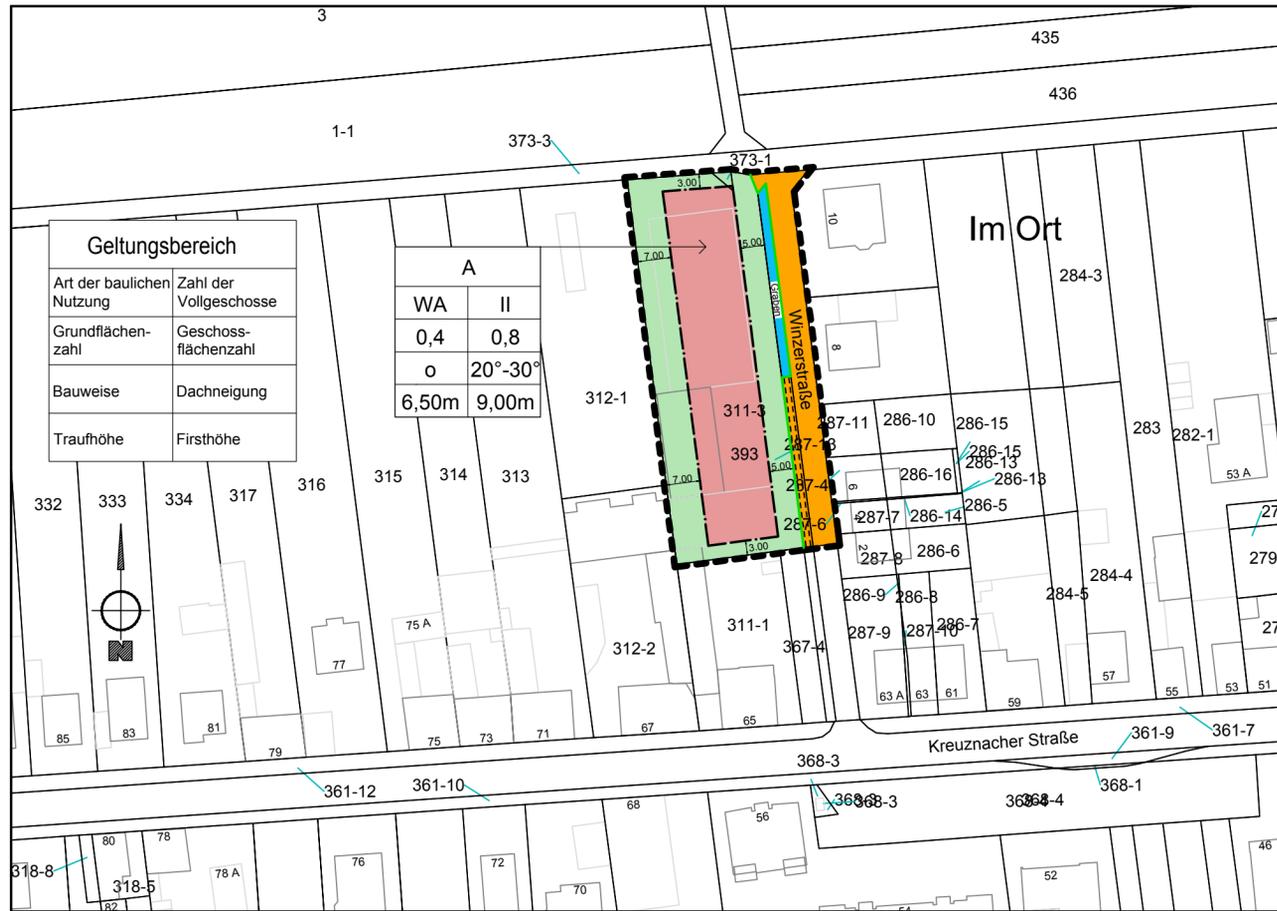


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet "Westlich der Winzerstraße", Flur 1, Maßstab 1 : 1000



Geltungsbereich	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

A	
WA	II
0,4	0,8
o	20°-30°
6,50m	9,00m

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA** Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- GFZ** Geschossflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grabenverrohrung vorhanden
- Wasserflächen: Entwässerungsgraben (Gew. III. Ordnung)
- Straßenbegrenzungslinie

## Übersichtslageplan M 1:5000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

#### Allgemeines Wohngebiet(WA) - § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(5)BauNVO). Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen festgesetzt. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gelten:

GRZ : 0,4      GFZ : 0,8      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß : II

Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im Plangebiet mit 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenachse der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist die Mitte der Straße zugewandten Gebäudelini. Bei straßenseitig mit der Giebelfront zugewandten Gebäuden gilt als Messpunkt die Mitte der Verbindungslinien zwischen den Traufen. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

#### 3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für das gesamte Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser in offener Bauweise (mit seittl. Grenzabstand). Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinander gebauten Häuser bis zu 13,50 m zulässig.

#### 4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung (LBauO) zulässig.

#### 5. Stellplätze, Garagen, Carports - § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 23(5) BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen gem. § 1 Abs.2 und 3 GarVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Stellplätze, Garagen und Carports nach Landesbauordnung (LBauO) zulässig. Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante (=Einfahrtsbereich) von Garagen und Carports muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum).

#### 6. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen zwischen den Bauflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- und Gehwegflächen).

#### 7. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonrückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

#### 8. Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Der derzeit vorhandene Wassergraben (Gew. III. Ordnung) ist in seinem offenen Grabenprofil zu belassen.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO

### 1. Dachform

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20°- 30°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0° - 25° betragen. Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig. An der Grundstücksgrenze errichtete Stützmauern gem. Nr. 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten als Bestandteil der Einfriedigung. Einfriedigungen und Begrenzungen (Tiefbordsteine u.a.) gegenüber Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind nur mit einem Grenzabstand von 50 cm zulässig.

### 3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als Garten oder Grünanlage anzulegen. Nicht zulässig ist das Abdecken der offenen Bodenflächen mit Kunststofffolien, Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Sande und Kunststoffrasen.

### 4. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### 5. Stellplätze

Für eine Wohnung über 60 m<sup>2</sup> sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz herzustellen. Die Größe der Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen. Die im Bereich der Garagen und Carports vorhandenen Kfz-Abstellplätze sind bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze zu berücksichtigen.

### 6. Stützmauern und Aufschüttungen

Auf privaten Baugrundstücken sind Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Stützmauern entlang der rückseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

### Hinweise :

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Zu empfehlen ist eine Baugrunduntersuchung mit Überprüfung der Hangstabilität. Im Zuge der Gebäudeplanung ist ein Gutachten zur Messung der Radonbelastung zu erstellen. Die im Gutachten aufgeführten baulichen Vorsorgemaßnahmen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Vor Beginn des Abrisses von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei der Herstellung der Außenanlagen privater Baugrundstücke ist der Zufluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu prüfen. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen auszuführen. Für Gebäude und bauliche Anlagen im 10m-Bereich eines Gewässers III.Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.

Der Beginn der Erdarbeiten zur Herstellung baulicher Anlagen im Bereich der privaten Baugrundstücke ist vier Wochen vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail landesarchaologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333 anzuzeigen.

Bei der Einfriedigung der Bauplätze und / oder der Begrünung des Baugebietes sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein entsprechender Grenzabstand einzuhalten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2019 (GVBl. S. 112).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

§ 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

## Verfahrensvermerke

- 1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- 2) Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom \_\_\_\_\_ erstmalig in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ und wiederholt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- 3) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- 4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- 5) Ausfertigung :  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text, sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.  
Pfaffen-Schwabenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Ortsbürgermeister
- 6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach" Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
Bad Kreuznach, den \_\_\_\_\_  
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach  
Im Auftrag \_\_\_\_\_

**Ingenieurbüro Bickmann**  
B. Eng. Stephan Bickmann  
Zum Hasselberg 3  
55585 Norheim  
E-mail: info@ib-bickmann.de

Md.Ingenieurkammer-Rlp: Nr. 94649  
Telefon : 0671/33043  
Telefax : 0671/46020