

Odernheim am Glan, 25.11.2022

## **5. Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet „Kappesberder, Im Bau, Am Mühlenweg, Unterste Weid, Im Gebücks“ Textliche Festsetzungen**

Ortsgemeinde: Monzingen



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad Kreuznach

**Verfasser: Lucas Gräf, B. Sc. Ingenieur Raumplanung  
Martin Müller, Stadtplaner, B. Sc. Raumplanung**

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:

1. **Baugesetzbuch (BauGB )**  
neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Artikel 11 G. v. 08.10.2022 BGBl. I S. 1726
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO 1977)**  
Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, erfolgt keine Umstellung auf die aktuelle BauNVO.  
Es ist weiterhin die BauNVO von 1977 anzuwenden.
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. **Gemeindeordnung (GemO)**  
in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
neugefasst durch B. v. 17.05.2013 BGBl. I S. 1274, 2021 BGBl. I S. 123; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 19.10.2022 BGBl. I S. 1792
7. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 20.07.2022 BGBl. I S. 1362, 1436
8. **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)**  
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### 1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Monzingen hat in öffentlicher Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

### 2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt.

### 3. **Beschluss über den Planentwurf**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Monzingen hat in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet „Kappesberder, Im Bau, Am Mühlenweg, Unterste Weid, Im Gebücks“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 4. **Beteiligung der Behörden**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

### 5. **Auslegung des Planentwurfs**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt am \_\_.\_\_.2022.

### 6. **Prüfung der Anregungen**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Monzingen hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2022 behandelt.

### 7. **Beschluss des Bebauungsplanes**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Monzingen den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2022 als Satzung beschlossen.

## 8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Monzingen, den .....

.....

Klaus Stein

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

## 9. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am ..... im Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monzingen, den .....

.....

Klaus Stein

Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht aufgeführten Textlichen Festsetzungen bleiben wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Kappesberder, Im Bau, Am Mühlenweg, Unterste Weid, Im Gebücks“ vom 18. Oktober 1989 der Ortsgemeinde Monzingen unverändert bestehen. Die geänderte planungsrechtliche Festsetzung bezieht sich nur auf das Grundstück mit den Flurstücknummern 10/1, 12/8, 12/10, 13, 87/4, 87/5.

Die im Urplan eingezeichnete Maßnahmenfläche M1, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, wurde bisher nicht umgesetzt und wird damit entsprechend der angesprochenen Erweiterung überplant.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, erfolgt keine Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Es ist weiterhin die BauNVO von 1977 anzuwenden.

### 1.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ersatzlos gestrichen.

### 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

### 1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zuwegungen sind auch außerhalb der zeichnerisch dargestellten Baufenster zulässig.

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

Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Parzelle 17 in Flur 32 der Gemeinde Monzingen wird als externe Maßnahmenfläche festgesetzt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Innerhalb dieser Parzelle sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt und Pflege der Gehölzstrukturen im westlichen und nördlichen Randbereich
- Abräumen der auf der freien Fläche verbliebenen Reste der Rebkulturen
- Dauerhafte Freihaltung von ca. 1.350 m<sup>2</sup> bis 1.550 m<sup>2</sup> Fläche durch regelmäßige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes
- Entwicklung von Inseln mit wärmeliebenden Gebüschern auf den restlichen 685 m<sup>2</sup> bis 885 m<sup>2</sup> der Fläche.

Im Falle einer Entnahme von Gehölzen im Plangebiet sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG diese ausschließlich in der unbelaubten Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu roden. Sollte eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraums (somit zwischen Anfang März und Ende September) notwendig sein, ist im Vorfeld der Rodung eine Quartierkontrolle auf Brut von Vögeln bzw. vorhandener Quartiere von Fledermäusen durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Quartiere festgestellt, die Potenzial als Fledermaus-sommerquartier haben, sind diese mit natürlichen Materialien im Vorfeld der Rodung zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen bzw. in den Bäumen eine Brut von Vögeln stattfinden, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum bis zum Ende der Brut bzw. Nutzung durch Fledermäuse als Sommerquartier nicht entfernt werden. Ist absehbar, dass die Rodung während der Aktivitätszeit erfolgen muss, sind Sommerquartiere

möglichst bereits im Vorfeld (im Winterhalbjahr) zu verschließen, um eine Ansiedlung von vornherein zu vermeiden.

### **1.5 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 abs. 1 nr. 25 b BauGB)**

Die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze („Industriestraße“) bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen bzw. neu anzulegen. Die die betreffende Fläche wird in der Planzeichnung dargestellt.

## **2 HINWEISE**

---

### **Deutsche Bahn**

#### Bauarbeiten

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 Regelwerke zu erfolgen.

Die Standardsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luft-raumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

#### Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) 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.

#### Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkbeleuchtung, 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.

#### Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetreibers entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen

ist die DB-Konzernrichtlinie (RIL) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

#### Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

#### Immissionen

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.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### Vorhandene Kabel und Leitungen

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

#### Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Betriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

#### Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

#### Haftungspflicht des Planungsträgers/Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/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.

#### Anträge auf Baugenehmigung

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollen der Telekom erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden. Die Telekom behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.



### **Bahnbetrieb**

Immissionen aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnstrecke sind hinzunehmen (z. B. Schall, Erschütterungen, Staub). Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Bahnlärm sind ggfs. vorzusehen. Der Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz – Süd weist darauf hin, dass mittelfristig eine Elektrifizierung der Strecke möglich ist, weshalb entsprechende Abstände zum Gleiskörper einzuplanen sind.

### **Immissionsschutz**

Im Rahmen der konkreteren Planung (Bauantrag oder Antrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz) kann es, je nach Umfang der Erweiterung des Lackierbetriebes (z.B. der Betriebszeiten), erforderlich werden, dass eine Immissionsprognose vorgelegt wird.

### **Überdachte Stellplätze und Carports (offene Garagen)**

Zur eindeutigen Klärung der Begrifflichkeiten wird auf die Garagenverordnung Rheinland-Pfalz verwiesen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Die Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Nahe (Gewässer I. Ordnung). Das Firmengrundstück 10/1 liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Aus diesem Grund wird die hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Des Weiteren ist § 50 der AwSV zu beachten. Auf die Inhalte des WHG wird hingewiesen.

Erstellt: Lucas Gräf am 25.11.2022