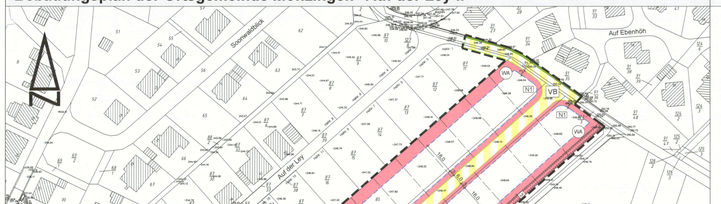
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Monzingen "Auf der Ley II"

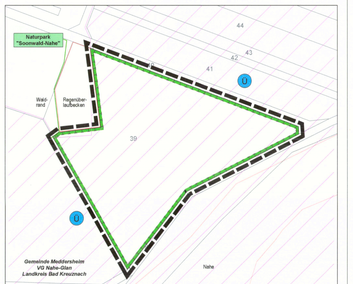


Hinsichtlich der Definition der oberen Bezugspunkte und des unteren Bezugspunktes zur Ableitung der Höhe baulicher Anlagen wird auf Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2024 (GVBl. S. 365)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 46 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnatur-schutzgesetz - LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl.,S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass RhId.-Pf.)**, (Az. 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- **Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV)** vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

Externe Ausgleichsflächenmaßnahme Flur 44, Flurstück 39 Gemarkung Monzingen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)



Legende zur externen Ausgleichsflächenmaßnahme

1.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)

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

2.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der externen Ausgleichsfläche

3.0 Bestand

Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

4.0 Nachrichtliche Übernahmen

- Gesetzliches Überschwemmungsgebiet "Nahe" nach § 83 Abs. 1 u. 2 LWG
- **VSG** - Vogelschutzgebiet: DE-6210-401 "Nahetal" Rechtsgrundlage § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 32 BNatSchG
- **Naturpark** NTP-7000-007 "Soonwald - Nahe" Rechtsgrundlage § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 27 BNatSchG

Quellen: Lanis RLP (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutzlandinfos.php); Geoportal Wasser (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer/)

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Zeichenerklärung (LEGENDE)

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB- §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16,18 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 — Dezimalzahl; z. B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
II — als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen (TH=max & GH=max) in xx m über einem Bezugspunkt und in Abhängigkeit der Dachform
(siehe Nutzungsschablone N1 und textliche Festsetzungen Ziffer 2.3)

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E/D — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
VB — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "PF 1"

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Zweckbestimmung:
Abwasser
RRB — Regenrückhaltebecken

2.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

15,0 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter

N1 — Nutzungsschablone lfd.-Nr. mit Angabe von:

1 - Gebietsart
2 - Zahl der Vollgeschosse, Trauf- / Firsthöhe
3 - Grundflächenzahl
4 - Geschoßflächenzahl
5 - Bauweise
6 - Dachneigung / Dachform

4.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen
1125/6 — Flurstücksnummern
3 — Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
Bestehende sonstige bauliche Anlagen

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

I.Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Hinweis:
Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der dachlandschaftlichen Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Nr. 2 LVm. § 20 BauNVO)

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohnge-biets maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis:
Von einer oder mehreren Gebäudeaussenkanten zurückspringende oberste Geschosse ("Staffelgeschosse") sind unter Einhaltung der Festsetzungen zur "Zahl der Vollgeschosse, Ziffer 2.2" und unter Einhaltung der Festsetzungen zur "Höhe baulicher Anlagen, Ziffer 2.3" unstrittig. Auf die Definition eines Vollgeschosses nach den Vorschriften der LBauO Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 18.06.2019 wird hingewiesen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximale Traufhöhen (TH=max) und Gebäudehöhen (GH=max) gemäß der Nutzungsschablone der Planzeichnung in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. Die festgesetzten GH=max und TH=max dürfen auch auf der dem unteren Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden.

Definition der oberen Bezugspunkte in Abhängigkeit der Dachform

Die **GH=max** wird definiert als der oberste Schnittpunkt zweier, zueinander geneigter Dachflächen (First). Bei Pultdächern (PD) wird die GH=max als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und bei versetzten Pultdächern (PDv) als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Wand mit der äußeren Dachhaut definiert. Bei Flachdächern (FD) wird die GH=max als der Schnittpunkt der höchsten aufgehenden Wand mit der Dachhaut am Flachdächern mit einer Attika ausgebildet wird, ist die Oberkante der höchsten Attika der obere Bezugspunkt im Sinne der maximalen Gebäudehöhe GH=max.

Die **TH=max** ist definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern (PD) und versetzten Pultdächern (PDv) ist die Traufhöhe definiert, als der Schnittpunkt der niedrigsten aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Definition der unteren Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ableitung der GH=max und TH=max ist die Oberkante des Fertigaubaus des Straßenkörpers in Normalhöhennull NHN (Mitte der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße) gemäß Bebauungsplan "Anlage zum Offenlegungsexemplar der bebauungsplanzeichnung", bezogen auf das Mittel der dieser Verkehrsfläche zugewandten Gebäudelänge des Hauptgebäudes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bebauungsplanzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Bereichen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereiche" und "Fußweg" zulässig. Darüber hinaus müssen überdachte Stellplätze (Carports) einen Abstand von der planzeichnerisch festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten. Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen und können bis zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter den Straßenverkehrsflächen abgewandten rückwärtigen Baugrenze zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenverkehrsflächenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Nebenanlagen zulässig:

- Luft-Wasser-Wärme-Pumpen
- Müllhonnenstandplätze einschl. Sichtschutz
- Zisternen
- Abstellanlagen für Fahrräder sowie deren Einhausung (Größe max. 3,0 x 2,0 x 2,0 m - Länge/Breite/Höhe)
- Freistehende Briefkastenanlagen

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt.

9. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

10. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbewirtschaftung (RRB) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern.

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

Gestaltung der Regenrückhaltung

Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten, als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist regionales Saatgut zu verwenden. Das Becken ist mindestens 1-mal, maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.
Oberflächenbefestigung
Bei einer Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" ist auf eine Wasserdurchlässigkeit der Wegedecke zu achten. Darüber hinaus sind Wege, Zuwegungen, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen sowie Fußwege, Aufenthaltsbereiche und sonstige befestigte Freiflächen auf dem Baugrundstück in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Begrünung der privaten Grundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch insbesondere mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Die Pflanzverpflichtungen auf der Fläche „PF1" können herbei angerechnet werden.

Je angefangene 100 m² unversiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hochstamm- oder Halbstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter „Hinweise" aufgeführter Gehölzliste (Liste 1) zu entnehmen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche „PF1" ist flächendeckend unter Einhaltung der erforderlichen Pflanzabstände mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreiecksverband zueinander mit Abständen von 2 Meter zu pflanzen. Die Laubbäume sind in Abständen von mindestens 10 Meter zueinander zu pflanzen. Die Pflanzungen sind je einer geschlossenen Baumreihe zu entwickeln. Bei allen Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut der Region 4 - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben zu verwenden.

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter „Hinweise" aufgeführter Gehölzliste (Liste 2) zu entnehmen.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen auf den benachbarten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen.

13. Externe Ausgleichsflächenmaßnahme Gemarkung Monzingen, Flurstück 44/39 (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der externen Ausgleichsflächenmaßnahme vorhandene verbuschte Grünlandbrache ist durch regelmäßige Mahd zu einer arten- und strukturreichen Wiesenfläche zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Innenhalb der verbuschten Grünlandbrache vorhandenen Gehölzbestände, der östlich an die verbuschte Grünlandbrache angrenzende Grasweg und die Überrandbereiche entlang des Gewässers „Nahe" sind dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage der verbuschten Grünlandbrache, der darin befindlichen Gehölzbestände, der Grasweges und die Überrandbereiche sind dem Maßnahmenplan „externe Ausgleichsmaßnahme" in der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Zur Entwicklung der verbuschten Grünlandbrache zu einer arten- und strukturreichen Wiesenfläche ist mindestens der Fläche im Frühjahr oder im Herbst durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zur dauerhaften Erhaltung und Pflege der arten- und strukturreichen Wiesenfläche ist eine regelmäßige Mahd der Wiesenfläche einschließlich Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Die Mahd hat jährlich im Juni und bei stärkerem Aufwuchs zusätzlich im zweiten August und September eines jeden Jahres zu erfolgen. Bei jeder Mahd sind, um die auf der Fläche befindlichen Gehölzbestände herum Saumstreifen von 2 Meter Breite zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig. Die Dachform der Nebengebäude, ausgenommen Garagen und Garagenanlagen sowie Carports, dürfen hierbei jedoch von der Dachform des Hauptgebäudes nicht abweichen. Bei Doppelhäusern sind die Dächer profilgleich auszubilden sowie hinsichtlich Dachform und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0-10° und für Pultdächer eine Neigung von 11-45° festgesetzt.

Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig. Dachbegrünungen sowie ergänzende Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen als Einzelgauben 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zwischen den Gauben und zu den Ortgängen wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, sind maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

1.4 Fassaden / Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen, oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind glasierte und stark reflektierende Materialien sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Leuchtwerbung ist nur in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, bewegliche oder bewegte Werbeanlagen, Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches, Fahnen, Banner, Automaten sowie Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden, parallel oder senkrecht zur Fassade und nur im Erdgeschoss angebracht werden. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 0,25 m² zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen und als Gemeinschaftsanlage anzubringen.

2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Alle Pflanzverpflichtungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn umzusetzen. Darüberhinausgehende Anpflanzungen sind ebenfalls spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die nicht als Grundstückszufahrten, Stellplätze, Terrassen oder sonstige zulässige Nutzungen im Rahmen der maximalen Versiegelungsgrade (GRZ-Regelungen) benötigt werden, sind flächige Abdeckungen mit Kiesen, Splitt, Steinplatten, Mineralstoffen, Folien sowie Wurzelvotzuschleiern, welche einen Umfang von 10 m² überschreiten, nicht zulässig (Verbot von Schottergärten).

2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Einfriedungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Einfriedungen in Form von Hecken o.ä. sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3. Antennenanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Je Wohneinheit ist auf allen Dachflächen (Hauptanlagen und Nebenanlage) maximal eine Antennenanlage / Empfangsanlage bis zu einer maximalen Masthöhe von zwei Meter zulässig. Freistehende nicht an Gebäuden angebrachte Außenantennen sind unzulässig.

4. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten.

B HINWEISE

Denkmalpflege und Archäologie / Erdarbeiten

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zufage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Vorangestelltes erlittes Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
2. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen im Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Im nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
3. Damit die Möglichkeit zur Überprüfung besteht, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologiemainz@gdke.rlp.de

Umgang mit Oberboden und Baugrund

4. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Die Vorgaben der DIN 18915 (sohonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer innovativen Verwendung - z.B. Modellierung des Geländes - zuzuführen.
5. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
6. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Entsorgung von Abfällen / Bauabfällen

7. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzführen.
   Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.
   Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infobörse 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV" verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.
   Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz verfügbar.

Radonmessungen

8. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baulatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Schutz von Grünstrukturen während der Bauphase

9. Insbesondere während der Bauphase ist beim Einsatz von Baumaschinenfahrzeugen auf die Unversehrtheit der bodspflanzten Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zu achten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

10. m Plangebiet befinden sich zusätzlich oben- und unterirdische Stromversorgungseinr