BEBAUUNGSPLAN
´GARTENSTRAßE` (1. ÄNDERUNG)
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

SATZUNGSTEXT + BEGRÜNDUNG

Stand: 30.07.2015

1. Fertigung

INHALT: Seite

1. Rechtsgrundlagen **1**

2. Satzungstext **2**

3. Begründung **5**

3.1. Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss 5

3.2. Planungsrelevante Vorgaben 5

3.3 Erschließung 7

3.4. Inhalte und Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung 7

3.5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Umwelt- bzw. Naturschutzes 8

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387f.), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) *[soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig]*
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

2. Satzungstext

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Gartenstraße' der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim gemäß § 1 Abs. 8 BauGB vom 14.07.2015

Der Ortsgemeinderat von Münster-Sarmsheim hat in seiner Sitzung vom 14.07.2015 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Gartenstraße' (in der bisher rechtskräftigen Fassung seiner Inkraftsetzung vom 29.03.1978) werden wie folgt geändert.

1. **Plangebiet / Geltungsbereich**

   Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.
   Dies betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Münster-Sarmsheim:

   Flur 9: Flurstücke 103/3, 103/4, 1 03/5, 104/3, 107/5, 108/2, 110/4, 111/3, 111/4 teilweise, 112/9, 112/22 teilweise, 112/24 teilweise, 113/9, 114/10 teilweise, 115/8 teilweise, 116/1, 116/4 teilweise, 117/3, 117/5, 117/6 teilweise, 117/8 teilweise, 117/9, 119/12, 164/7, 164/8, 165/5, 165/6, 166/3, 167/3, 168/3, 169/3, 170/4, 172/3, 173/3, 174/4, 175/4, 176/4, 177/4, 178/3, 178/6, 179/3, 179/6, 179/7, 199/2, 287/6 (Freiherr-vom-Stein-Straße) teilweise, 288/4 (Hubertusweg) teilweise, 289/1, 289/2, 289/6 (Gartenstraße), 290/1, 290/3 (Jahnstraße) und 293 (Löhrstraße) teilweise.

2. **Änderung der textlichen Festsetzungen**

   Die bisherige textliche Festsetzung zu straßenseitigen Einfriedungen in Ziffer 2.3.1

   „2.3.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 50cm als Mauern oder lebende Hecken zulässig"

   entfällt und wird, auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO, durch folgende Festsetzungen ersetzt:

   2.3.1 Straßenseitige Einfriedungen der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind nur wie nachstehend beschrieben zulässig:

   2.3.1.1 Mauerwerk oder geschlossene sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.

   2.3.1.2 Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m.

   2.3.1.3 Kombinationen der vorgennannten Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, wobei die Anteile des Mauerwerks oder der geschlossenen sonstigen Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig sind.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für

b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

Bezugspunkt für diese Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Gehweg- oder Straßenverkehrsfläche. Der festgesetzte Höchstwert darf an keiner Stelle überschritten werden.

2.3.1.4 Für bauliche Anlagen, die vor dem Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung bereits hergestellt waren, gelten die Festsetzungen 2.3.1.1 bis 2.3.1.3 nicht (Bestandsschutz).

Alle übrigen textlichen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

---

§ 3 Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext sowie der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates von Münster-Sarmsheim überein.

Das für die Bebauungsplanung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Gartenstraße' der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim wird hiermit ausgefertigt.

Münster-Sarmsheim, 05.08.2015
(Ort) (Datum)

In Vertretung:

i.V. R. Habig

~~(Unterschrift Ortsbürgermeister)~~

Raimund Habig
1. Beigeordneter

(Siegel)

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Münster-Sarmsheim, 12.08.2015
(Ort) (Datum)

In Vertretung:

.....
(Unterschrift)
Raimund Habig
1. Beigeordneter

(Siegel)

Ortsgem. Münster-Sarmsheim
Verbandsgem. Rhein-Nahe

3. Begründung

3.1. Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung / Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan 'Gartenstraße' der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim war am 08.03.1977 als Satzung beschlossen und am 28.09.1977 von der Kreisverwaltung Mainz-Bingen genehmigt worden. Mit einer nochmaligen öffentlichen Bekanntmachung dieser Genehmigung am 13.05.2009 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe wurde der Bebauungsplan rückwirkend zum 16.11.1977 in Kraft gesetzt.

Die Planung diente der planungsrechtlichen Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes in einem zentralen Teilgebiet des Siedlungskörpers von Münster-Sarmsheim, das inzwischen fast vollständig – bis auf wenige Baulücken - realisiert wurde.

Die Ortsgemeinde möchte diesen Bebauungsplan nun ändern, um städtebauliche Missstände durch die bisher unzureichend definierten textlichen Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedungen (Ziffer 2.3.1 der Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes; s.u.) auszuschließen.

Regelungsbedarf war auch entstanden, weil die inzwischen erfolgte Realisierung mehrerer Einfriedungen, die über das festgesetzte Maß hinausgehen, nachbarrechtliche Spannungen zur Folge hatte.

Nach dem Willen des Gemeinderates soll nun eine differenziertere, gleichzeitig aber auch weniger restriktive Festsetzung zu den maximalen Höhen von verschiedenen Arten von Einfriedungen (massive Bauweisen, Zäune unterschiedlicher Art, sonstige Einfriedungselemente; u.a.) getroffen werden.

Grundlage der neu zu definierenden Festsetzungen sollen dabei die bestehenden Einfriedungen in dem fast vollständig bebauten Gebiet sein, die - soweit sie die bisherige Vorgabe nicht einhalten - auf ihre Verträglichkeit in ortsbildästhetischer Sicht und im Hinblick auf nachbarschützende Belange geprüft werden sollen.

Aus den vorstehend erläuterten Gründen hat der Rat der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim am 13.05.2014 die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Gartenstraße' beschlossen.

Da durch diese Umplanung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht durch die Planung nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen,

sind alle gemäß § 13 Abs. 1 BauGB vorgegebenen Bedingungen erfüllt, um das Änderungsverfahren **im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchführen zu können.

> Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
>
> Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

3.2. Planungsrelevante Vorgaben

Das überwiegend bereits wohnbaulich genutzte Plangebiet liegt inmitten der Siedlungslage von Münster-Sarmsheim, und wird durch die Jahnstraße im Süden, einen Abschnitt der Freiherr-vom-Stein-Straße im Westen, der nördlichen Baureihe der Gartenstraße im Norden und einem Abschnitt der Löhrstraße im Osten begrenzt.

Rundum ist das Plangebiet von weiterer Bebauung (überwiegend weitere Wohnbaugrundstücke) umgeben.

Nachfolgend werden einige mglw. planungsrelevante Grundlagen bzw. Vorgaben stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, Gemarkung Münster-Sarmsheim.

Größe: ca. 2,2 ha.

Aktuelle Raumnutzung: Wohngebiet mit den genannten Straßen, bereits fast vollständig vollständig (bisher fast durchweg mit Einzelhäusern, am Nord-Westrand mit zwei Mehrfamilienhäusern, am Ostrand sowie auf Flurstück 111/3 mit einem Doppelhaus) bebaut. Bebauungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten existieren nur noch auf den Flurstücken 167/3 und 168/3 (Einzel- oder Doppelhaus-Grundstück Jahnstraße 19) und 114/10 Süd (Gartenstraße 17, im Norden, an der Talstraße, aber bereits bebaut) sowie in Form von einigen wenigen kleinflächigen Anbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten (überwiegend auf Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die nicht mehr allein bebaut werden können).

* **Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung**: Darstellung als Wohnbaufläche (bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den 1990er-Jahren war der Bebauungsplan bereits rechtskräftig und die Fläche bereits annähernd im aktuellen Grad bebaut). Auch angrenzend an das Plangebiet sind, bis auf eine gemischte Baufläche östlich der Löhstraße, im FNP nur Wohnbauflächen ausgewiesen.

* **Bebauungsplanung:**
  Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als wesentliche Festsetzungen sind die offene Bauweise und maximal 2 Vollgeschosse vorgegeben, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Es ist eine maximale Sockelhöhe an der straßenseitigen Front der Gebäude (welche die im Plan eingezeichnete Firstrichtung einhalten müssen) von 30cm festgesetzt. Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° Grad zulässig.
  Darüber hinaus werden in den Textfestsetzungen Vorgaben zu Garagen und Stellplätzen getroffen, die im Rahmen der vorliegenden Plan-Änderung – ebenso wie die vorstehend genannten Vorgaben - nicht verändert werden sollen. Auch die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen, so v. a. zu den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen, zur Stellung der baulichen Anlagen und zu den Verkehrsflächen werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.
  Lediglich die in Kap. 3.1 bereits genannte und in Kap. 3.4 erläuterte Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen soll geändert werden.

* **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
  Keine von der Plan-Änderung betroffen.

* **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**:
  Keine von der Plan-Änderung betroffen.

* **Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz**: Keine von der Plan-Änderung betroffen.

* **Schutzgebiete / Vorgaben nach Wasserrecht**: Keine von der Planung betroffen.

* **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**: Keine von der Planung betroffen.

* **Schutzgebiete nach sonstigem Recht**: Keine von der Planung betroffen.

* **Fachplanungen**: Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des größtenteils bereits seit langem bebauten Plangebietes, auch die der wenigen bislang noch unbebauten Grundstücke, ist durch die mögliche Anbindung aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen von den Privatgrundstücken an bestehende Erschließungsanlagen in den im Geltungsbereich liegenden Gemeindestraßen gesichert.

3.4. Inhalte und Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung

Dem in Kap. 1 erläuterten und begründeten Planungsziel möchte der Planungsträger durch folgende Änderung entsprechen:

Die bisherige textliche Festsetzung zu straßenseitigen Einfriedungen in Ziffer 2.3.1

„2.3.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 50cm als Mauern oder lebende Hecken zulässig"

entfällt und wird, auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO, durch folgende Festsetzungen ersetzt:

2.3.1 Straßenseitige Einfriedungen der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind nur wie nachstehend beschrieben zulässig:

2.3.1.1 Mauerwerk oder geschlossene sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.

2.3.1.2 Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m.

2.3.1.3 Kombinationen der vorgennannten Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, wobei die Anteile des Mauerwerks oder der geschlossenen sonstigen Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig sind.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für

b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

Bezugspunkt für diese Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Gehweg- oder Straßenverkehrsfläche. Der festgesetzte Höchstwert darf an keiner Stelle überschritten werden.

2.3.1.4 Für bauliche Anlagen, die vor dem Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung bereits hergestellt waren, gelten die Festsetzungen 2.3.1.1 bis 2.3.1.3 nicht (Bestandsschutz).

Hierbei war abzuwägen zwischen

- den öffentlichen, insbesondere ortsbildästhetischen Belangen einerseits, die durch allzu massive, allzu hohe und / oder unverhältnismäßig stark in den öffentlichen Raum hinein wirkende Einfriedungen entlang des Straßenraumes nachteilig tangiert werden könnten, und
- den privaten Belangen andererseits, die möglichst gering eingeschränkt werden sollen, insbesondere um in möglichst hohem Maße gestalterische Spielräume für den (durchaus berechtigten) Schutz des privaten Freiraums vor öffentlicher Wahrnehmung zu belassen.

Mit den nun getroffenen Festsetzungen meint der Planungsträger einen Kompromiss zwischen diesen Interessen gefunden zu haben, wobei es naturgemäß keine objektive Grenze dafür geben kann,

ab wann ein einfriedendes Element mglw. als „störend" oder „beeinträchtigend" angesehen wird – dies ist dem breiten Spektrum der subjektiven ästhetischen Empfindungen unterworfen.

Grundlage der nun gewählten Festsetzungen war eine Bestandsaufnahme der vorhandenen straßenseitigen Einfriedungen im Plangebiet, die anhand einer Dokumentation in den gemeindlichen Gremien erörtert wurde. Dabei zeigte sich, dass ein relativ hoher Anteil der Anwohner die im Bebauungsplan festgesetzte Vorgabe einer Maximalhöhe von 50cm überschritten hatte. Außerdem waren mehrere Einfriedungen auch nicht in der zulässigen Form („Mauern oder lebende Hecken") errichtet worden, welche die textliche Festsetzung stark eingeschränkt hatte.

Da anhand der Bilder sowie eigener Begehungen die Mehrheit in den Gremien zu der Auffassung gelangt war, dass allenfalls ein sehr geringer Anteil der betroffenen Einfriedungen tatsächlich als ästhetisch „nachteilig" oder gar störend zu werten ist, war zu folgern, dass sowohl das Maß als auch die Art der Einfriedung in der bisherigen Festsetzung mehr oder weniger deutlich zu eng gefasst worden waren, sodass man künftig höhere Spielräume gewähren möchte.

Dies führte zu den nun getroffenen Festsetzungen, die sich im Wesentlichen am derzeitigen Bestand orientieren.

Um einen Rückbau der vorhandenen Anlagen, die über die Festsetzungen hinausgehen, zu vermeiden, soll ein Bestandsschutz eingeschlossen werden, um außergewöhnliche Härten für die Eigentümer zu vermeiden, zumal in den meisten Fällen die Akzeptanz der übrigen Anwohner gegeben ist.

Damit will man aber auch den inzwischen realisierten Einfriedungen, die – trotz der Nicht-Einhaltung der bisherigen (allzu restriktiven Festsetzungen) - nach Auffassung der Mehrheit des Planungsträgers keine nachteiligen Außenwirkungen hat, in ihrem Bestand sichern.

Grundlage der nun gewählten Festsetzungen war eine aktuelle Bestandsaufnahme der Einfriedungen, sowie deren Höhen über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

3.5. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Umwelt- bzw. Naturschutzes

Da die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt wird, sind gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 folgende Vorschriften nicht anzuwenden:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne selbstverständlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein.

Erforderlich ist somit im vereinfachten Verfahren die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Das Baurecht definiert: "*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*" (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass durch die nun neu getroffene Festsetzung zu Einfriedungen **kein nennenswerter oder gar erheblicher zusätzlicher Eingriff** in Natur und Landschaft **stattfinden kann**.

Diese Wertung betrifft **sämtliche** in einer Umweltprüfung abzuarbeitenden **Schutzgüter**,

- Arten- und Biotopschutz (Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sowie auf den speziellen Artenschutz und die biologische Vielfalt),
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Boden- und Wasserhaushalt,
- Lokalklima / Lufthygiene,
- Orts- und Landschaftsbild / Erholungs-/ Erlebniswert,
- Kultur- und Sachgüter,

die im vorliegenden Fall durchweg gar nicht oder zumindest nicht nennenswert von der Plan-Änderung tangiert werden. Auch sind keine Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge bzw. evtl. Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Parametern feststellbar.

Demzufolge resultiert aus dieser Änderung naturgemäß auch kein Ausgleichserfordernis.

Weitere Ausführungen sind daher aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Anlage: Bestandsaufnahme der Einfriedungen vom 23.06.2014
Aktualisierung am 30.07.2015

Bebauungsplan "Gartenstraße" OG Münster-Sarmsheim **Verbandsgemeinde Rhein-Nahe**

Auswertung der bebauten Grundstücke

Stand: 16.07.2014
Aktualisiert am 30.07.2015 (keine Änd.)

Straße	Haus Nr.	Haus Ergänzung	Bebauung ja/nein	Einfriedung: Stützmauer Mauer H.= ca. [m]	Stützmauer Zusatzelement Art	Stützmauer Zusatzelement H.= ca. [m]	Grenzmauer Mauer H.= ca. [m]	Grenzmauer Zusatzelement Art	Grenzmauer Zusatzelement H.= ca. [m]	Zaunanlage Draht H.= ca. [m]	Zaunanlage Stahl H.= ca. [m]	Zaunanlage Holz H.= ca. [m]	Hecken freiwachs. H.= ca. [m]	Hecken Formhecke H.= ca. [m]	Hecken Holz H.= ca. [m]	Foto Dokumentation vom 23.06.2014 Dateiname
Freiherr-v.-Stein-Straße	3	Freih. v. Stein-Str. Gartenstr.	+								1,2 1,2			2,2		1408-Freiherr-v.-Stein-Straße 03 West 1408-Freiherr-v.-Stein-Straße 03 NW 1408-Freiherr-v.-Stein-Straße 03 Nord
Gartenstraße	1	Jahnstr. Gartenstr.	+ +	1,5-2,5 0,5-1,5	Holz	1,2										1408-Gartenstraße 01 Süd 1408-Gartenstraße 01 SW 1408-Gartenstraße 01 West
	2	Gartenstr. Jahnstr.	+							1,2		1,2				1408-Gartenstraße 02 Nord 1408-Gartenstraße 02 Süd 1408-Gartenstraße 02 NW
	3		+				0,6-1,3									1408-Gartenstraße 03
	5		+				Pfeiler 1,6				Tor 1,5					1408-Gartenstraße 05
	7		+				1,85	Stahl	0,4		Tor 3,0					1408-Gartenstraße 07 O 1408-Gartenstraße 07 W
	9		+									1,2				1408-Gartenstraße 09
	11		+									Carport				1408-Gartenstraße 11 O 1408-Gartenstraße 11 W
	12		+				0,7	Pfeiler 1,1								1408-Gartenstraße 12 Ost 1408-Gartenstraße 12 West
	13		+													1408-Gartenstraße 13
	15		+									Carport				1408-Gartenstraße 15
	17		-											2,2		1408-Gartenstraße 17
	19		+													1408-Gartenstraße 19
	21		+	0,1-1,0	Holz	1				1,2						1408-Gartenstraße 21 Süd 1408-Gartenstraße 21 West
	23		+													1408-Gartenstraße 23 Ost 1408-Gartenstraße 23 Süd
	25	Gartenstr. Freih. v. Stein-Str.	+										3			1408-Gartenstraße 25
Jahnstraße	1	Grenzbebauung	+	1,2-1,7	Draht	0,8										1408-Jahnstraße 01-03 1408-Jahnstraße 01-SO
	3	Grenzbebauung	+													
	7	Jahnstr. Gartenst.	+				0,5-0,8 (1,2) 0,6 (1,2)	Holz Holz	0,5 0,5							1408-Jahnstraße 07 1408-Jahnstraße 07+09 Nord
	9	Jahnstr. Gartenst.	+				0,1-0,5	Stahl	0,8	1,2				2,2		1408-Jahnstraße 09 1408-Jahnstraße 07+09 Nord
	11	Jahnstr. Gartenst.	+							1,2 1,2				2,2 2,2		1408-Jahnstraße 11 1408-Jahnstraße 11 Nord
	13	Jahnstr. Gartenst.	+				1,1-1,5 0,5	Stahltor	1,2					2,2		1408-Jahnstraße 13 1408-Jahnstraße 13 Nord
	15	Jahnstr.	+				0,5-1,1 (1,2)	Stahl	0,5							1408-Jahnstraße 15
	17	Jahnstr. Gartenst.	+									1,0 1,0	2,0-3,0	1,8		1408-Jahnstraße 17+19 1408-Jahnstraße 17+19 Nord
	19	Jahnstr. Gartenst.	-									1,0 1,0	2,0-3,0	1,8		1408-Jahnstraße 17+19 1408-Jahnstraße 17+19 Nord
	21	Jahnstr. Gartenst.	+				0,4-0,7(1,4) 0,4	Holz Draht	0,6 1							1408-Jahnstraße 21 1408-Jahnstraße 21 Nord
	23	Jahnstr. Freih. v. Stein-Str.	+				1,1-1,45 1,1-1,45									1408-Jahnstraße 23 SO 1408-Jahnstraße 23 SW 1408-Jahnstraße 23 West