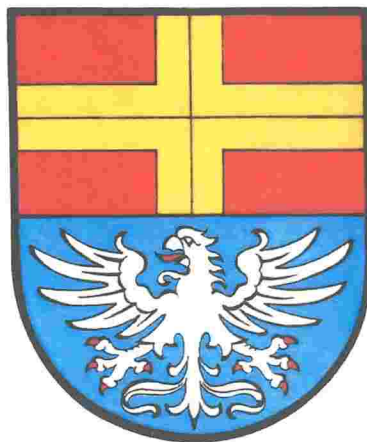


Ortsgemeinde Monsheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Burgunderhöfe“

Inhalt:

- Textliche Festsetzungen, Hinweise, Begründung
- Planurkunde
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Baugrunduntersuchung, Behandlung Oberflächenwasser/Hochwassersituation, Brandschutz, Machbarkeitsstudie, Schalltechnische Untersuchung, Pflanzliste

Verfasser:



Dipl.-Ing. Desirée Wonka

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO])

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgezählten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht 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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von bis zu 0,8 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit III als Höchstgrenze festgesetzt. Staffelgeschosse, die gemäß § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz kein Vollgeschoss darstellen, sind zulässig.

1.2.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bei den mit „A“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen maximal acht Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei den mit „B“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen maximal sieben Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei den mit „C“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen maximal vierzehn Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.



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

1.2.4.1 Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des Bebauungsplanes für die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Flächen auf 9,60 m, für die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Flächen auf 9,80 m und für die in der Planzeichnung mit „C“ gekennzeichneten Flächen auf 12,50 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Abschluss des Dachrandbereiches (einschließlich Brüstung oder Attika).

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB, Erdgeschoss) darf bezogen auf den Bezugspunkt das Maß + 0,50 m nicht überschreiten bzw. das Maß - 0,20 m nicht unterschreiten.

1.2.4.2 Bezugspunkt (BZP)

Die unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe sind jeweils in der Planzeichnung mit BZP „A“, „B“ und „C“ dargestellt. Diese sind anhand der Oberkante der Höhe der bestehenden Schachtdeckel in Meter über Normal-Höhen-Null (NHN) im Bebauungsplan 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 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets gilt nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Vorbauten, wie Balkone oder Überdachungen, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter überschreiten.

Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl, auch außerhalb der überbaubaren



Grundstücksflächen zulässig. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

1.3.4 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Fläche zulässig.

Das Errichten von Garagen und Carports ist nicht zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den im Plan mit „St“ aufgezeigten Flächen errichtet werden.

1.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)

Gemäß Planeintrag werden Flächen für Spielanlagen festgesetzt.

1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den umgrenzten Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind Geländeänderungen wie Abböschungen u. ä. unzulässig.

1.6 Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1 Versickerungsoffene Bauweise

Oberirdische Stellplätze sowie gebietsinterne Fuß- und Radwegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.6.2 Artenschutz

- Rodungsmaßnahmen sind in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Gebäudeabrisse sind außerhalb der Brutzeit zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich gebäudebewohnender Vogelarten ausschließen zu können. Alternativ ist mit dem Gebäude, das aktuell vom Hausrotschwanz als Brutplatz genutzt wird zu beginnen (Metallverarbeitung) oder alle Fensterbänke sind vor Beginn der Brutzeit beispielsweise durch eine Holzverkleidung zu entwerfen. Ebenfalls sind die potenziellen Brutöffnungen für Stare bis zu Beginn der Brutzeit zu verschließen. Nach Durchführung dieser Arbeiten können die Gebäudeabrisse unabhängig von der Jahreszeit durchgeführt werden.
- Vor Beginn des Eingriffs ist eine Nisthilfe für den Hausrotschwanz (Schwegler Halbhöhle 2H) an geeigneter Stelle aufzuhängen, sowie ein Nistplatz für Turmfalken



an geeigneter Stelle zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger hat die geplanten Standorte der beiden Nistkästen der Unteren Naturschutzbehörde zur Freigabe vorzulegen.

- Die geplante Beleuchtung des Vorhabenbereichs ist insekten- und fledermausfreundlich anzulegen.
- Je nach Ausgestaltung der Gebäude bzw. der Glasfassaden sind entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen.
- Bauliche Anlagen sind so auszuführen, dass keine Fallenwirkung entsteht.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchzuführen, indem die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume (insbesondere Wände, Dächer, Fenster, Türen) so dimensioniert werden, dass innerhalb dieser Räume eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Schallimmissionen ausgeschlossen ist.

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

1.8.1 Freiflächen

Je 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus der Stadtklimabaumliste der Kreisverwaltung Alzey-Worms anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.2 Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die z.B. für die Befestigung und Sicherung der PV-Anlage, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



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

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz (Landesbauordnung) sind die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht durch eine andere zulässige Nutzung (z.B. Stellplätze, Zugänge und Nebenanlagen) belegt sind, als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Dachform

Gemäß Planeintrag sind Flachdächer zulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

3. HINWEISE

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).

Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers bei Dachflächen als Brauchwasser wird empfohlen. Die Entnahmestellen und Brauchwasserleitungen sind mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Die Planung, der Bau und die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen hat den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gilt zu berücksichtigen, dass das Errichten von Zisternen mit Pumpen bei der Nutzungskonzeption des



Niederschlagswassers als Brauchwassernutzung dem Gesundheitsamt anzuzeigen ist.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers in Gebäuden ist eine Verbindung zum Trinkwassernetz nicht zulässig, zudem ist eine farbliche Kennzeichnung erforderlich

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe auf dem Grundstück (z.B. Heizöl, Düngemittel, Chemikalien u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ist der Anfall von Schmutzwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Das anfallende Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten.

Die Wahrung der Schutzgüter ist durch Berücksichtigung und Einhaltung der einzelnen Fachgesetze sicherzustellen.

Versorgungsleitungen

Durch Erdkabelleitungen wird das Baugebiet nieder- und hochspannungsseitig versorgt.

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne bei der EWR Netz GmbH schriftlich anzufordern oder dort abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen.

Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungs- und Hausanschlussleitungen, wie auch im DVGW Arbeitsblatt GW 125 nachzulesen ist. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten notwendig.

Baugrund, Bodengutachten

Bei allen Bodenarbeiten sind die einschlägigen Normen zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Gemäß Geologiedatengesetz (GeoldG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.



Bauwerksgründung, Abdichtung und angepasste Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand bzw. evtl. auftretendes Schichtenwasser möglich. Unterkellerungen sowie Bauwerke unterhalb der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche sind dementsprechend den örtlichen Verhältnissen anzupassen und gegebenenfalls gegen Wasser abzudichten. (Ausführung als sog. "Weiße Wanne"). Zur Bauausführung wird empfohlen, die Grundwasserverhältnisse weiter zu beobachten. Für potentiell nötige Grundwasserhaltungen ist bei der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Als Vorsorgemaßnahme wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Altlasten

In Bezug auf vorhandene Altlasten im Boden wird generell auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Auf den Freiflächen darf nur unbelastetes Bodenmaterial der Klasse BM-0 (früher Z 0-Material) gemäß EBV verbleiben. Belastetes Bodenmaterial ist vollständig abzutragen und mit Bodenmaterial der Klasse BM-0 wieder zu verfüllen. Belastetes Aushubmaterial ist gemäß BBodSchV ordnungsgemäß zu entsorgen.

Aufgrund des Altstandortes „ehem. NR Metall- und Kunststoffverarbeitung, Monsheim, Wormser Str. 16-18“ darf die Genehmigung im südlichen Bereich (Wormser Straße; Teilbereich B und C) nicht im Freistellungsverfahren erfolgen. Bauanträge für diesen Bereich (2. BA) sind der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zur Prüfung vorzulegen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten die §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz der Insekten und zur Verringerung der Anlockwirkung und Lichtirritationen sind für die im Plangebiet liegenden Wege- und Außenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen, Lichttemperatur max. 4.100 K) zu verwenden. Zudem sind nur solche Lampen mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zu verwenden, die zudem eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).



Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Eine Wiederverwendung von verwertbaren Bauabfällen ist anzustreben. Bodenaushub, der als unbelastet zu kategorisieren ist, ist auf dem Baugrundstück selbst zu belassen und zu verwenden.

Eingriffe in Natur- und Landschaft, Schützenswerte Tierarten

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG sind zwingend zu beachten. Besonders ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 24 LNatSchG vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme die vorhandenen baulichen Anlagen erneut auf das Vorkommen besonders geschützter Arten untersucht werden müssen. Nistmöglichkeiten für Fledermäuse sollen bereitgestellt werden.

Wasserdruck

Der Ruhewasserdruck liegt im Plangebiet, abhängig von der örtlichen Höhenlage, bei ca. 5 bar. Sollte ein höherer Druck erforderlich werden, so wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage nach DIN 1988 empfohlen.

Brandschutz und Löschwasser

Eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h ist über den Zeitraum von zwei Stunden vorhanden.

Archäologische Funde

Die Baufirmen sind bei der Vergabe der Erdarbeiten darauf aufmerksam zu machen, dass sie vertraglich dazu verpflichtet sind, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen werden, müssen diese vor der Zerstörung von der zuständigen Landesbehörde für Archäologie wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen kommt.

Betrieb von Photovoltaikanlagen

Aufgrund der Nähe der Eisenbahnstrecke sind mögliche Blendwirkungen während der Errichtung und des Betriebs der Photovoltaikanlage gänzlich auszuschließen.

Landesstraßengesetz

Durch das Bauvorhaben dürfen keine verkehrssicherheitsrelevanten Beeinträchtigungen oder Gefährdung Dritter entstehen. Es dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger keinerlei Kosten durch die Maßnahme entstehen und es darf dem Straßenentwässerungssystem grundsätzlich weder Oberflächenwasser noch häusliche Abwasser zugeführt werden. Die Bauverbotszone bei Kreisstraßen ist einzuhalten und es besteht eine Abstimmungspflicht mit dem Landesbetrieb Mobilität bei Änderungen von Anschlüssen am klassifizierten Straßennetz.