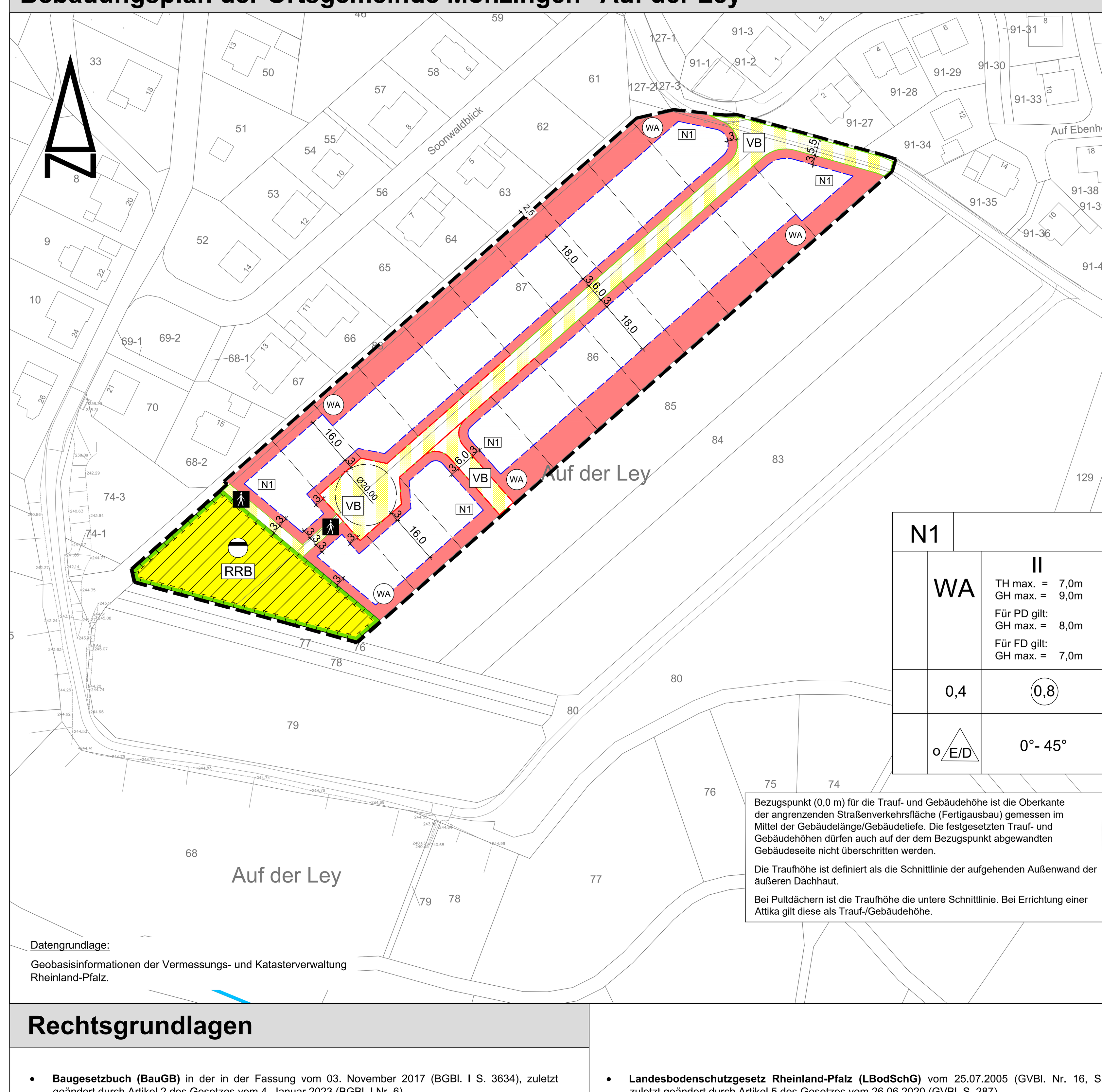
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Monzingen "Auf der Ley"



N1	
WA	II TH max. = 7,0m GH max. = 9,0m Für PD gilt: GH max. = 8,0m Für FD gilt: GH max. = 7,0m
0,4	0,8
o E/D	0°- 45°

Bezugspunkt (0,0 m) für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fertigausbau) gemessen im Mittel der Gebäudelänge/Gebäudetiefe. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern ist die Traufhöhe die untere Schnittlinie. Bei Errichtung einer Attika gilt diese als Trauf-/Gebäudehöhe.

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)
- 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass Rhld.-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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

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 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8 — Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 — Dezimalzahl; z. B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

Siehe Festsetzungen zur Nutzungsschablone, Planteil und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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)

Straßenverkehrsfläche

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 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)

Ergänzungen und Änderungen (§ 214 Abs. 4 BauGB) gegenüber der Satzungsfassung des Bebauungsplans „Auf der Ley" vom 14.06.2023

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

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

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

1	2
3	4
5	6

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

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

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 Speisewirt-schaften 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% überschritten werden.

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der überbaubaren 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 i.V.m. § 20 BauNVO)

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden für den gesamten Geltungsbereich maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Staffelgeschossen werden nur innerhalb der zulässigen max. zulässigen Vollgeschosse (II) als zulässig festgesetzt. Staffelgeschosse oberhalb der bereits zulässigen zwei Vollgeschosse werden als unzulässig festgesetzt.

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

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird in dem mit N 1 gekennzeichneten Bereich mit max. 7,00 m und die Gebäudehöhe (GH) mit max. 9,00 m festgesetzt.

Für Gebäude mit Pultdächern wird eine abweichend Gebäudehöhe von max. 8,00 m festgesetzt. Für Flachdächer gilt eine max. Gebäudehöhe von 7,00 m.

Bezugspunkt (0,0 m) für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fertigausbau) gemessen im Mittel der Gebäudelänge/Gebäudetiefe. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden. (vgl. Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil)

Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe die untere Schnittlinie. Bei Errichtung einer Attika gilt diese als max. Trauf-/Gebäudehöhe.

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

Im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist ausschließlich eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Die Bautiefe - Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze - ist ebenfalls den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

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

Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand vom Straßenrand von 3,0 m einhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand vom Straßenrand von 1,0 m einhalten. Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen und können bis zum Straßenrand/zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden. Der Straßenrand wird definiert als äußerster Punkt des Straßenbauwerks. Er ist gleichzeitig die Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Nutzung (private Grundstücksfläche).

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO hinter der straßenabgewandten festgesetzten, rückwärtigen Baugrenze zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelas-sen werden können. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum straßenzugewandten Bereich zulässig sind:

- Luft-Wasser-Wärme-Pumpen
- Mülltonnenstandplätze einschl. Sichtschutz
- Zisternen
- Abstellplätze für Fahrräder sowie deren Einhausung (Größe max. 3,0 x 2,0 x 2,0m - Länge/Breite/Höhe)
- 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 (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf ausgebaut und befestigt werden. Bei einer Befestigung des Fußweges ist auf eine zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit der Decke zu achten.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.
Für ggf. erforderlich werdende Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu sichern.

10. Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

10.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal geleitet und zur zentralen Kläranlage geleitet.

10.2 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird ausgeschlossen. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken hat über reine Retentionsmaßnahmen zu erfolgen.

11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

11.1 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 und als extensive Wiesenflächen 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.

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 der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen.

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.

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 erforderliche 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.

2. 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.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Je Baugrundstück ist zur Durchgrünung mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter "Hinweise" aufgeführter Gehölzliste zu entnehmen.

Alle Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die nicht als Grundstückszufahrten, Stellplätze oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, sind flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen, von mehr als 10m² pro Grundstück (z.B. Kies, Splitt, Wasserbetonsteinen, u.ä.) oder Folien nicht zulässig. Alle weiteren Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt zu lassen und mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

4. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien (Z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Steingärten, die bewusst als Refugium angelegt werden und die Durchlässigkeit von Oberflächenwasser in die belebte Bodenzone zulassen, sind zulässig. Reine Schottergärten, insb. mit bodenabdichtendem Wurzelschutzvlies, Folie, etc. werden als nicht zulässig festgesetzt.

5. 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.

B HINWEISE

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
4. Die Baufeldräumung soll zu den üblichen Mahdterminen erfolgen. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
5. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
6. 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 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung - z.B. Modellierung des Geländes zuzuführen.
7. 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.
8. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
9. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
10. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
11. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden offene Rasenmulden, Zisternen, etc. mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. Notüberläufe müssen an den neuen Kanal angeschlossen werden.
12. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
13. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
14. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
15. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
16. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
17. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
18. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeveränderungen dargestellt sind.
19. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
20. Die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.
21. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
22. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
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 Infoblätter 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.
23. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes 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.
24. Insbesondere während der Bauphase ist beim Einsatz von Baumaschinenfahrzeugen auf die Unversehrtheit der biotopkartierten Hecken entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu achten.
25. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich zusätzlich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und B aumaßnahmen zu unterrichten.
26. Artenliste Bepflanzung
Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Besonders geeignet für Insekten und Vögel ist eine Kombination aus zu unterschiedlichen Zeiten blühenden und auch noch spät im Jahr Frucht tragenden Arten (siehe Liste 1).

Liste 1: Artenauswahl für heimische Strauch- und Baumpflanzungen	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buddleia davidii	Sommerflieder („Schmetterlingsstrauch")
Cornus mas	Gelber Hartriegel (frühe Blüte, Insekten)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus-Sorten	Obstgehölze, möglichst Hochstämme
Prunus spinosa	Schlehe (Insektenweide, Brut- und Nahrungsbiotop)
Salix-Arten	Strauch- und Baumweiden (frühe Blüte, Insekten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia-Arten	Sommer- oder Winterlinde

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den vorstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt

Monzingen, den ……………………………………….

……………………………………………………………..
Klaus Stein, Ortsbürgermeister

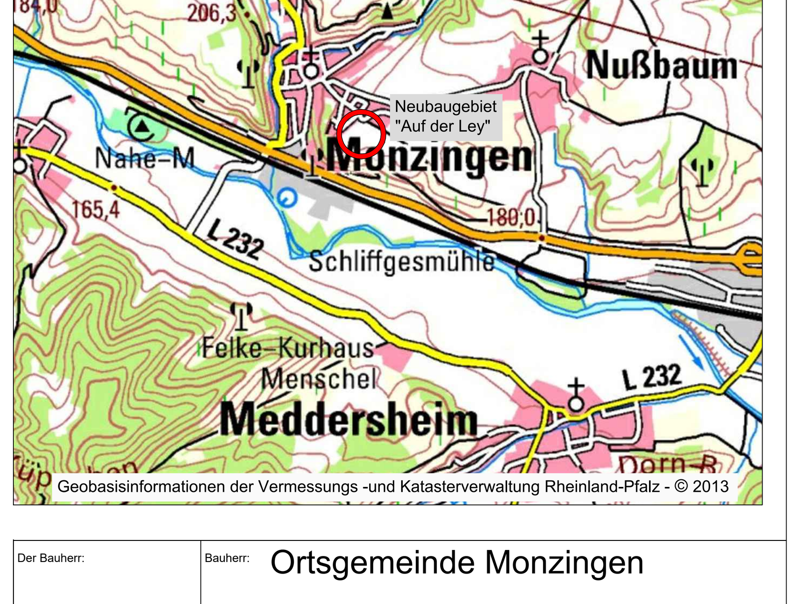
Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ortsgemeinderat, **TOP 4** — 21.02.2019
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB Amtsblatt der VG, **Nr. 42** — 15.10.2020
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Ortsgemeinderat, **TOP 2** — 05.10.2020
4. Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt **Nr. 42** **Auslegung in der Zeit vom 23.10.2020 - 24.11.2020** — 15.10.2020
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) **Äußerungsfrist bis 24.11.2020** — 09.10.2020
6. Beschlussfassung/Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat, **TOP 4 + 5** — 15.02.2021
7. Bekanntmachung der erneuten Auslegung (Offenlage) gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt **Nr. 8** **Offenlage in der Zeit vom 05.03.2021 - 22.03.2021** — 25.02.2021
8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) **Äußerungsfrist vom 05.03.2021 - 22.03.2021** — 23.02.2021
9. Abwägungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat, **TOP 2** — 14.06.2021
10. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Ortsgemeinderat, **TOP 2** — 14.06.2021
11. In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt **Nr.** — ____________
12. Beschluss über die Einleitung des Ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 BauGB — 17.07.2023
13. Bekanntmachung Beschluss ergänzendes Verfahren gemäß § 2 Abs.4 BauGB, Amtsblatt der VG, Nr. — ____________
14. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB durch Ortsgemeinderat — 17.07.2023
15. Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. — ____________
16. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs.2 BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) — ____________
17. Abwägungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat — ____________
18. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Ortsgemeinderat — ____________
19. Rückwirkend in Kraft getreten gemäß § 214 Abs.4 BauGB durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs.3 BauGB) im Amtsblatt Nr. am 12.08.21. — ____________
20. **Ausfertigungsvermerk**
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Monzingen, den ____________________
Klaus Stein, Ortsbürgermeister
21. **Öffentliche Bekanntmachung**
Die ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
erfolgte am ____________________
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Monzingen, den ____________________
Klaus Stein, Ortsbürgermeister

Die beigefügten textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

ORTSGEMEINDE - MONZINGEN
Bebauungsplan
"Auf der Ley"

Übersichtskarte



Der Bauherr:	Bauherr:	Ortsgemeinde Monzingen
	Projekt:	Bebauungsplan "Auf der Ley"
Der Entwurfsverfasser: M.Sc. D. Kafitz M.Sc. Z. Röstel	Teil:	Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

	Zeichen	Datum	geändert Zeichen	geändert Datum	Maßstab	Beilage
aufgenommen					1:1000	
bearbeitet	KaD/RöZ	05.07.2023			Blattgröße	
gezeichnet	Ma	05.07.2023			Kostenstelle	Blatt Nr.
geprüft						

Koordinatensystem UTM Zone 32 / DHHN92 — Kartengrundlage:

WVE GmbH Kaiserslautern — Blechhammerweg 50 — 67659 Kaiserslautern

R:\OG\Monzingen\NBG Auf der Ley\Bebauungsplan\2023-07-04 Ergänzendes Verfahren-BA1.dwg