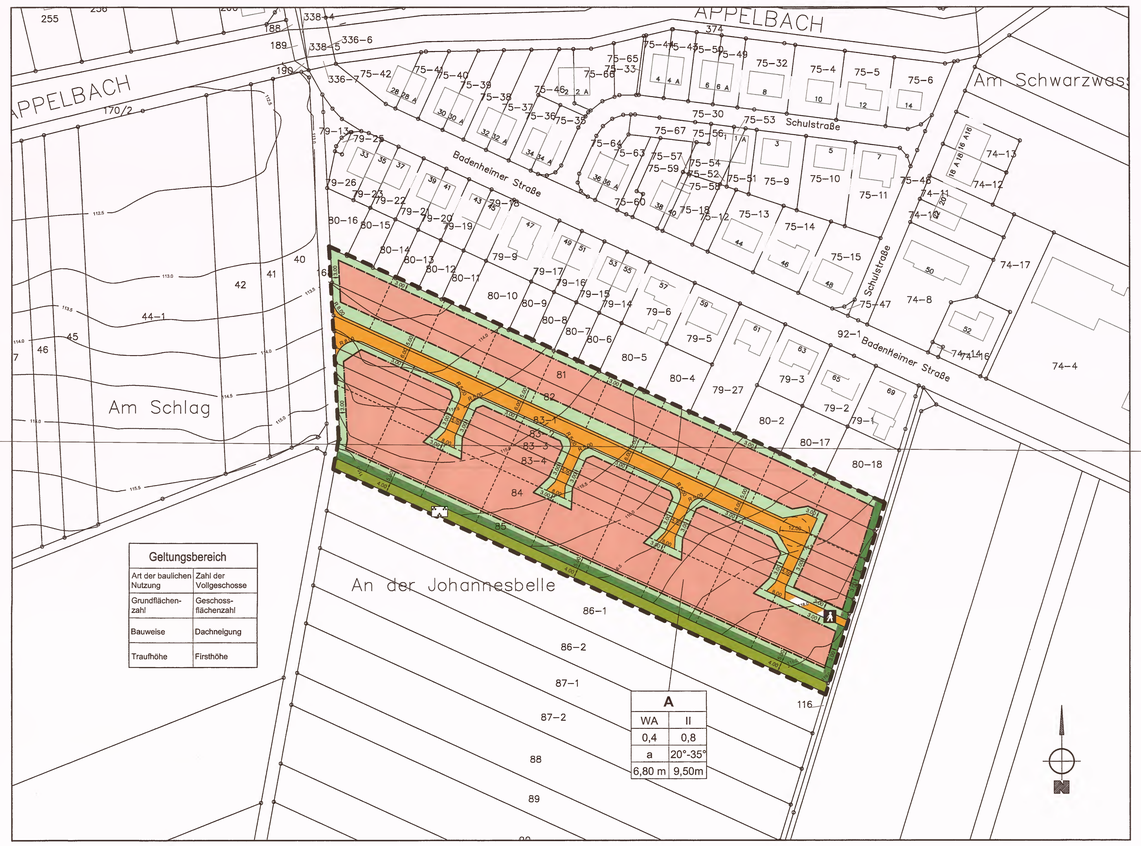
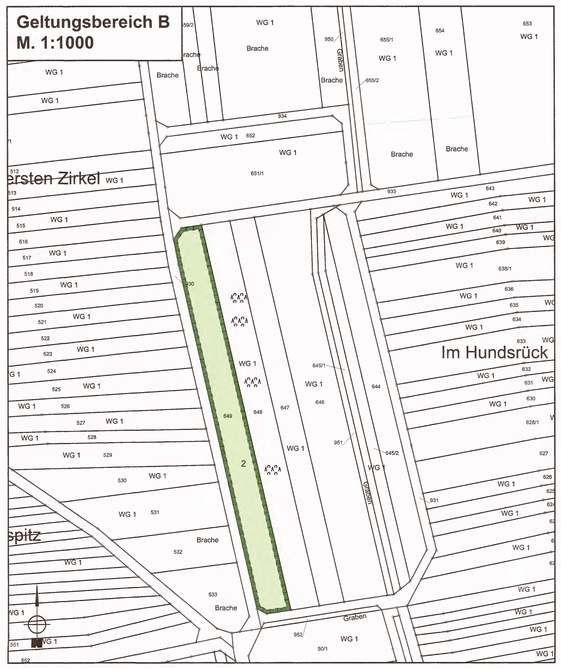
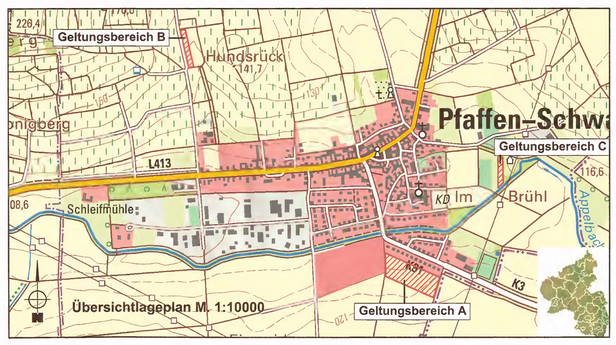
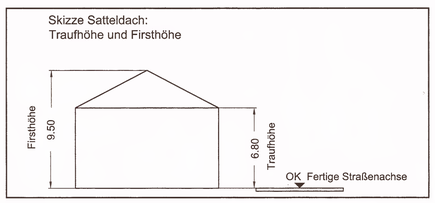
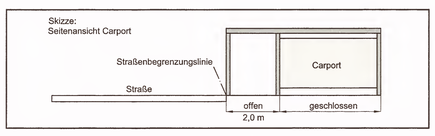
# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet "Am Schlag III", Flur 2 und 6 Maßstab 1 : 1000






## 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 6,80 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,50 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 höchstgelegenen, der Strasse zugewandten Gebäudelinien. 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (mit seitl. Grenzabstand). Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig. Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinander gebauten Häuser bis zu 25,00 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 muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum).
Carports sind bis zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit keine Seiten-und Rückwände vorhanden sind oder der Abstand der geschlossenen Seiten- und Rückwände bis zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 2,00 m beträgt.

**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 Mischprofiles auszubilden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- und Gehwegflächen).
Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" dienen der fußläufigen Anbindung des Baugebietes an das örtliche Wegenetz. Sie dürfen nicht zur Andienung der beidseits angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden. Zulässig ist die Nutzung als Leitungstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

**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. 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 :**

Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.

**8.2 Private Baugrundstücke**

Zur Kompensation der im Bereich privater Baugrundstücke verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft sind die dort nach Abschluss der Bebauung verbleibenden Grundstücksflächen als naturnahe Hausgärten anzulegen.

Hierzu werden folgende Begrünungs-und Gestaltungsmaßnahmen zwingend festgesetzt :

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-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.
Die den benachbarten öffentlichen Grünflächen (Abstandsgrün) zugewandten Grundstücksseiten sind durchgängig 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 Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.
Die Bodenflächen außerhalb der Baum- und Strauchbepflanzungen sind mit einem standortgerechten Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2), Stauden, Gräsern, Rosen und bodendeckenden Kleinsträuchern zu begrünen.
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 haufwerksporigem 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 Oberflächenwasserableitung anzuschließen.

**8.3 Öffentliche Grünflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen als Abstandsgrün zwischen den privaten Baugrundstücken und den außerhalb des Geltungsbereiches A angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Bodenflächen sind mit einem standortgerechten und extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu begrünen. Zulässig ist das Befahren der Flächen durch Pflegefahrzeuge und Fahrzeuge der Landwirtschaft, soweit dies zur Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerlandflächen erforderlich ist.
Die öffentlichen Grünflächen sind der Kompensation der durch die Herstellung der Verkehrsflächen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft als landespflegerische Ersatzmaßnahme zugeordnet.

**8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die im Bereich der Geltungsbereiche B und C umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in extensiv zu bewirtschaftende Wiesen mittlerer Standorte umzuwandeln. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Obstbaumsorten.
Vorgenannte Flächen sind der Kompensation der durch die Bebauung der privaten Baugrundstücke verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft als landespflegerische Ersatzmaßnahme zugeordnet.

**8.5 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 bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

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 aria* | *Mehlbeere* |
| *Carpinus betulus* | *Gemeine Hainbuche* | *Sorbus torminalis* | *Elsbeere* |
| *Pagus sylvatica* | *Rotbuche* | *Sorbus aucuparia* | *Vogelbeere* |
| *Fraxinus excelsior* | *Gemeine Esche* | *Sorbus domestica* | *Speierling* |
| *Tilia cordata* | *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* | *Tilia cordata „Greenspire"* | *Stadt-Linde* |
| *Acer pl. „Cleveland"* | *Eiförm. Spitzahorn* | *Tilia cordata „Rancho"* | *Kleinkr. Winterlinde* |
| *Acer pl. „Deborah"* | *Rundkron. Spitzahorn* | *Tilia vulgaris „Pallida"* | *Kaiserlinde* |
| *Corylus columa* | *Baumhasel* | | |
| *Fraxinus excelsior* | *Gemeine Esche* | | |
| *Fraxinus „Atlas"* | *Kegelf. Esche* | | |
| *Frax. „West. Glorie"* | *Nichtfrucht. Esche* | | |

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 cerasifera* | *Kirschpflaume* | | |

Artenauswahl der heimischen Sträucher im Siedlungsbereich

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Cornus sanguinea* | *Roter Hartriegel* | *Rosa canina* | *Hundsrose* |
| *Corylus avellana* | *Haselnuß* | *Rosa rubiginosa* | *Weinrose* |
| *Crataegus monogyna* | *Weißdorn* | *Rosa spinosissima* | *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 catharitica* | *Kreuzdorn* | *Viburnum opulus* | *Gew. Schneeball* |

Artenauswahl für Fassadenbegrünung im Siedlungsbereich

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Actinida arguta* | *Strahlengriffel* | *Lonicera caprifolium* | *Jelängerjelieber* |
| *Akebia quinata* | *Akebine* | *Lonicera henryi* | *immergr. Heckenkl.* |
| *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 aubertii* | *Knöterich* |
| *Euonymus fort. „Rad."* | *Kletterspindelstr.* | *Vitis – Hybriden* | *Echt. Wein (winml.)* |
| *Hedera helix* | *Gemeiner Efeu* | *Wisteria sinensis* | *Glycine, Blauregen* |
| *Humulus lupulus* | *Hopfen* | | |

Artenauswahl für extensive Dachbegrünung im Siedlungsbereich

Handelsübliche Gräser-Kräutermischung für extreme Standorte mit Substratstärken von 5-15 cm (keine Düngung od. Beregnung erforderlich) ; Achillea millefolium, Agrodis vinealis, Allium schoenoprasum, Anthyllis vulneraria, Aster amellus, Bromus erectus, Deschampsia flexuosa, Festuca ovina, Hippocrepis comosa, Inula conyca, Koeleria macrantha, Linum perenne, Origanum vulgare, Petrorhagia saxifraga, Potentilla argentea, Prinella grandiflora, Sedum acre, Sedum album, Sedum reflexum, Sedum spurium, Silene vulgaris, Thymus sepyllum, Trisetum flavescens, Saxifraga granulata, Verbascum phoeniceum u.ä..

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

**1. Dachform**

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20°- 35, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0 - 30° betragen. Pultdächer an Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 10° - 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 nur als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig. An der Grundstücksgrenze errichtete Stützmauern gelten als Bestandteil der Einfriedigung. Einfriedigungen und Begrenzungen (Tiefbordsteine u.a.) gegenüber Wirtschaftswegen und öffentlichen Grünflächen 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.

**5. Stellplätze**

Für eine Wohnung über 60 m² sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m² ist 1 Stellplatz herzustellen. 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.
Gegenüber den an der nordöstlichen Längsseite des Geltungsbereiches A angrenzenden Flurstücken 79/27, 80/2, 80/4, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 80/10, 80/11, 80/12, 80/13, 80/14, 80/15, 80/16 80/17 und 80/18 sind Stützmauern und Erdaufschüttungen auf einem 3,00 m breiten Streifen parallel zur Grundstücksgrenze unzulässig.

## Hinweise :

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

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes wird empfohlen. Dabei sind insbesondere die hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes (Grundwasser, Sickerwasser, Stauwasser) zu berücksichtigen.

Die Empfehlungen des geotechnischen Berichtes vom 03.07.2013 und die ergänzende Erläuterung vom 21.09.2013 zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verkehrsflächengründung sowie die Hinweise zum Kanalbau und zur Bauwerksgründung sind zu beachten (Verfasser : Ingenieurgesellschaft für Qualitätssicherung im Tief-und Straßenbau Dipl.-Ing. (TU) Christoph Hans, Schulstraße 5, 67821 Alsenz).
Die im geotechnischen Bericht angegebenen Grundwasserverhältnisse und Grundwasserstände können saisonalen und länger periodischen Schwankungen unterliegen.

Die Ausführungen des Umwelttechnischen Untersuchungsberichtes zur Durchführung von Radonuntersuchungen des Untergrundes im Plangebiet vom 02.03.2015 (Verfasser : Bodenmechanisches Labor Gumm, Büro Rhein/Main, Darmstädter Landstraße 85a, 60598 Frankfurt) sind zu beachten. Demnach werden bei der Herstellung von Gebäuden in einem Gebiet der Radonvorsorgeklasse II-III folgende Radonschutzmaßnahmen empfohlen :

- Generell Einbau einer konstruktiv bewehrten Beton-Bodenplatte mit einer Mindeststärke von 15 cm.
- Abdichtung der Kellerwände gemäß DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser im erdberührten Bereich oder Ausführung als "Weiße Wanne" gemäß WU-Richtlinie, Beanspruchungsklasse I.
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte. Die Dichtigkeit der Folie muss gesondert nachgewiesen werden.
- Sorgfältige Abdichtung aller Leitungsdurchlässe gegen Feuchtigkeit/Bodengas/Radon.
- Einbau von gut durchlässigem Material des Arbeitsraumes (bzw. Ringdränage)), um ein Ausgasen des Radons nach außen zu ermöglichen. Hier sind die Vorgaben der ZTVE-Stb zu beachten. Es sollten Sand-Kies-Gemische mit einem Feinkornanteil von maximal 15 % verwendet werden.
- Einbau einer Dränage unter der Bodenplatte mit Anschluss an eine passive Belüftung, um radonhaltiges Bodengas unter dem Gebäude abzuführen.

Gebäudegründungen und Kellerbereiche sind mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Flächen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung dem Appelbach zuzuleiten.

Die Sicherstellung der Schmutzwasserableitung hat durch den Anschluss an die Kanalisation der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim zu erfolgen.

Die Gewinnung von Erdwärme ist unter Beachtung der erforderlichen Auflagen und der Einzelfallprüfung zulässig.

Zum Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich privater Baugrundgrundstücke ist den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen darzustellen.

## 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 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

§ 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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

## 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
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- A — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich
- Öffentliche Grünfläche, Abstandsgrün
- Gehölzhecke gemäß Pkt. 8.2 der bauplanungsrechtl. Festsetzungen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Parzellierungsvorschlag
- Kartierung

## Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen.

Pfaffen-Schwabenheim, den 06.04.2018 Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 11.01.2018 in der Zeit vom 07.02.2018 bis einschließlich 09.03.2018 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Pfaffen-Schwabenheim, den 06.04.2018 Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 12.03.2018 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Pfaffen-Schwabenheim, den 06.04.2018 Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 05.04.2018

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 06.04.2018 Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach" Nr. 16/2018 vom 05.04.2018 07.06.18

Bad Kreuznach, den 06.04.2018 Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag


Ingenieurbüro Bickmann
B. Eng. Stephan Bickmann
Zum Hasselberg 3
55585 Norheim
Md.Ingenieurkammer-Rlp: Nr. 94649
Telefon : 0671/33043
Telefax : 0671/46020
E-mail: stephan.bickmann@gmx.de