

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde MONZINGEN Teilgebiet "Zwischen den Wegen II", Flur 41 und 27

Anlage 1

M. 1:1.000

## Geltungsbereich A



### TEXTFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 1(2) BauNVO	Bauweise § 9(1) BauGB § 2(2) BauNVO	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) BauGB	Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung (DN) § 88(1) LBauO i.V.m. § 9(4) BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Ausnahmsweise zulässige Gartenbebauung sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO)	GRZ Z TH	ED	Einzelhaus: 3 Doppelhaushälfte: 2	Hauptgebäude: 20° - 45° Garagen mit Ausnahme von "Carports": 20° - 45° oder Flachdach, wenn als Terrasse genutzt
Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	0,4 II 0,3 II	5,0m 5,0m		
	0,4 II 0,3 II	5,0m 4,5m		

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei bergseitiger Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der berg- und talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei talseitiger Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau und bei der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.

Flächen für Nebenanlagen und für Garagen - § 9(1) BauGB u. § 23(5) BauNVO (i.V.m. § 22 LStrG) Innerhalb des 15,0m nicht überbaubaren Grundstücksflächenbereiches parallel zum befestigten Fahrbahnrand der K 19 sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung der auf den öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswasser i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft u. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9(1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB Regenrückhalte- und Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten. Der Bereich der Versickerungsanlagen, -mulden ist ganzjährig ein Nassbereich zu erhalten. Auf ca. einem Drittel der Fläche ist eine Initialpflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Auf Dauer sind mind. 40% der Fläche von Gehölzbewuchs freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen und zur Versickerung zu bringen. Empfohlen sind Speicheranlagen (z.B. Zisternen) i.V.m. einer Brauchwassernutzung. Hinweise zum Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind ATV A 138 zu entnehmen. Bei Grundstücken, die an festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser angrenzen, wird empfohlen, die nach ATV A 138 zu berechnenden Abstände von Bebauung zur Versickerungsanlage einzuhalten.

Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1) 15, 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO - Auf Baugrundstücken

- Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche/K 19 ist eine mind. 4,00m breite, geschlossene Heckenpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
- Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche (Grünstreifen) Wirtschaftsweg ist eine mind. 3,00m breite, geschlossene Heckenpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
- Entlang der Grundstücksgrenze zum Wirtschaftsweg ist unter Beachtung des Nachbarrechts eine mind. 1,5m breite, geschlossene Heckenpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Der Heckenbestand ist zu erhalten.
- Die Heckenpflanzung nach 1. und 2. ist aus unterschiedlichen Arten aufzubauen, wobei Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von 5 Exemplaren zu pflanzen sind. Mindestqualitäten: HeiHei 2zv 125-150; Str. 60-100.
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obst- oder heimischer Laubbau zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind anzurechnen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Mindestqualität der Hochstämme: H 2zv SIU 10-12.
- Erschließungsflächen u.ä. sind mit wasserbindenden Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Fugenpflaster) auszuführen. Beton oder Asphaltdecken sind unzulässig.
- Freistehende Garagen, Carports und fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

Auf Öffentlichen Grünflächen  
1 Zweckbestimmung Feldgehölze: Der Heckenbestand ist zu erhalten.  
2 Zweckbestimmung Grünanlage: Es ist eine extensiv genutzte Wiese zu entwickeln, die mit hochstämmigen Obstbäumen zu überstellen ist.  
3 Zweckbestimmung Grünanlage

Auf öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (GELTUNGSBEREICH B)  
Auf der Parzelle 1 der Flur 27 ist auf einer Teilfläche von 22.677 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Zuordnungsfestsetzung - § 9(1) Satz 2 BauGB - Die nach § 9(1) 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und die öffentlichen Grünflächen gem. § 9(1) 15 BauGB sowie die auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 82,85% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 17,15% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1) 26 BauGB - Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO - Dacheindeckung Es darf nur rotes und dunkles Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Dachbegrünungen sind ebenso zulässig. Zusätzlich sind Kupferdächer bzw. verzinktes o.ä. Dacheindeckungsmaterial nur zulässig bei Dachneigungen bis max. 25° sowie für untergeordnete Dächer bzw. Dachaufbauten.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Einfriedigungen Einfriedigungen dürfen nur in Form von naturnahen Hecken, Trockenmauern, begrünte Erdwälle, Holzzäune oder begrünte Drahtzäune angelegt werden.

### HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).  
Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

### PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- schwarze Linie: Kartierung
- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl
- Z = II Zahl der Vollgeschosse, max. II
- TH Traufhöhe, max.
- ED nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Art/Maß baulicher Nutzung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- F Zweckbestimmung: Fußweg
- V Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Sichtdreiecke
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Grünanlage
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Feldgehölz
- Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- grünordnerische Maßnahmen
- Einzelbaumpflanzungen
- Ordnungsbereich

## Übersichtskarte M. 1:25.000



## Geltungsbereich B M. 1: 5.000



### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **16.12.1998**  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom **17.04.2000** in der Zeit vom **11.05.2000** bis einschließlich **13.06.2000** nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am **19.06.2000** vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **29.06.2000**

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

Ort, Datum **Monzingen, den 20.06.2000**

Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
*Geib*  
**Geib, Ortsbürgermeister**

### 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).
- § 50 des Gesetzes 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. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).