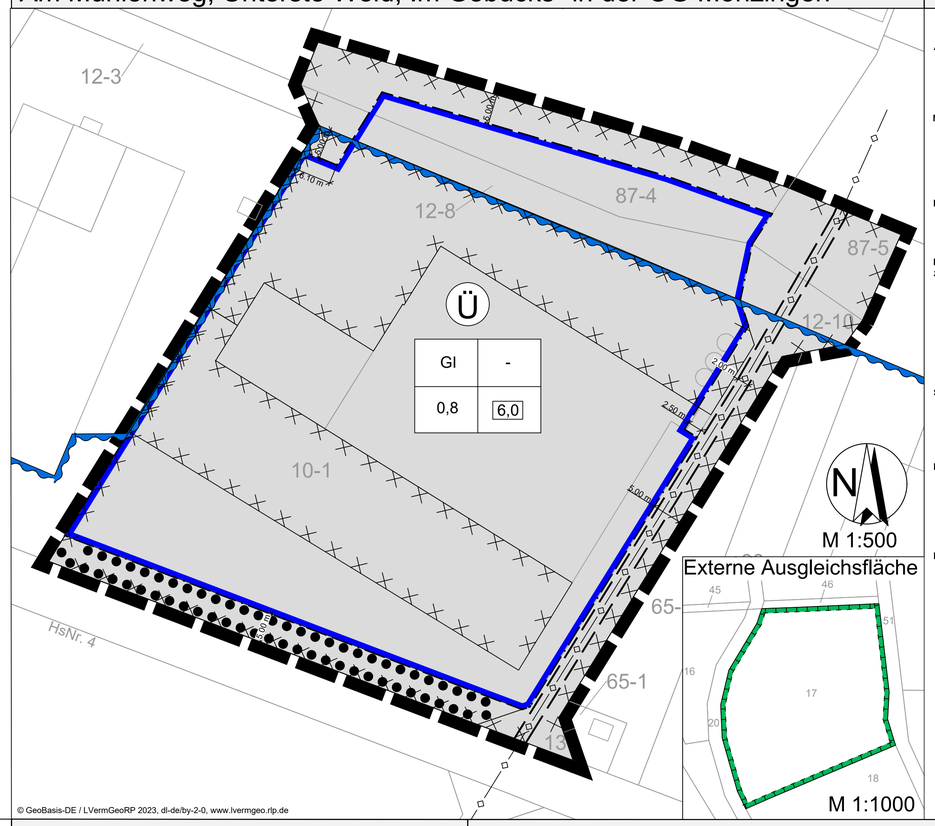
5. Änderung des Bebauungsplanes "Kappesberder, Im Bau, Am Mühlenweg, Unterste Weid, Im Gebücks" in der OG Monzingen



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

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

GI — Industriegebiet
§ 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GI	Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
6,0	Baumassenzahl (BMZ) (Höchstmaß)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
GRZ	BMZ

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (inkl. 2 m Schutzstreifen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme:
§ 9 Abs. 6 BauGB

Unterirdische Leitungen (Gas, Abwasser)

Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet"

Kennzeichnungen:

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
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 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. **Gemeindeordnung (GemO)**
   in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S. 29)
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.	**31.03.2022**	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB durch den Ortsgemeinderat, TOP 2
2.	**25.02.2022**	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB Mitteilungsblatt der VG, Nr. 21/2022
3.	**25.02.2022**	Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB) Amtsblatt der VG, Nr. 21/2022 Frist: 03.06.2022 bis 04.07.2022
4.	**24.05.2022**	Unterrichtung/ Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB) Frist: 03.06.2022 bis 04.07.2022
5.	**12.12.2022**	Beschlussfassung der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 I, § 4 I) , TOP 1a
6.	**12.12.2022**	Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 II, § 4 II durch Ortsgemeinderat, TOP 1b
7.	**22.12.2022**	Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 II BauGB, veröffentlicht im Mitteilungsblatt Nr. 51/2022 Frist: 02.01.2023 bis 03.02.2023
8.	**19.12.2022**	Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Frist: 02.01.2023 bis 03.02.2023
9.	**06.06.2023**	Abwägungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch den Ortsgemeinderat, TOP
10.	**06.06.2023**	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Ortsgemeinderat, TOP

11. **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)

12. **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)

Textliche Festsetzungen

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 m² bis 1.550 m² Fläche durch regelmäßige und jährlich einmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes. Die Mahd ist frühestens Ende Juli durchzuführen.

Entwicklung von Inseln mit wärmeliebenden Gebüschen auf den restlichen 685 m² bis 885 m² 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 Bruten von Vögeln bzw. vorhandener Quartiere von Fledermäusen durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Quartiere festgestellt, die Potenzial als Fledermaussommerquartier 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 Sommer-quartiere 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 5 Bäume sowie weitere Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen bzw. neu anzulegen. Die betreffende Fläche wird in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Stellplätze und Zugänge zum Grundstück zulässig.

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 Kran-vereinbarung 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 Vor-täuschungen 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 gewährleisen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchs-höhe 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) Lärmschutzmaßnamen 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 betriebs-notwendiger 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 wirk-same 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 Baumaßname 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.

Verbandsgemeindewerke

Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass ein Entwässerungsplan vorzulegen ist. Die Kanalnetzberechnung basiert neben anderen Parametern auf der Einhaltung der Einzugsgebietsgrenzen und der GRZ. Abweichungen hiervon können zur hydraulischen Überlastung des Kanals führen.

Altlasten

Vor der Bebauung ist ein Nachweis erforderlich, dass von dem betroffenen Areal des Rüstungsaltstandortes keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.

Ferner müssen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) gewährleistet sein.

In zwei Bereichen des Plangebietes wurde der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit im Rahmen umwelttechnischer Untersuchungen ausgeräumt. Die Lage dieser Bereiche (BWS2-Teilfläche 05, Gelatinefabrik Monzingen; BWS2-Teilfläche 06, Gelatinefabrik Monzingen) ist dem beigefügten Auszug aus dem Bodenschutzkataster (in Planurkunde nachrichtlich dargestellt) zu entnehmen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen somit aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken.

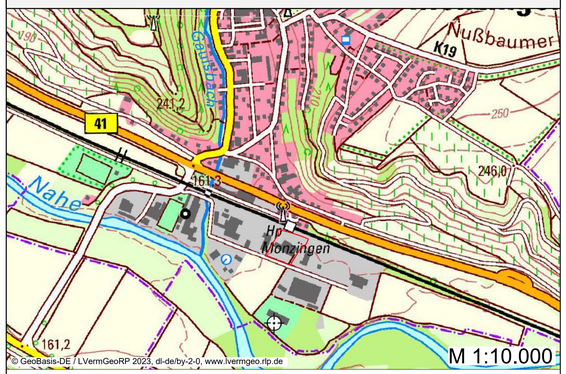
Diese können ausgeräumt werden, wenn die v. g. Anforderungen im Vorfeld durch einen im Altlastenbereich erfahrenen, unabhängigen Gutachter nachgewiesen werden. Der Umfang der ggf. erforderlichen Untersuchungen ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, abzustimmen.

Bei den Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten. Zusätzlich ist das Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung sind vorrangig die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV heranzuziehen. Soweit in der BBodSchV keine Werte genannt sind, und diese auch nicht gemäß der „Bekannt-machung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmewerte nach der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ abgeleitet werden können, können hilfsweise weitere Beurteilungsmaßstäbe (z. B. Merkblatt ALEX 02) herangezogen werden.

Den Unterlagen liegt ein entsprechendes Gutachten der Institut baucontrol Berantende Ingenieure PartG mbB, 55411 Bingen, vom 08.03.2023 und 14.04.2023 bei.

Übersichtskarte



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

5. Änderung des Bebauungsplanes "Kappesberder, Im Bau, Am Mühlenweg, Unterste Weid, Im Gebücks" in der OG Monzingen

Planurkunde

Enviro-Plan

Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim
Tel.:(06755) 96936-0 Fax 96936-60
E-Mail: info@enviro-plan.de
www.enviro-plan.de