

Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Schützensteeg"



Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke des Bebauungsplans "Am Schützensteeg"

BEKANNTMACHUNGSVERFAHREN

1. Heimgesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1980 (BGBl. I S. 2533).
2. Verordnung über die städtische Mieten der Bundesrepublik Deutschland (MietStättV) vom 18.06.1954 (BGGI. I S. 584).
3. Verordnung über die Ausbeutung der Baugrubenwerke (BauGrWB) vom 05.10.1980 (BGBl. I S. 2533).
4. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauGB.
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 28.11.1984 (BGGI. I S. 207).
6. Bauordnung für Rheinland-Pfalz (BauO) vom 14.10.1973 (GGBl. I S. 193).
7. Landesgesetz über Natur- und Landschaftsschutz (LNSchG) vom 05.01.1979 (GGBl. I S. 10).
8. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LNSchG) vom 05.01.1979 (GGBl. I S. 10).
9. Landesgesetz über Schutz und Pflege der Kulturlandschaft (LKSchG) vom 05.01.1979 (GGBl. I S. 10).

Der Ortsrat hat am 27.05.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 20.07.1992 öffentlich bekanntgemacht. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planungsbeteiligung beteiligt.

Pfaffen-Schwabenheim, den 27.05.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

Der Bebauungsplan hat einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 22.03.1993 in der Zeit vom 12.06.1993 bis einschließlich 12.05.1993 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Pfaffen-Schwabenheim, den 22.03.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigungsverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 27.10.1993 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3), 214 BauGB sowie § 22 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Architekturbüro
DIPLO-ING. ARCHITECT BDA
WINFRIED MANNERT & PARTNER
Telefon 0671/32036
MANNHEIMER STR. 69
68550 BAD KREUZNACH

Bearbeitet: S. Kiesy, Dipl.-Ing. Stadtplanung
Bes. Kreuznach, den 12.07.1993, Stand 14.07.1993
W. Mannert, Architekt und Stadtplaner

Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Ortsbürgermeister Zöllner

Planzeichen

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- O offene Bauweise
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentliche Parkflächen
- Fußgängerweg
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Nutzung als private Grünfläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Einfahrtsbereiche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB): Trafostation
- Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Massangaben in Meter
- TH Traufhöhe
- Vorhandener Sammler für Oberflächenwasser
- Bestehende KV-Leitung (Erdverlegung)

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Schützensteeg"

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.10.2018
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.11.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	-----
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	-----
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	-----
Satzungsbeschluss durch den Ortsrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	-----
Pfaffen-Schwabenheim, den -----	-----
Dienstsiegel	-----
Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	-----
Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	-----
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	-----
Dienstsiegel	-----

Hans-Peter Haas (Ortsbürgermeister)

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“, in Kraft getreten am 21.10.1993 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1998 haben weiterhin Bestand, soweit sie nicht der vereinfachten Änderung unterliegen. Ergänzungen sind in **blau** aufgeführt; Festsetzungen die künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden **durchgestrichen** dargestellt. Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1998 sind in **grün** dargestellt. Für die weiterhin bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der 1. Änderung gelten jeweils die dementsprechenden Festsetzungen. Für die im Rahmen der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren ergriffenen Festsetzungen gelten die unter Nr. 9 aufgeführten Rechtsgrundlagen in ihren dort angegebenen Fassungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
 - 1.2 Ausnahmeregelungen können zugelassen werden: Wohnungen und Anlagen gemäß BauNVO § 9 (3) Ziffer 1; Ziffer 2. Vergleichen mit § 9 (3) Ziffer 3 wird nicht zulässig.
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt, die Baumassenzahl auf max. 4,0 (§ 15 (4) Satz 1) wird ausgeschrieben.
 - 1.4 Die zulässige Geschosshöhe (TH) der Gebäude beträgt max. 6,5 m. Straßenniveau – 0,40 m BauNVO – 0,6 m wird an der Wand der – der jeweiligen Gebäudehöhe – anzuhalten. Die Straßenniveau wird ab der Straßenecke – dem Straßeneckpunkt – zwischen Straßenniveau und Gebäudehöhe anzuhalten.
 - 1.5 Dächer sind zu einem Mindestanteil von 70 % der Gesamtdachfläche zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind nur zweischichtige Aufbauten mit mindestens 5 cm Substrat zulässig. Für die Begrünung sind Sedum-Arten und/oder krautartige Arten zu verwenden.

Ergänzung von Ziffer 1.5 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans:
Eine Unterschreitung dieses Mindestanteils oder ein vollständiger Verzicht auf die geforderte Dachbegrünung ist im Einzelfall möglich, wenn zur Kompensation des Mangels der Leistungen und Funktionen zur Aufrechterhaltung eines leitungsfähigen Naturhaushalts stattdessen folgende Maßnahmen ergriffen werden:
- Demontale Erhaltung des Oberflächenwassers der Dachflächen auf dem Grundstück in Zisternen oder Mulden zur Verdunstung / Verdickung mit Überlauf an die Kanalisation

2. Pro Reduzierung der geforderten Dachbegrünung um 30 qm ist ein großkroniger Laubbau gem. Pflanzliste zusätzlich zu dem festgesetzten Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf dem Grundstück zu pflanzen.
- Herstellung von strukturreichen Grünflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zu den bereits geforderten Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Umfang der entfallenden Dachbegrünung.
- Werden auf den Grundstücken anstelle der Gebäude mit Flachdächern versiegelte Lagerflächen erstellt, so ist pro 150 m² versiegelter Lagerfläche 1 großkroniger Laubbau zu pflanzen.
- 1.6 Fundamentierungen: Der Ausbau von Kellergeschossen ist nur unter Wohngebäuden zulässig.
- 1.7 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannte zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 1. Selbstständige Lagerhäuser.
 2. Selbstständige Lagerplätze.
 3. Schrothändler.
 4. Schaustellbetriebe.
 5. Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
 6. Autohändler.
- 1.8 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:
 - 1.9 In dem Gewerbegebiet GE wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut. Höhenbegrenzung für das Straßenniveau ist die Hinterkante der Grundstücke einschließlich der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Eckpunkt maßgeblich.
 2. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB) (§§ 12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
 - 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen zusätzlich auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Bauweisen vorgesehen werden.

- 3.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.
- 3.3 Der Verteilungsgrad für Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten, die sind mit wassergebundenen Belägen, auf Lücken verlegten Plaster, Rausengitterbelägen, an Lücken herzustellen. Das durch die Verteilung anfallende Oberflächenwasser soll im Transportsystem abgeführt werden.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Südlich der Planstraße wird die Höhenlage der Hauptbaukörper – Oberkante Erdgeschosssohle – mit mindestens 0,40 m festgesetzt. Diese Höhe ist über der Straße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln, wobei die Planstraße wird die Höhenlage der Hauptbaukörper – Oberkante Erdgeschosssohle – mit mindestens 0,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist über den bestehenden natürlichen Gelände zu ermitteln.
5. Besondere rechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, 1. Nr. 25a BauGB
 - 5.1 Die Dachbegrünung darf max. 1,6 m betragen.
 - 5.2 Für die Dachbegrünung sind nur (extensiv) begrünte Dächer zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.
 - 5.3 Die Hauptorientierung sollte in ost-westlicher Richtung verlaufen, damit grundsätzlich die Möglichkeit der aktiven und passiven Polarnutzung gegeben ist.
6. Grundstücksflächen und öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB) und Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a & b BauGB)
 - 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Strücheln gemäß Pflanzliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten. 20 % der Fläche können als extensive Wiese mit maximal 2 Schälgen pro Jahr angesetzt werden.
 - 6.2 In Überschnammungsbereich des Appelbaches (20 m Bereich vom Gewässer) sind innerhalb eines 15 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante nur Gehölzgruppen aus Strücheln gemäß Pflanzliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten.
 - 6.3 Die Flächen innerhalb der Baugrenze, die nicht für Gebäude oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Grünfläche mit überwiegend heimischen Strücheln und Bäumen gemäß Pflanzliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen oder alternativ die Pflanzung von 20 m² Feldgehölz mit standorttypischen Gehölzen.
 - 6.4 Für die Pflanzgebot Bäume im Straßenseitigen Bereich sind großkronige Laubbäume in Ordnung zulässig. Die Bäume und der Wurzelbereich sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
 - 6.5 Pflanzliste:

Empfehlungen für die Auswahl von Pflanzen im Pflanzgebiet:

Bäume	Feldgehölz
Acer dasycarpus	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Roxer Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarzweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Kahlahorn
Fraxinus excelsior	Waldahorn
Quercus petraea	Staubahorn
Quercus robur	Stieleiche
Stachys alpina	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus crainpinitivus	Pelargon

Pflanzgebot der Gehölze: Mindestgrößen: Hochstamm, zw. 16-18 (in der Feldhecke oder Solitär in entsprechenden Qualitäten), Hochstamm, zw. 12-15 (in der Straße), Strauch, zw. 100 - 150 cm

7. Einweisung
- 7.1 Funde im Sinne der Denkmalschutzgesetze müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 Denkmalschutzgesetz)
- 7.2 Die Bebauung des Bereiches innerhalb von 40 m entlang der Uferkante des Appelbaches bedarf der Genehmigung nach § 16 LNSchG.
- 7.3 Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Überschnammungsbereiches des Appelbaches. Gemäß Auskunft der SUD Nord handelt es sich dabei um Gebiete, die erst bei einem über 100-jährigen Hochwasser (Extremhochwasser) überschwemmt werden oder die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind nachrichtlich aufgezeigt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine Hochwasserrisikoprüfung Bauweise wird empfohlen.

8. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 1.500 m² sind unzulässig.

9. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGGI. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 197).

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGGI. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGGI. I S. 3434).

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGGI. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGGI. I S. 2771).

6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert am 15.06.2016 (GVBl. 2016 S. 77).

7. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. 2014 S. 245).

8. Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. 2016 S. 583).

9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. 2003 S. 209).

10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 21.07.2009 (BGGI. I S. 2582), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGGI. I S. 2254).

11. Landeswasserschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LWSchG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. 2018 S. 55, 57).

12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. 2018 S. 448).

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

1. Auftraggeber:
Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
Klosterstraße 4
55546 Pfaffen-Schwabenheim

2. Projekt:
2. Änderung des Bebauungsplans "Am Schützensteeg"

Bebauungsplan - Entwurf

Gezeichnet: Geprüft: Datum: 28.02.2019 28.02.2019 Name: FB AJ Unterschrift: 954 x 594 mm Format: 1:1.000 Projekt-Nr.: M 112-18 Karte Nr.: 1

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltpfung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559