden kann und ansonsten der Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen zu hoch wäre.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Unter anderem gibt es eine Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen.

Begründung:

Die Dachlandschaft von Monsheim spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Um hier Störwirkungen, beispielsweise durch reflektierende Dacheindeckungen, zu minimieren, wurde dementsprechend Festsetzungen getroffen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

7 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	0,24	100,0
Bruttobaufläche ohne Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ)	0,14	58,3
Fläche Wirtschaftsweg	0,03	12,5
Private Grünfläche „PG-1“	0,07	29,2



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 (BGBl. I S. 1722) 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 6 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 (Landesnatuschutzgesetz - 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

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ mit Verzicht auf § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 b Satz 1 i.Vm. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 08.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 10.01.2020

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit
dem Schreiben vom 07.01.2020
Frist - 4 Wochen - bis 28.02.2020
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Anregungen am 25.05.2020
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 26.05.2020

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 10.01.2020
Zeitraum der Auslegung von 22.01.2020
bis 21.02.2020

Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 25.05.2020
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) am 05.06.2020
am 05.06.2020

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 05.06.20 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.