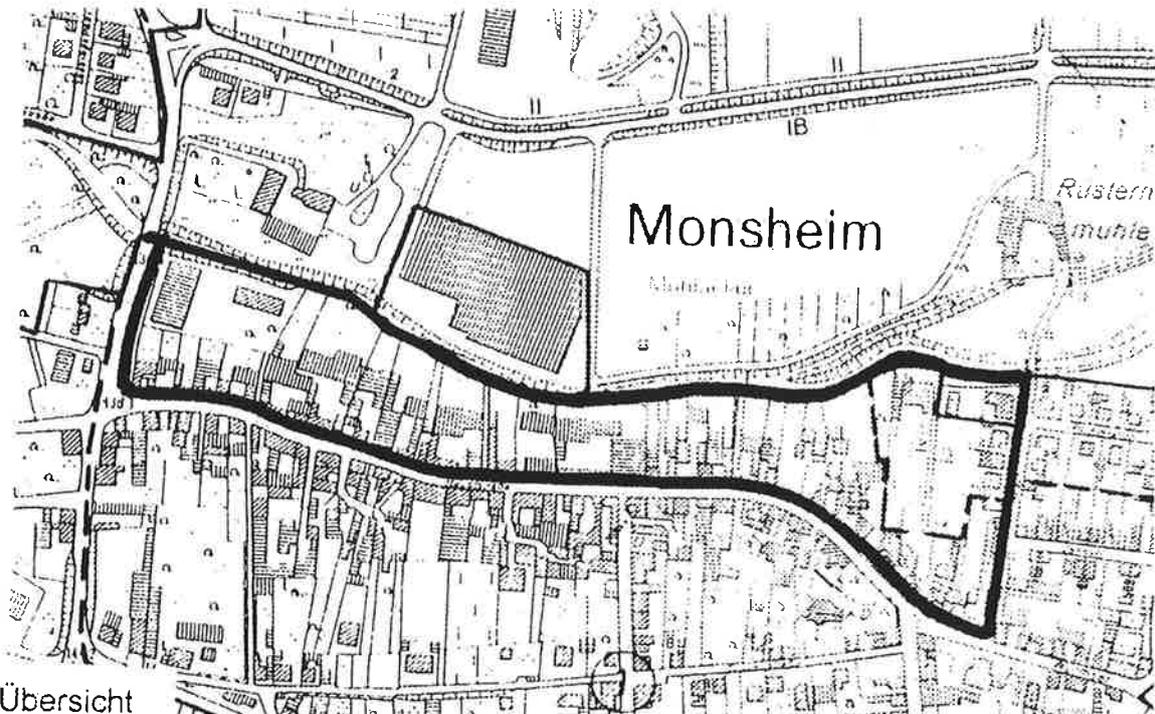


Ortsgemeinde Monsheim Bebauungsplan Pfrimmufer



Bebauungsplan mit

- Textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste
- Begründung

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Dipl.-Ing. Eva Steinberger
Alligerweg 22
56642 Kruft
Tel. 02652/ 938308

Dipl.-Ing. Silvia Scheu-Menzer
Vordere Mühlache 8
65597 Hünfelden Dauborn
Tel. 06438 / 5178

Fertigstellung: April 1999
Ergänzung: April 2000

Textliche Festsetzungen

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch das Pfrimmufer, die Schloßhohlstraße, die Mühlstraße und die Hauptstraße.
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1(3) BauNVO**
 - 2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2.1.1 In den MI-Gebieten sind die in § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen - Tankstellen und Vergnügungstätten - nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
 - 2.1.3 In den MI- Gebieten sind die in § 6 (3) Bau NVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 2 (6)1 Bau NVO)
 - 2.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - 2.2.1 In den MD - Gebieten sind die § 5 (9) Bau NVO genannten Nutzungen -Tankstellen- nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO)
 - 2.2.2 In den MD - Gebieten sind die in § 5 (3) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans § 2(6)1BauNVO
 - 2.3 Bauflächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1), Nr. 5 BauGB)
 - 2.3.1 Feuerwehr

3. Maß der baulichen Nutzung, Geschoßzahl (§§ 16 - 20 und 21 a, BauNVO)

	Bezeichnung	MD	MI
3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,5	
3.2	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)	1,0	
3.3	Vollgeschoße zwingend als Höchstgrenze	II	II
3.4	Bauweise (§ 22 BauNVO)	b/g	o

o = offen

g = geschlossen

b = besondere Bauweise:

zum Schließen ortsbildprägender Hofanlagen darf in der besonderen Bauweise an eine oder mehrere Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Von der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschoße darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern das vorhandene Gebäude bereits abweicht.

3.5 Bei Umbau oder Ersatz von Scheunengebäuden können Garagengeschosse im Erdgeschoß bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben, sofern die Dimension des vorhandenen Baukörpers unverändert bleibt.

- 3.6 Von der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschoße darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern das vorhandene Gebäude bereits abweicht.
- 3.7 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf ausnahmsweise überschritten werden, sofern durch die vorhandene Bebauung bereits eine Überschreitung vorliegt.
- 3.8 Abgrenzung der unterschiedlichen Art oder des Maßes der baulichen Nutzung
- 3.9 Die Sockelhöhe von Neubauten im Ortskern ist den Nachbargebäuden anzupassen, sind diese unterschiedlich, ist zwischen den Höhen der benachbarten Gebäude auszumitteln

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Bau NVO)

- 4.1. Baugrenze
- 4.2 Baulinie
- 4.3 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- 4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Gärten
- 4.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Höfe

5. Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Fußweg

6. Öffentliche Grünfläche § 9(1) 15 BauGB

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

7.1 Die im Bebauungsplan als „Garten“ bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

7.2 Zu pflanzende Einzelbäume

7.3 In den vorgenannten Gärten sind vorhandene Obstbäume zu erhalten bzw. soweit erforderlich zu ersetzen. Je 200 m² Gartenland ist mind.ein Obstbaum zu pflanzen.

7.4 Hofflächen, Garagen-und Grundstückszufahrten u.dgl. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B.Dränpfläster, Rasengittersteine, Kies o.ä.) zu versehen. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen.

Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten.

7.5 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Garten oder Haushalt zu verwenden(Sekundärkreislauf).

Pro 1m² projizierte Dachfläche sind mindestens 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m³ vorzuhalten.

Dachbegrünung ist als Alternative zulässig.

7.6 Fensterlose Fassadenflächen sind mit Kletter-oder Schlingpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind Natursteinfassaden.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) Bau GB i.V. mit § LBO)

1. Festsetzungen

1.1 Abstandsflächen

Gemäß § 86 (1) 4 LBO dürfen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden geringer sein, als es im § 8 LBO vorgeschrieben ist, um die typische historische, räumliche Struktur des Ortskerns zu erhalten.

1.2 Trauf-und Firsthöhen sind bei Ersatzbauten für vorhandene Gebäude wie beim Bestand beizubehalten, bei sonstigen Neu- und Umbauten den Nachbargebäuden anzupassen. Über -und Unterschreitungen sind an der Straße um max. 2m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Unterschreitungen von max. 2m zulässig.

1.3 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Für Hauptgebäude und Scheunen bzw. deren Ersatzbauten sind Satteldächer mit 40-50° Neigung zulässig. Kleine Krüppelwalme (Schenkellänge max. 1/6 der Hausbreite) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dächer dürfen nur mit naturroten (Tonziegelrot) bis rotbraunen Materialien eingedeckt werden.

Für untergeordnete dächer auf Nebengebäuden, Gauben oder Vordächern kann auch vorbewittertes Zinkblech zugelassen werden.

1.4 Fenster

In den Dorfgebieten müssen Fenster stehene Rechteckformate haben, einflügelige Fenster sind zu unterteilen. Zwischen den Scheiben angeordnete Sprossen sind nicht zulässig.

1.6 Fassaden

Fassaden sind hell, erdfarben glatt zu verputzen. Alle glänzenden und glasierten Materialien sind unzulässig.

Vorhandene Gesimse, Gewände und sonstige Werksteinbauteile sind zu erhalten.

Teil C

Nachrichtliche Übernahme

- 1.1 Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutz-und Pflegegesetz DSchPflG

- 1.2 Veränderungen und Instandsetzungen der Kulturdenkmäler und das Versehen mit Werbeanlagen bedürfen gem. § 13 DSchPflG der Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141,

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Maßnahmengesetz zum BauBG

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBL. S 365, BS 213-1) geändert durch Art.95 des Landesgesetz zur Reform und Neuorganisation der Landesverwaltung vom 12.10.1999 (GVBL.S.325)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.03.1994, (GVBl. S. 153)

Landespflegegesetz i. d. F. vom 05.02.1979, zuletzt geändert durch Zweites Landesgesetz vom 16.04.1994 (GVBL s. 280) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz

Denkmalschutz- und Pflegegesetz in der Fassung vom 27.10. 19986, zuletzt geändert am 05.10. 1990, GVBL, S. 277

Monsheim, den 06.06.2000



Orts-Bürgermeister

Gemeinde Monsheim

Bebauungsplan Pfrimmufer

Pflanzliste

Gehölze für den Ortsbereich

Großkronige Bäume

Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphylus
Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Walnuss	- Juglans regia
Roßkastanie	- Aesculus hippocastanum

Kleinkronige Bäume

Rotdorn	- Crataegus laevigata "Paulii"
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)	

Sträucher

Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Rosen	- Rosa centifolia
	- Rosa damascena
	- Rosa canina
Bauernjasmin	- Philadelphus coronarius
Flieder	- Syringa vulgaris und hybriden
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Schneeball	- Viburnum opulus
Holunder	- Sambucus nigra
Strauchweiden	- Salix caprea
	- Salix purpurea
	- Salix viminalis
Goldregen	- Laburnum anagyroides
Liguster	- Ligustrum vulgare
Forsythie	- Forsythia x intermedia
Gartenhortensie	- Hydrangea macrophylla
Himbeere	- Rubus idaeus
Brombeere	- Rubus fruticosus
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa
Schwarze Johannisbeere	- Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	- Ribes rubrum

Gehölze am Ortsrand

Bäume

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia

Sträucher

Weißdorn
Schlehe
Heckenrose
Hartriegel
Feldahorn
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Traubenkirsche

- Crataegus monogyna
- Prunus spinosa
- Rosa Canina
- Cornus sanguinea
- Acer campestre
- Corylus avellana
- Euonymus europaeus
- Prunus padus

Monsheim, den 06.06.2000

