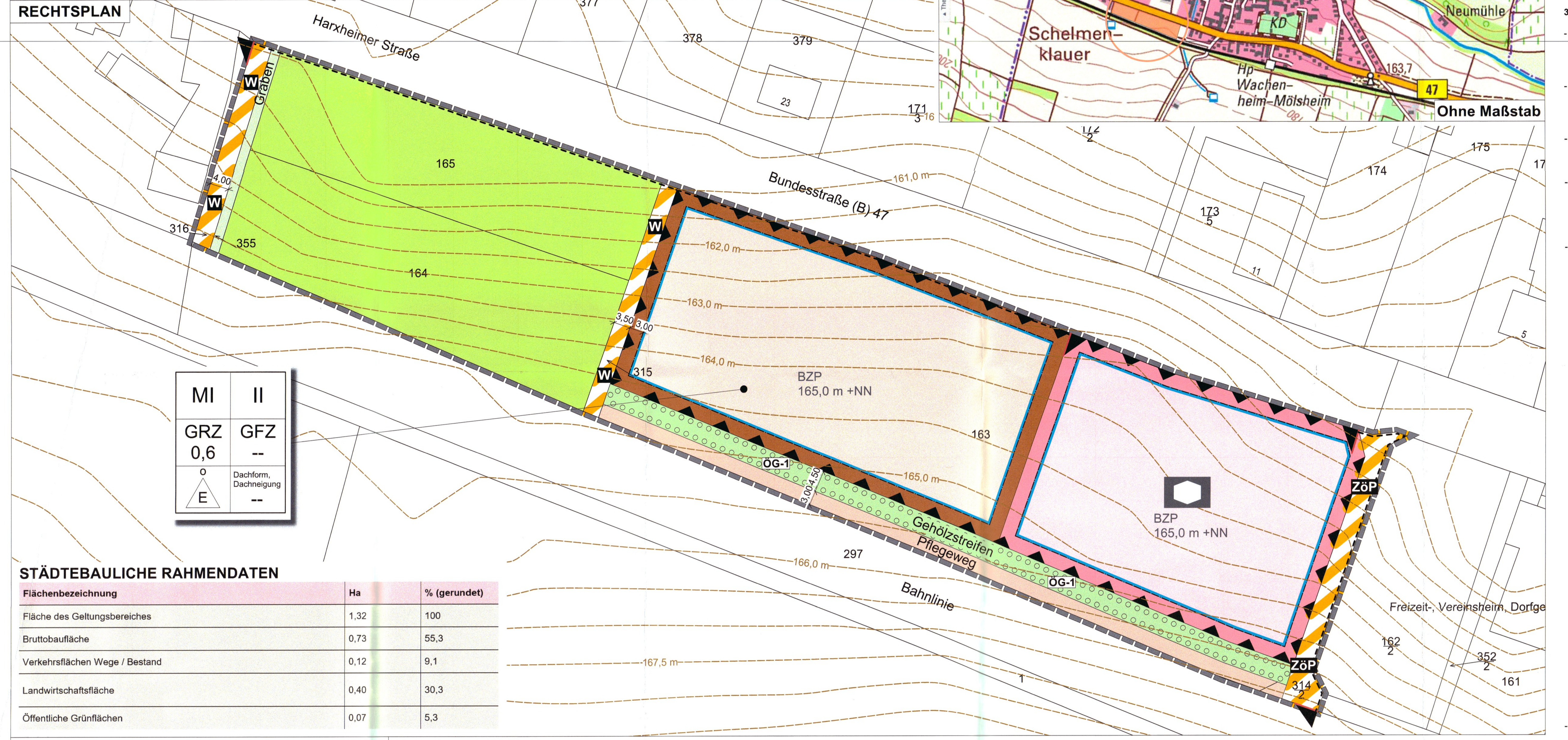
Ortsgemeinde Wachenheim
- Bebauungsplan "Harxheimer Straße 2"

RECHTSPLAN



STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung	Ha	% (gerundet)
Fläche des Geltungsbereiches	1,32	100
Bruttobaufläche	0,73	55,3
Verkehrsflächen Wege / Bestand	0,12	9,1
Landwirtschaftsfläche	0,40	30,3
Öffentliche Grünflächen	0,07	5,3

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
   - Mischgebiet
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21 BauNVO)
   - **0,6** Grundflächenzahl, GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)
   - **BZP** Bezugspunkt für die Gebäudehöhe pro Grundstück in Metern über Normal-Null (NN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o Offene Bauweise
   - Baugrenze
   - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - Überbaubare Grundstücksfläche
4. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Zahl der Vollgeschosse
3 = Grundflächenzahl GRZ
4 = Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
5 = Bauweise und zulässige Hausart
6 = Zulässige Dachformen, Dachneigung (nicht festgesetzt)

5. 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 BauGB)
   - Soziale Zecke dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - **W** Wirtschaftsweg
   - **ZöP** Zufahrt öffentliche Parkflächen
   - Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB) (Bereich zwischen zwei roten Linien ist maßgebend)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 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)
8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6)
   - Landwirtschaftsfläche
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schutz vor Lärmimmissionen (siehe textliche Festsetzung 1.6)
   - 125,0 m Höhenlinien (Angabe in Meter über NN)
   - 3,20 Maßangaben in Meter
   - Empfohlene Grundstücksgrenzen
   - Flurstücksnummer

Maßstab: 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter

N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Mischgebiet(§ 6 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das „Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die in § 6 Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgezählten „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind", sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, 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 Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von bis zu 0,8 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 10,0 m festgesetzt.

Bei Zeltdächern ist der Punkt des Zusammentreffens der vier Gratlinien des Daches (Dachspitze), bei Pultdächern und versetzen Pultdächern die oberste Dachkante als First anzusehen.

Aufgrund des fehlenden Firstes, ist bei Flachdächern die obere Kante des Dachrandbereiches (der Attika) maßgebend.

1.2.3.1 Bezugspunkt (BZP)
Die Bezugspunkte (BZP) für die maximal zulässige Höhe der Gebäude sind für jedes Grundstück in der Planzeichnung dargestellt. Diese sind anhand der Höhe der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Sollten die tatsächlichen Grundstücke und ihre Grenzen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung festgelegt sein, sind die Bezugspunkte zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhen trotzdem zwingend nach den Angaben im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

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 nur 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.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, wie beispielsweise Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen die zur Ver- oder Entsorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.3.4 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 zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.4 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 BauGB)
Flächen für Einrichtungen des öffentlichen Bereichs werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt und näher bestimmt.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5.1 Ein und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Einfahrt in und die Ausfahrt aus dem Plangebiet sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

1.6 Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Schutz vor Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Neubauten, Umbauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum Schallschutz durchzuführen.

Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Wohnbereiche, sind bei der Grundrissgestaltung nach Möglichkeit an der zur Bundesstraße (B) 47 abgewandten Seite anzuordnen.

Außenbauteile der Gebäude wie die Fenster, die Wände oder das Dach von Schlaf-, (KITA-) Aufenthalts- und Büroräumen sowie von Kinderzimmern sind so auszuführen, dass die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz für Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" zum Schallschutz für die entsprechenden Gebäudefronten erfüllt werden.

Folgende resultierende Bau - Schalldämm - Maße sind für die jeweiligen Gebäudefronten einzuhalten:

	Maßgeblicher Außenlärmpegel durch Verkehrs- und Anlagenlärm in dB (A)		Erforderliches, gesamt-bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf. R' w, ges) in dB		
	Schlafräume und Kinderzimmer	Aufenthaltsräume, Wohnräume, Büroräume, KITA-Aufenthaltsräume	Schlafräume und Kinderzimmer	Aufenthaltsräume, Wohnräume, KITA-Aufenthaltsräume	Büroräume
Nord-Gebäudefronten	71	68	41	38	33
Süd-Gebäudefronten	65	62	35	32	30
West- / Ost-Gebäudefronten	68	65	38	35	30

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten - z.B. Lüftungsanlagen - vorzusehen, die neben der Gewährleistung des erforderlichen Mindestluftwechsels zum Zwecke der Gesundheit und der Beheizung eine Einhaltung der erforderlichen Bau - Schalldämm - Maße jederzeit sicherstellen.

Bei Einsatz von Rolladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung der Fenster nicht nennenswert negativ beeinflusst wird.

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind nach Möglichkeit an der zur Bundesstraße (B) 47 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Umfassungswände (massiv oder durchsichtig) am Rand der Außenwohnbereiche in Richtung der Bundesstraße (B) 47 abzuschirmen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

1.7.1 Pflanzenauswahl
Das Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung (großkronig und hochwüchsig) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.7.2 Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Pflanzstreifen)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1" ist ein Pflanzstreifen herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von mindestens 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens mindestens 9 Bäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten. Bäume: Heister, 150-175cm. Sträucher: Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv. Der Abstand wird von der Mitte des Baumstammes bzw. des Strauches gemessen, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Auf diesen sind zur Schaffung von Lebensraum für Eidechsenarten alle 30 m aufgeschichtete größere Steinblöcken, Trockenmauern oder Lesesteinhaufen zu errichten.

1.7.3 Private Freiflächen
Je 500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, die in der beiliegenden Pflanzenliste aufgeführt sind, anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind, insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

1.7.4 Fassaden- und Dachbegrünung
Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - ist zulässig.

Von der Neigung her geeignete Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden können - vorzugsweise mit Pflanzen aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - begrünt werden.

1.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6)
Flächen für die Landwirtschaft werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

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

1.9.1 Stellplätze
Stellplätze und Rangierflächen für Kraftfahrzeuge sind gepflastert oder wassergebunden (z.B. Schotter) auszuführen. Vorzugsweise ist beim Einsatz von Pflastersteinen auf eine wasserdurchlässige Bauweise zu achten (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw...).

1.9.2 Reptilienschutzzäune, Vergrämung von der Wiesenfläche und ökologische Baubegleitung
Die beplante Wiesenfläche ist während der Aktivitätszeit von Reptilien durch einen Reptilienschutzzaun von den übrigen Flächen zu trennen. Anrampungen, die Reptilien die Möglichkeit geben, den Zaun von innen nach außen zu überwinden, sind ausschließlich in Richtung Bahntrasse anzulegen, damit ein Abwandern der Tiere in Richtung Bahndamm gefördert wird.

Begleitend ist die Wiesenfläche durch eine regelmäßige Mahd (ca. alle zwei Wochen) unattraktiv zu gestalten und es ist zu gewährleisten, dass dies bis zur Baufeldfreigabe und Baubeginn so bleibt (sofern Versteckmöglichkeiten vorhanden sind, wie Totholz oder Steine, sind diese manuell zu entfernen). Die Mahd sollte möglichst bei für Reptilien ungünstiger Wetterlage stattfinden (leichter Regen; windig). Wichtig ist, dass die Mahd ohne rotierende Mähwerke erfolgt (geeignet sind bspw. Balkenmäher) und auf eine Mindestschnitthöhe von 15 cm geachtet wird, damit keine Tiere, die möglicherweise auf der Fläche unterwegs sind, von den Messern erfasst und getötet werden können. Das Mahdgut muss vollständig von den Flächen entfernt werden. Die Mahd stellt eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Abfangen von möglicherweise noch verbleibenden Tieren auf der Fläche dar. Die Vergrämung ist in den Zeiträumen nach der Winterruhe (spätestens ab April bis Ende Mai (damit vor Beginn der Eiablagezeit) oder dann wieder ab Mitte August bis zum Ende der Aktivitätsperiode (witterungsabhängig bis ca. Mitte Oktober) durchzuführen Die Dauer der Ver-grämungsmaßnahme muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn umfassen.

Die Funktionalität des Zauns ist während und nach der Vergrämung regelmäßig im Abstand von etwa einer Woche durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

Der Erfolg der Vergrämungsmaßnahme ist durch eine mindestens dreimalige Begehung der Fläche durch eine qualifizierte Fachkraft bei für Reptilien geeigneten Wetterlagen und Tageszeiten zu überprüfen. Ggf. vorgefundene, verbleibende Individuen sind durch geschultes und erfahrenes Fachpersonal mittels Schlingenfang bzw. kombiniert mit Fangeimern (Fallen) abzufangen und auf die angrenzenden Flächen, außerhalb des Gefahrenbereichs, zu verbringen. Zum Transport können auch Stoffsäckchen genutzt werden. Die Fallen sind täglich zu kontrollieren und möglichst mit etwas Gras zur Beruhigung der Tiere zu füllen.

Werden an mindestens drei Fangtagen über einen längeren Zeitraum hinweg (ca. ein bis zwei Wochen) keine Tiere mehr festgestellt, können die Reptilienschutzzäune um die Wiesenfläche (mit Ausnahme des Zaunes in Richtung der Bahntrasse) wieder abgebaut und mit dem Bau begonnen werden.

1.10 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§9 Abs. 1a BauGB)
Die im Bebauungsplan mit ÖG-1 gekennzeichneten Flächen und die externen Kompensationsflächen auf den Flurstücken Nr. 98/1 und 98/2 der Flur 6 sowie Nr. 140 und 142/2 der Flur 3 in der Gemarkung Wachenheim 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:
Privater Eingriff: Überbaubare Grundstücksfläche, Private Erschließung (Ein- und Ausfahrten): 0,58 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.

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

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

2.1.1 Materialien im Dachbereich
Bei geneigten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen, unabhängig vom Farbton, nicht zulässig.

Die Installation von Solaranlagen auf Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig.

2.1.2 Ausführung der Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von maximal 45 Grad, dies entspricht einem Verhältnis von der Länge des Böschungsfußes zur Höhe von 1 zu 1, zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

2.1.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m, von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche ausgehend, zulässig. Es sind keine reflektierenden Materialien zu verwenden.

Die in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz festgesetzten Regelungen für Einfriedungen sind zu beachten.

2.1.4 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.

3. HINWEISE

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.

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

Versorgung mit elektrischer Energie
Durch Erdkabelleitungen wird das Gebiet nieder- und hochspannungsseitig versorgt.

Schutz der oberen Bodenschicht (Mutterboden)
Mutterboden ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen, bei der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Niederschlagswasser und Schmutzwasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf der Fläche zu versickern. Geplante Versickerungsmulden sollten nach einem 20 - jährlichen Regenereignis bemessen sein. Ob für die geplanten Mulden eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis erforderlich wird, ist über die Kreisverwaltung Alzey-Worms abzuklären.

Die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers bei Dachflächen als Brauchwasser, beispielsweise zur Bewässerung des Gartens, wird empfohlen. Die Entnahmestellen und sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz darf nicht hergestellt werden.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, ist der Träger der Wasserversorgung zu informieren.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Sollte die Versickerung aufgrund von Altlasten oder einer geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich sein, wird empfohlen, die Entwässerungskonzeption rechtzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Ein Bodengutachten kann hier detaillierte Erkenntnisse liefern und sollte durchgeführt werden.

Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ist der Anfall von Schmutzwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Anfallendes Schmutzwasser ist in die öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten.

Das Errichten von Versickerungsanlagen und die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe auf dem Grundstück (z.B. Heizöl, Düngemittel, Chemikalien u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 65 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstiges Schmutzwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Versickerung in Gleisnähe kann seitens der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt werden.

Baugrund, Bodengutachten
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.

Anzeigepflicht bei Vorliegen von Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderung oder Altlast
Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 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) mitzuteilen.

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.

Bauwerksgründung /-abdichtung und bauzeitliche Grundwasserhaltung
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. Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

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. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

Straßenbeleuchtung
Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten und hinsichtlich der Energieeffizienz LED-Leuchtmittel zur Straßenbeleuchtung verwendet werden.

Empfehlungen zur Stützmauerausführung
Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sollten mit Naturstein oder Holz verblenden oder zu mindestens 70 % flächig begrünt werden.

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
Bei Eingriffen in die Natur- und Landschaft, beispielsweise bei Rodungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke, ist auf das Vorkommen von streng geschützten Tierarten (z.B. Eidechsen) zu achten. Sollten Nistplätze, Verstecke oder Ähnliches vorzufinden sein, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren. Mit den Arbeiten ist erst nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Behörde und, wenn erforderlich, nach Durchführung der Maßnahmen zur Umsiedlung der geschützten Arten fortzufahren.

Beim Auffinden von Nistplätzen oder anderen Zufluchtsstätten von heimischen Tierarten, ist der Erhalt zu gewährleisten oder eine fachlich durchgeführte Umsiedlung zu initiieren, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden.

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 (Randon@lfu.rlp.de).

Löschwasser
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. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

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 Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen TRWV Teil 1: Planung) des DVGW Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW Regelwerks.

Bei Einsatz von Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen zur Löschwasserversorgung sind folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Zudem sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu achten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" vom Juli 1998 anzuwenden.

Wasserversorgung
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. 3,8 - 4,2 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.

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.

Einsatz regenerative Energien
Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, also beispielsweise die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
Durch bauliche Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Bei Errichtung aller baulichen Anlagen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 6 Metern zur Gleismitte einzuhalten. Die Zuwegung zu den Bahnanlagen muss für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte jederzeit erhalten bleiben.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Kran, mobiler 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 Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatz-beleuchtung, Leuchtwerbung 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.

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.

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 Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.) Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Im Bereich von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen oder Sportanlagen u.ä. muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder oder Nutzer durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragssteller getragen werden.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

BEGRÜNDUNG

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1809) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), das durch Artikel 1 vom 29. Juni 2020 des Gesetzes (BGBl. I S. 1528) 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, 2147) 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 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301, 303).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) 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 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  In der Fassung vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 /GVBl. S. 198), zuletzt 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 Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
  Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	09.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	18.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	21.09.2020
Frist	bis	30.10.2020
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	17.12.2020
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	05.02.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	18.09.2021
Zeitraum der Auslegung	von	05.10.2020
	bis	04.11.2020
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	21.04.2021
Frist	bis	14.06.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	20.07.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	23.08.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	30.04.2021
Zeitraum der Auslegung	von	10.05.2021
	bis	14.06.2021
Erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) Aufforderung und Zusendung der Unterlagen / des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	17.08.2021
Frist	bis	13.09.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	20.09.2021
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	
Erneute Öffentliche Auslegung (§4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	20.08.2021
Zeitraum der Auslegung	von	30.08.2021
	bis	13.09.2021
Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss	am	20.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	05.11.2021
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	05.11.2021

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 05.11.2021 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.

05.11.21 D. Heinz
Datum Dieter Heinz (Ortsbürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

26.10.2021 D. Heinz
Datum Dieter Heinz (Ortsbürgermeister)

1. Ausfertigung

Datum	Änderung	Bearbeiter
09.09.2019	Vorentwurf	Zim
31.08.2020	Entwurf	Zim
14.04.2021	Genehmigungsfähige Planfassung	Zim
10.08.2021	Genehmigungsfähige Planfassung (Änderungen nach Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	Zim
28.09.2021	Genehmigungsfähige Planfassung (Ergänzung der Verfahrensvermerke)	Won

Bebauungsplan "Harxheimer Straße 2"

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

Ortsgemeinde Wachenheim
Ortsbürgermeister Dieter Heinz
67591 Wachenheim

Maßstab: 1:500
Blattgröße: DIN A0
Gezeichnet: Zim - 10.08.2021
Geprüft/Geändert: Won- 28.09.2021

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

Desirée Wonka
Unterschrift:
28.09.2021
Datum: