S.1/8

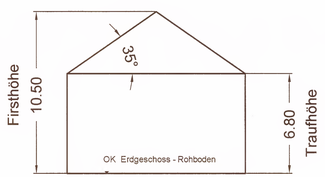
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet " Im Ort ", Flur 1 u. 3 Maßstab 1 : 1000

Ordnungsbereich	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI — Mischgebiet , 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
- Hauptfirstrichtung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünfläche, Abstandsgrün
- Abgrenzung Ordnungsbereich A/B - Erschließung
- A — Ordnungsbereich – Erschließung
- Gehölzhecke gemäß 8.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Skizze: Traufhöhe und Firsthöhe



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) . Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gemäß § 6 (3) Bau.NVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes) 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 Mischgebiet gelten :

GRZ : 0,4 GFZ: 0,6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß : II

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.
Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im gesamten Plangebiet mit 6,80 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im gesamten Plangebiet mit 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden.

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

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirstrichtung bestimmt.

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 sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind gemäß Landesbauordnung (LBauO) zulässig.
Für eine Wohnung über 60 m² sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m² ist 1 Kfz-Stellplatz herzustellen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Bei Einzelhäusern sind maximal 6 Wohnungen zulässig. Zusätzlich sind im Bereich des Kellergeschosses, soweit dieses gemäß § 2 (4) LBauO kein Vollgeschoss ist, maximal 2 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis maximal 60 m² zulässig.
Bei Doppelhäusern sind maximal 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte des Wohngebäudes zulässig. Zusätzlich ist pro Doppelhaushälfte im Bereich des Kellergeschosses, soweit dieses gemäß § 2 (4) LBauO kein Vollgeschoss ist, maximal 1 Wohnung mit einer Wohnfläche bis maximal 60 m² zulässig.

7. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofiles auszubilden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- Gehwegflächen). Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen mit der nachrichtlichen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" dienen der Landwirtschaft, der Leitungsstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

8. Zur Herstellung des Straßenkorpers erforderliche Boschungen - § 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.

8. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB

8.1 Allgemein

Schutz des Bodens :
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen :
Die innerhalb des Geltungsbereiches auf unbebauten und unbefestigten Flächen vorhandenen und geplanten heimischen Bäume und sind zu erhalten und zu pflegen. Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.

8.2 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen als Abstandsgrün zwischen den Straßenverkehrsflächen und den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie sind als extensiv zu pflegende Grünanlage zu gestalten. Die Bodenflächen sind mit einem standortgerechten Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern gem. RSM 7.1.2 – zu begrünen.

8.3 Private Baugrundstücke

Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Obstbaumsorten. Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zulässig. Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Kraubbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-/Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.
Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten sind bis auf die notwendigen Zugänge und Zufahrten mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern, Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen (Container), zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m. Das Abstandmaß der Pflanzreihe zur Grenze des Wirtschaftsweges beträgt 2,00 m .
Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
Die Bodenfläche außerhalb der Baum- und Strauchpflanzungen sind mit einem standortgerechten Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2), Stauden, Gräsern, Rosen und bodendeckenden Kleinsträuchern zu begrünen.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.

Minimierung der Bodenversiegelung :
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Geeignet sind : sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrasen, Holzschwellen, Rundholzpflaster, Rasenschutzwaben aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten, Rasenfugenpflaster, Dränfugenpflaster, Rasenverbundpflaster, Filtersteinpflaster aus hauwerksporigem Beton. Das von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke abgeleitete Niederschlagswasser kann zur Wiederverwendung als Gieß- und Brauchwasser in unterirdische Zisternen eingeleitet werden. Der Überlauf der Zisternen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

8.4 Pflanzlisten

Nachfolgend sind vor allen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Baugebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Gräser und Stauden vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach verschieden Pflanzengrößen oder Formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den nachbarrechtlichen und Leitungsführungsrechtlichen Zusammenhängen.

Artenauswahl der heimischen Bäume im Siedlungsbereich

Acer campestre	*Feldahorn*	*Quercus robur*	*Stieleiche*
Acer platanoides	*Spitzahorn*	*Quercus petrea*	*Traubeneiche*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*	*Salix alba*	*Silberweide*
Betula pendula	*Sandbirke*	*Sorbus ana*	*Mehlbeere*
Carpinus betulus	*Gemeine Hainbuche*	*Sorbus torminalis*	*Elsbeere*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*	*Sorbus aucupana*	*Vogelbeere*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*	*Sorbus domestica*	*Speierling*
Prunus avium	*Vogelkirsche*	*Tilia cordata*	*Winterlinde*
Pyrus pyraster	*Wildbirne*	*Tilia platyphyllos*	*Sommerlinde*

Artenauswahl der Bäume im Bereich befestigter Flächen im Siedlungsbereich

Acer platanoides	*Spitzahorn*	*Pyrus cal. „Chanticleer"*	*Stadt-Birne*
Acer pl. „E. Queen"	*Kegelf. Spitzahorn*	*Robinia pseudacacia*	*Akazie*
Acer pl. „Cleveland"	*Eiform. Spitzahorn*	*Robinia ps. „Bessoniana"*	*Kegel-Akazie*
Acer pl. „Deborah"	*Rundkron. Spitzahorn*	*Robinia ps. „Monophylla"*	*Straßen-Akazie*
Corylus columa	*Baumhasel*	*Robinia ps. „Sandraudiga"*	*Kegelform Akazie*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*	*Tilia cordata „Greenspire"*	*Stadt-Linde*
Fraxinus ex. „Atlas"	*Kegelf. Esche*	*Tilia cordata „Rancho"*	*Kleinkr. Winterlinde*
Frax. „West. Glone"	*Hochtrucht. Esche*	*Tilia vulgaris „Pallida"*	*Kaiserlinde*

Artenauswahl der heimischen Obstgehölze im Siedlungsbereich

Malus domestica	*Kulturapfel*	*Prunus domestica domest.*	*Zwetschge*
Prunus avium juliana	*Süßkirsche*	*Prunus domestica italica*	*Reineeclaude*
Prunus cerasus	*Sauerkirsche*	*Prunus domestica syriaca*	*Mirabelle*
Prunus domestica	*Pflaume*	*Pyrus communis*	*Kulturbirne*
Prunus ceresifera	*Kirschpflaume*		

Artenauswahl der heimischen Sträucher im Siedlungsbereich

Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*	*Rosa canlana*	*Hundsrose*
Corylus avellana	*Haselnuß*	*Rosa rubiginosa*	*Weinrose*
Crataegus monogyna	*Weißdorn*	*Rosa spinossissima*	*Bibernellrose*
Euonymus europäus	*Pfaffenhütchen*	*Rubus fruticosus*	*Brombeere*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*	*Rubus idaeus*	*Himbeere*
Prunus mahaleb	*Felsenkirsche*	*Salix caprea*	*Salweide*
Prunus padus	*Traubenkirsche*	*Sambucus nigra*	*Schwarzer Holunder*
Prunus spinosa	*Schlehe*	*Sambucus racemosa*	*Traubenholunder*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*	*Viburnum lantana*	*Wolliger Schneeball*
Rhamnus catharlica	*Kreuzdorn*	*Viburnum opulus*	*Gew. Schneeball*

Artenauswahl für Fassadenbegrünung im Siedlungsbereich

Actinidi arguta	*Strahlengriffel*	*Lonicera caprifolium*	*Jelängerjelieber*
Akebia quinata	*Akebie*	*Lonicera henryi*	*immergr. Heckenki.*
Aristolochia macrophylla	*Pfeifenwinde*	*Lonicera periclymenum*	*Geißblatt*
Campsis radicans	*Trompetenblume*	*Parthenocissus quinq.*	*Wilder Wein*
Clematis montana rubens	*Anemonenwaldrebe*	*Parthen. tric. Veitchii*	*Wilder Wein*
Clematis vitalba	*Gemeine Waldrebe*	*Polygonum auberti*	*Knöterich*
Euonymus fort. „Red."	*Kletterspindelstr.*	*Vitis – Hybriden*	*Echt. Wein (wintrm.)*
Hedera helix	*Gemeiner Efeu*	*Wisteria sinensis*	*Glycine, Blauregen*
Humulus lupulus	*Hopfen*		

Artenauswahl für extensive Dachbegrünung im Siedlungsbereich

Humusaufbau, Erosionsschutzmischung, für einfache Standorte mit Substratstärken von 8-15 cm, zweite Düngung bei Bedarf erforderlich , Achillea millefolium, Agrostis vinealis, Allium schoenoprasum , Anthyllis vulneraria, Aster amellus , Bromus erectus, Dianthus gratianopolitanus, Festuca ovina, Hippocrepis comosa, Inula conyza, Koeleria macrantha, Linum perenne, Origanum vulgare, Petrorhagia saxifraga, Potentila argentea, Prunella grandiflora, Sedum acre, Sedum album, Sedum reflexum, Sedum spurium, Silene vulgaris, Thymus seohvilum, Trisetum flavescens, Saxifraga granulata, Verbascum phoeniceum u.a.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachform

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20°- 35, bei Nebengebäude, Garagen und Carports 0 - 30° betragen. Pultdächer an Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 15° - 25 ° zulässig.
Die Dachneigung bei Gartenhäusern darf bis 20 ° betragen. Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 100 cm zulässig. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig. Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen 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.

4. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

H I N W E I S E :

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes wird empfohlen.
Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes wird empfohlen. Dabei ist das Thema Hangstabilität einzubeziehen. Die Planung und Ausführung ist so anzupassen, dass die Hangstabilität gewahrt bleibt, z.B. durch die Gewährleistung des Massengleichgewichtes und die Unterlassung von Versickerungseinrichtungen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN :

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 d. Gesetzt vom 22.Juli 2011 (BGBl.I.S.1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch §47 vom 09.03.2011 (GVBl.S.47)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S.58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl.S.95) m.W.v. 29.01.1013

§ 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. S.387).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gestzes vom 27. Juni 2012 (BGBl.I.S. 1421)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.Januar 2013 (BGBL.I.S.95)

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 28.02.13 beschlossen.
Pfaffen-Schwabenheim, den 03.05.2013
Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 28.02.13 in der Zeit vom 15.03.13 bis einschließlich 30.03.13 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ausgelegen.
Pfaffen-Schwabenheim, den 03.05.2013
Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 11.04.13 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
Pfaffen-Schwabenheim, den 03.05.2013
Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 16.05.2013

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 03.05.2013
Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach Nr. 20 vom 16.05.2013
Bad Kreuznach, den 31.05.2013
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag