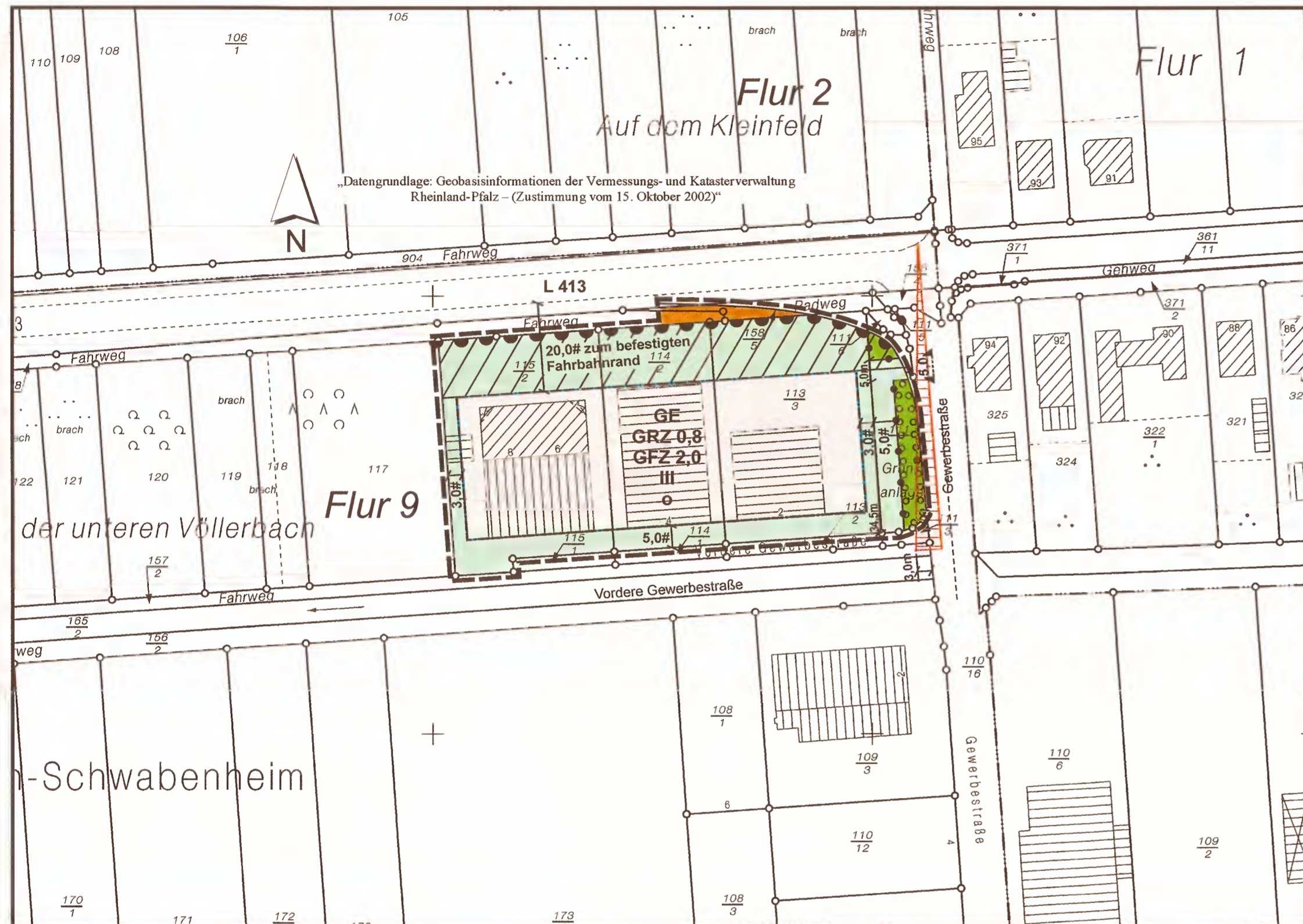


Ortsgemeinde PFAFFEN-SCHWABENHEIM

Bebauungsplan "Auf der Scheiwiese", Flur 9

M. 1:1.000

Änderung



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Art und Maß der baulichen Nutzung erfahren keine Änderungen zum Bebauungsplan in der Urfassung (in Kraft getreten am 07.09.1989). Somit gelten für diese Festsetzungen die BauNVO '77 sowie die LBauO '86 unverändert weiter. Die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (Ziff. 3) wird ersatzlos gestrichen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO '77)  
Festgesetzt ist das Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO '77.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO '77)  
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO '77)  
Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO '77)  
Die Geschossflächenzahl beträgt 2,0.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO '77 LBauO '86)  
Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO '77)  
Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 22 LStrG)  
Auf den schraffiert dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotszone gem. § 22 LStrG) dürfen Nebenanlagen und Garagen nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität, Alzeyer Straße 32, 55543 Bad Kreuznach, errichtet werden.

Die zulässige Grundfläche aller Nebenanlagen und Garagen in diesem Bereich darf insgesamt max. 3% der Fläche des jeweiligen Baugrundstückes betragen.

5. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Grünanlage“ i.V.m. Flächen zum Anpflanzen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 u. 25a BauGB)  
Gem. Planeintragung ist eine geschlossene Anpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Das Sichtfeld ist dabei von jeglicher sichtbehindernder Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2. Einfriedungen der Baugrundstücke

Auf den schraffiert dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotszone gem. § 22 LStrG) dürfen Einfriedungen nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität, Alzeyer Straße 32, 55543 Bad Kreuznach, errichtet werden.

Es gelten folgende Höhenbegrenzungen:

- entlang der L 413: 2,50m,
- entlang der Gewerbestraße: 2,0m,
- entlang der Unteren Gewerbestraße: 2,85m.

RECHTSGRUNDLAGEN

- ⇒ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 4 G. v. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- ⇒ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- ⇒ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
- ⇒ Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).
- ⇒ Landesstraßengesetz (LStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.08.1977
- ⇒ Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- ⇒ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft am 01.03.2010.
- ⇒ § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- ⇒ § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 2 G. v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).
- ⇒ § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).

PLANZEICHEN

ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- GE Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO '77
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO '77
- nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO '77
- Flächen, für die § 22 Landesstraßengesetz Anwendung findet
- GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO '77
- GFZ Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO '77
- III Zahl der Vollgeschosse, max. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO '77, LBauO '86
- O Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO '77
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5,0 Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünanlage“ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtfeld
- Vermaßung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 24.06.2010

Der Ortsbürgermeister *Ren-Ata Als*

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24.02.2011 in der Zeit vom 14.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011 nach § 3 BauGB ausgelegt.

Der Ortsbürgermeister *Ren-Ata Als*

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 22.06.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister *Ren-Ata Als*

Ausfertigungsvermerk:

Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum 22.06.2011

Unterschrift (Amtsbezeichnung) *Ren-Ata Als*  
Haas, Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 15.09.2011

