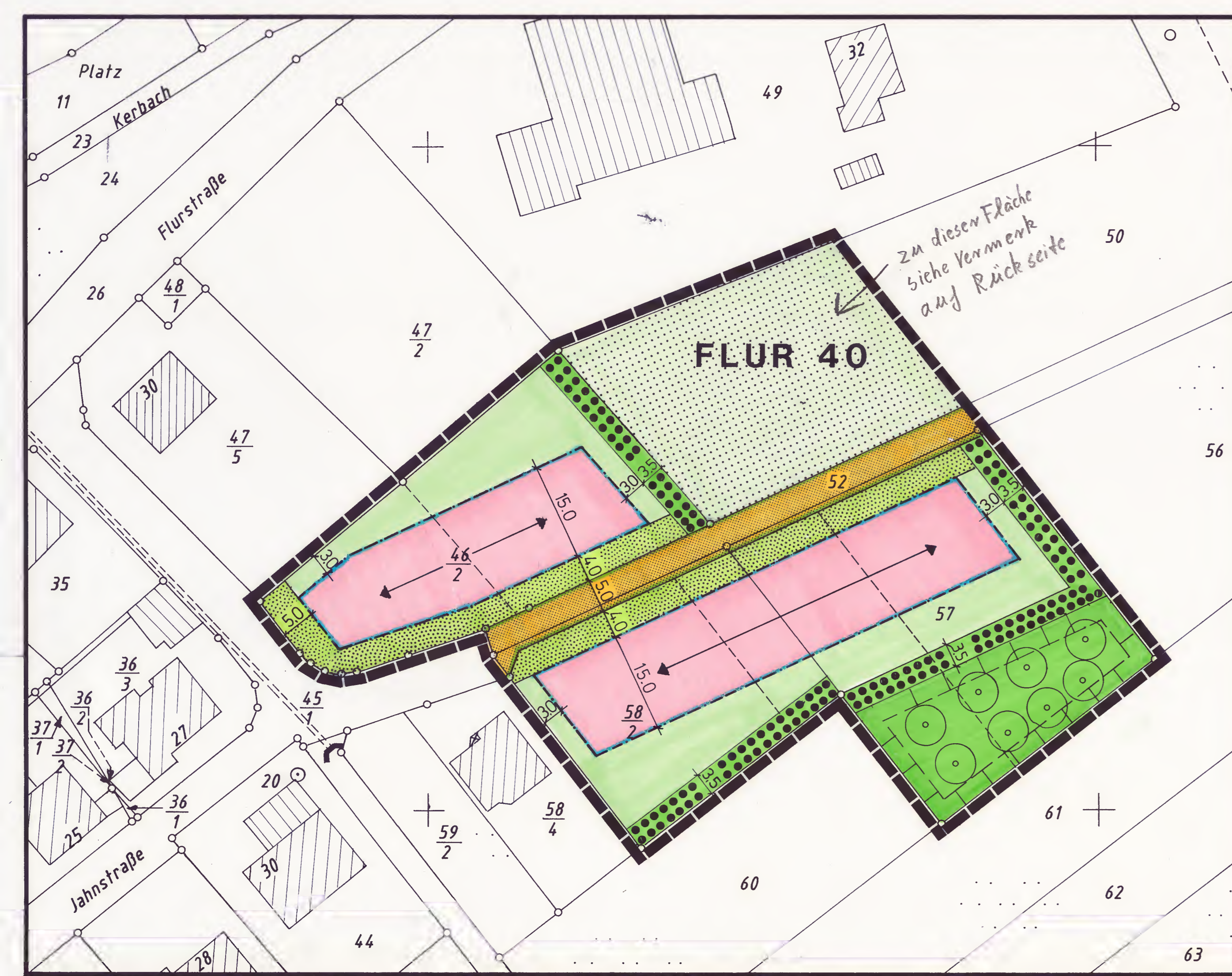


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MONZINGEN FÜR DAS TEILGEBIET "IN KERBACH, JAHNSTRASSE" FLUR 40 ZWEITE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG M. 1:500



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5	Geschoßflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
4,50,750	Traufhöhe
8,50,11,50	Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
■	überbaubare Grundstücksfläche
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche
→	Hauptfirststrichung
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und 6 BauGB)

■	Private Grünfläche (§ 9 (1) 20 BauGB und § 24 LPflG)
■	Private Grünfläche (§ 9 (1) 25 BauGB)
○	Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
■	Privat Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) = Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
■	Vorgartenzone
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO)

SD, WD	Hauptdachform: Satteldach, Walmdach
max 45°	Hauptdachneigung
- Sonstige Darstellungen

1:60	Bemassung in Metern
○	vorhandene Grundstücksgrenzen
■	vorhandene Gebäude
---	geplante Grundstücksgrenzen

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 – 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO), Gemäß § 1 (6) 1 der BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 3, 4, 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es gelten die Vorschriften der § 17 der BauNVO. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse und der Ausbau des Dachraumes mit einem Kniestock von max. 1,00 m über dem fertigen Dachraumfußboden zulässig. Maßpunkt für den Kniestock ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Traufhöhe wird gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Ein- und Doppelhäuser zulässig.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straßenraum) ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zum Gebäudezugang sind bis zu zwei Zufahrten oder Stellplätze von je max. 3,00 m Breite zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO). Vor Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Der Stauraum vor den Garagen bzw. die Stellplätze ist als Wendemöglichkeit freizuhalten.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und § 22 BauGB)

Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straßenraum) ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zum Gebäudezugang sind bis zu zwei Zufahrten oder Stellplätze von je max. 3,00 m Breite zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO). Vor Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Der Stauraum vor den Garagen bzw. die Stellplätze ist als Wendemöglichkeit freizuhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Es sind max. 3 Wohnungen je Einzelgebäude zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Traufhöhe (als Traufe wird der flüßere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut definiert) und die Firsthöhe ist wie folgt anzulegen.

Bergseite = städlich der Straße	Traufhöhe max. 7,50 m	Firsthöhe max. 11,50 m
Talseite = nördlich der Straße	max. 4,50 m	max. 8,50 m

Diese Höhen sind an der straßenseitigen Gebäudeflucht in der Mitte des Gebäudes über der vorhandenen Straße zu ermitteln.
- Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Es sind die Hinweise des Landschaftsplanungsbeitrages zu beachten.

Pflanzung von Baum-/Strauchhecken an den Grundstücksgrenzen:
Um den Ortsrand einzugrenzen und das Baugelände in das Landschaftsbild einzubinden sind unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes auf den im Bebauungsplan festgesetzten, privaten Flächen standortstypische Bäume und Sträucher als Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Bepflanzung darf 3,0 bis 3,5 m nicht unterschreiten. Ein Aufbau aus Bäumen und Sträuchern ist erwünscht. Die Pflanzung ist aus unterschiedlichen Arten aufzubauen, wobei Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von ca. 3 Exemplaren zu pflanzen sind um geringliche Sortenreichtum zu vermeiden. Die Arten sind aus den vorgegebenen Pflanzlisten auszuwählen. Mindestqualitäten für die verwendeten Bäume und Sträucher in den Hecken sind: Höhe 2x v ob 125 – 150, v Str. ob 60 – 100. Der Pflanzabstand und der Abstand der Pflanzreihen beträgt ungefähr 0,8 – 1 m. Die Hecken sind extensiv zu pflegen. Jungpflanzen sind gegen Verbiss zu schützen oder bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Düngung der Einsatz von Pestiziden oder sonstiger Agrochemikalien im Rahmen dieser Pflanz- und Pflegemaßnahmen soll unterbleiben.

Einzelbaumpflanzung auf den Grundstücken:
Als Durchgrünungsmaßnahmen sollen je Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortstypischer Laubbau (Auswahl aus der vorgegebenen Pflanzliste) gepflanzt werden. Bevorzugter Standort sollte der straßenseitige Raum sein. Die Mindestqualität der Hochstämme soll H 2x v Str. 10 – 12 nicht unterschreiten. Sollte in unmittelbarer Nähe (Konstruktionsbereich des ausgewachsenen Baumes) eine KZ – Stellfläche angelegt werden, ist darauf zu achten, dass eine Baumreihe von ca. 9 m² freigehalten wird. Die Baumreihe ist der Bereich um den Stamm, der nicht versiegelt, teilversiegelt befahren wird. Dieser Bereich kann bepflanzt werden.

Auswahl der Gehölze:
Aus Gründen der Integration der Gesamtbaumaßnahme in das Landschaftsbild und der Verbesserung des Wohnumfeldes sollen für die festgesetzten Gehölzpflanzungen standortstypische Arten verwendet werden, die in den nachfolgenden Artenlisten aufgeführt sind. Darüber hinaus können auch hochstämmige, alte Obstsorten, Wälder, Holzrinne oder Sperrling verwendet werden.

Bäume:	Feldahorn	Stieleiche	roter Hainbuche
Acer campestre	Bergahorn	Corylus avellana	Hassel
Acer pseudoplatanus	Rothbuche	Crataegus spec.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Eiche	Lonicera xylosteum	Heckenrose
Fraxinus excelsior	Wildbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundrose
Prunus avium		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Abweichungen von den vorgegebenen A sind mit der Landschaftsplanung abzustimmen. Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung ist auf Nadelgehölze zu verzichten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Hinweise aus dem Landschaftsplanungsbeitrag sind zu beachten.

Anlage einer Streubewiese mit Hecke (innerhalb des Baugeländes):
Auf der festgesetzten Fläche im Sinne des § 9 (1) 20 BauGB soll im Anschluss an die Baugrundstücke hangparallel eine Hecke von mindestens 3,5 m Breite gepflanzt werden, gemäß den o. g. Festsetzungen nach § 9 (1) 25 b BauGB. Die restliche Fläche wird als Streubewiese angelegt. Es sind nur alte, hochstämmige Obstsorten oder heimische Wildformen von Obstbäumen zu verwenden. Die Streubewiese ist extensiv zu pflegen. Es sind die Hinweise des Landesamtes für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LUG) „Streubewiesen-ökologische Bedeutung, Pflege, Sorten, Förderprogramme“ zu beachten.

Anlage einer Streubewiese (externe Fläche):
Eine Teilfläche von 2.100 m² des Flurstücks 1, Flur 27 Gemarkung Monzingen, soll als Fläche im Sinne des § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt werden. Es soll eine Streubewiese entwickelt werden.
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

Stellplätze, Garagen, sonstige Stell- und Lagerflächen:
Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. dürfen nur mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden, sofern nicht geringere Grade dem entgegenstehen. Zulässig sind z. B. weitläufige, verlegte Pflaster (Tragenerd > 2 cm), Rasengittersteine oder Schottersteinen, Garagenwände und Carports sind zu begrünen.

Gestaltung der Privatgärten:
Diese sollen nach außerhalb der Pflanzbindungsvorgaben die privaten Gärten naturnah gestaltet werden, von standortstypischer Vegetation geprägt sein und extensiv gepflegt werden. Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung ist auf Nadelgehölze zu verzichten.

Vorgärten:
Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Diese dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Einfriedigungen:
Auf Einfriedigungen soll verzichtet werden. Ist ein Verzicht auf Einfriedigung nicht möglich, können naturnahe Hecken, Trockenmauern aus Naturstein, begrünte Irdwälle, naturbelassene Holzlände oder in Hecken integrierte Drahtzaune angelegt werden. Die Höhe technischer Einfriedigungen ist auf max. 1,2 m begrenzt.

Dächer:
Ergänzung: Für die Dacheindeckung sind kleinteilige, rötliche bis braune Materialien zu verwenden. Die Begrünung der Dächer ist zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Gauben, Kollektoren und Solarzellen zulässig.

Begrünung baulicher Anlagen:
Fensterlässe, Fassaden, Garagen und Carports sind zu begrünen. Hierzu sind die Ausführungen des Landschaftsplanungsbeitrages zu berücksichtigen.
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB und Hinweise

Kulturdenkmal:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSHfPBG melderpflichtig und zum Ablauf einer Woche nach Erhaltung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSHfPBG).

Regenwasserentlastung:
Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB):
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschichten und zu lagern.

Einsatz von Streusatz, Schädlings- und Pflanzenschutzmitteln:
Regelmäßiger Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln für den öffentlichen privaten Gebrauch sollte unterzogen bzw. eingeschränkt werden. Gleiches gilt für den Einsatz von Streusatz.

Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen:
Bei der Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DWG – Anbauhandbuchs GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen – zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser- Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen bis zu 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten. Bei Unterschreitung werden Schutzmaßnahmen erforderlich, die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	25.03.1999
Bekanntmachung	am	27.05.1999
Auslegungsbeschluss gem. § 3 II BauGB	am	23.06.1999
Auslegung	vom	10.11.1999
		08.07.1999 bis 09.08.1999
		25.11.1999 10.12.1999
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	14.12.1999

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Monzingen, den 22.12.1999

[Signature]
Geib, Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB	am	30.12.1999
--	----	------------

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil 1 S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1997 (BGBl. I S. 889),

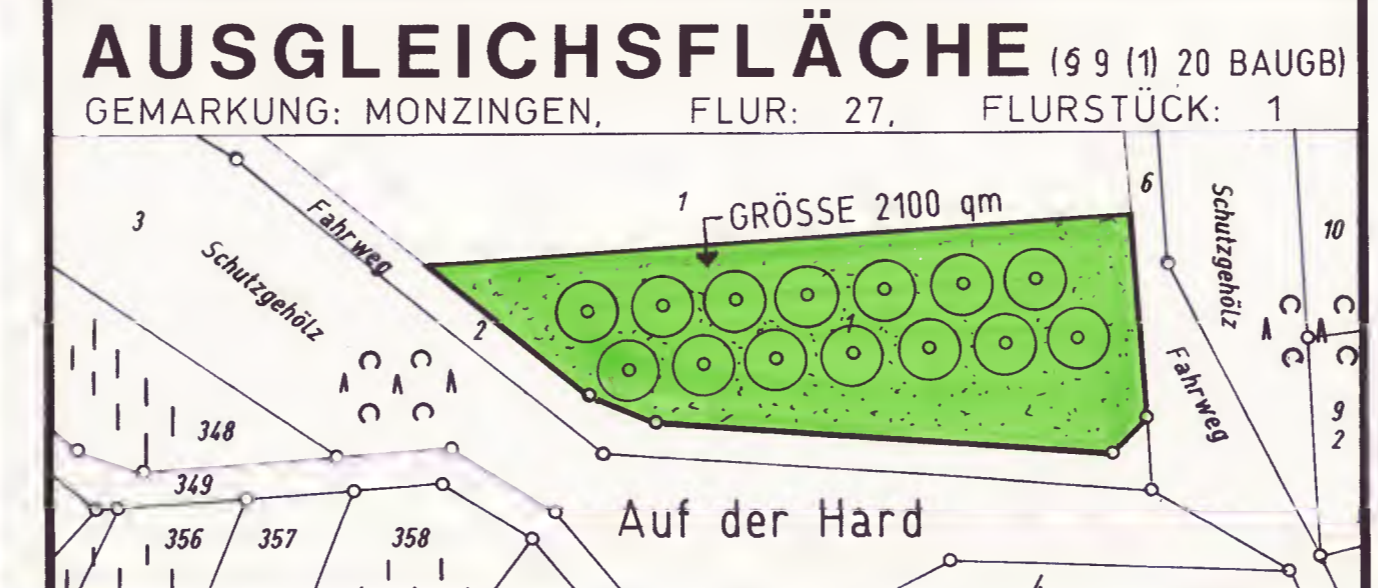
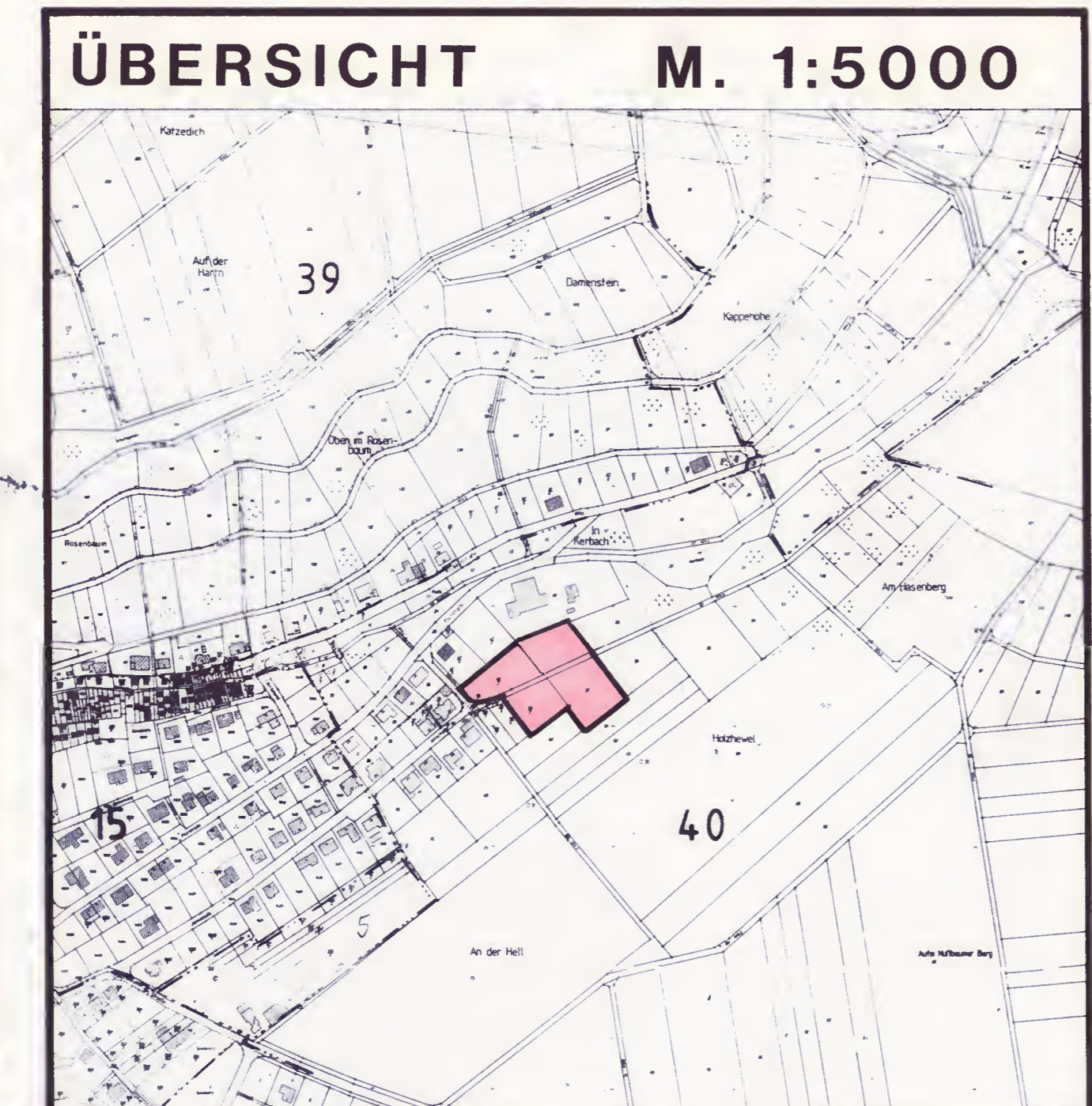
§ 17 Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36),

§ 50 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205),

§ 2 Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11),

alle Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung.



ORTSGEMEINDE MONZINGEN

BP. "IN KERBACH, JAHNSTRASSE"

ZWEITE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

M. 1:500

0 10 25 50m **NORD**

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
BAD SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-

BEARB.: BUCH GEZ.: BUCH **06/1999**