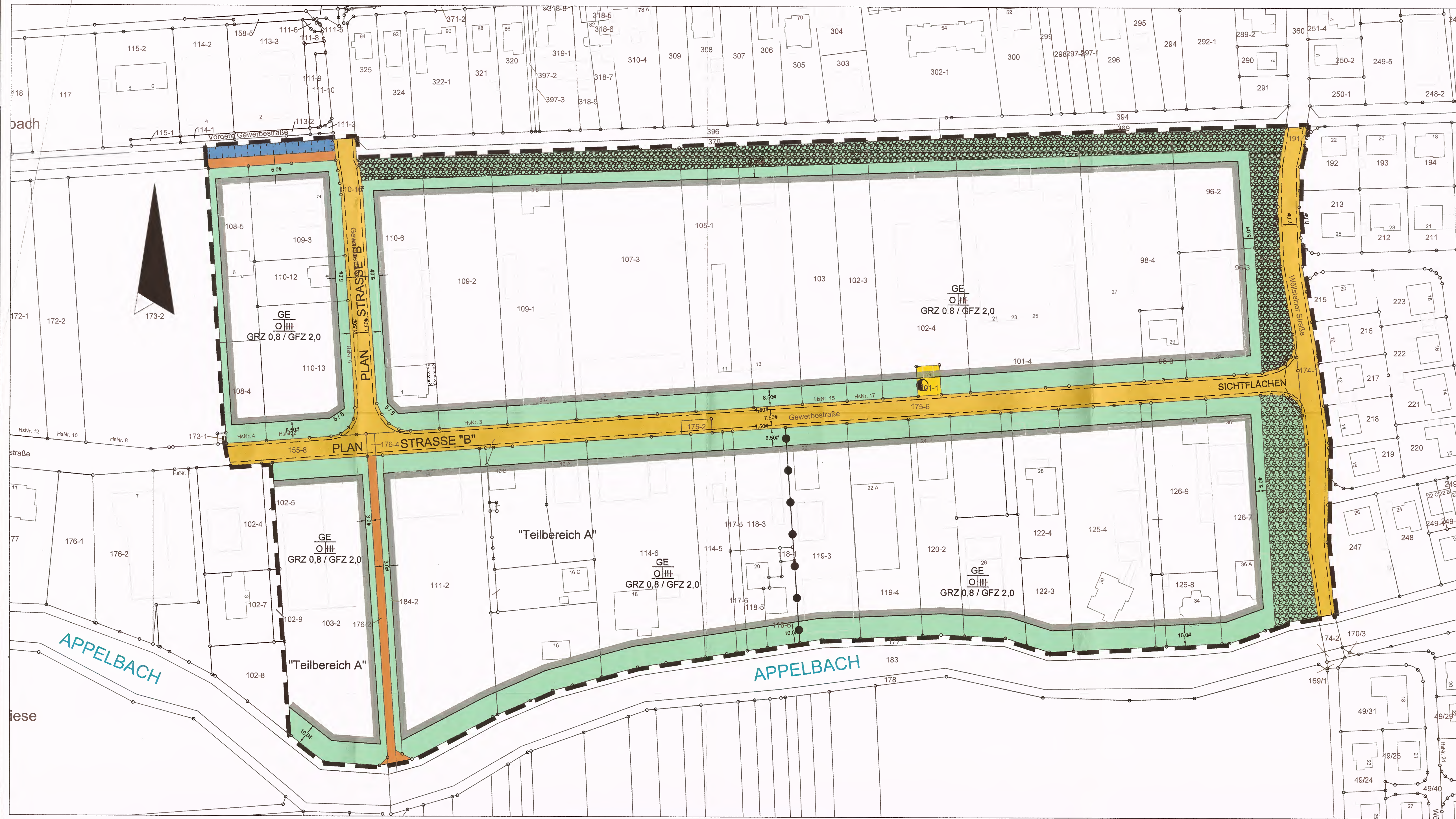


Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"



Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“, in Kraft getreten am 07.09.1989 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. Für die weiterhin bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten jeweils die seinerzeit gültigen Rechtsgrundlagen (nachfolgend aufgeführt). Für die im Rahmen der 3. Änderung im vereinfachten Verfahren ergänzten Festsetzungen gelten die unter Nr. 10 aufgeführten Rechtsgrundlagen in ihrer dort angegebenen Fassung. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans gelten unverändert, da diese außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung liegen.

Bestandteile:
 Baugesetz (BauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253) (insbesondere die §§ 1.2., 3.4, 9.19 und 30).
 Verordnung über die einheitliche Ausfertigung der Grundbücher (BauG-Buchführungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.1977 (BGBl. I S. 1743), geändert durch Bekanntmachung vom 15.10.1988 (BGBl. I S. 271),
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 10.12.1985 (GBl. S. 307).
 Verordnung über die Ausfertigung von Bauplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1961 - PlanZVO) vom 30.07.1961 (BGBl. I S. 833).
 § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) in der Fassung vom 08.03.1979 (GBl. S. 27).
 § 60 des Gesetzes zur Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 16.03.1974 (GBl. I S. 27),
 § 11 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) in der Fassung vom 08.03.1979 (GBl. S. 27).
 § 60 des Gesetzes zur Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 16.03.1974 (GBl. I S. 27).

Textliche Festsetzungen:

1. Art der land. Nutzung
 § 9 (1) BauNVO
 § 9 (1) BauNVO
 § 9 (1) BauNVO
 § 9 (1) BauNVO

2. selbstständige Lagerplätze
 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 1. Vergnügungsstätten
 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 1. Schrotthändler,
 2. Schaustellerbetriebe,
 3. Freizeitanlagen-Photovoltaikanlagen,
 4. Autohändler.

3. Höhenbegrenzung
 Die Höhenbegrenzung ist die Höhe der Gebäude bis zum höchsten zulässigen Punkt der Dachfläche. Die Höhenbegrenzung ist die Höhe der Gebäude bis zum höchsten zulässigen Punkt der Dachfläche. Die Höhenbegrenzung ist die Höhe der Gebäude bis zum höchsten zulässigen Punkt der Dachfläche.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke
 Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 1.500 m² sind unzulässig.

5. Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)
 Ein Teilbereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 1). Dabei handelt es sich um ein noch nicht festgesetztes Gebiet, das bei einem Hochwasserereignis überschwemmt wird, welches statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dieses wird von der nach § 83 Abs. 1 LWG zuständigen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord) vorläufig gesichert und öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Staatsanzeiger Nr. 30 am 20.08.2018. Dieses Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

6. Hinweis
 9.1 Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes des Appelbachs. Gemäß Auskunft der SGD Nord handelt es sich dabei um Gebiete, die erst bei einem über 100-jährigen Hochwasser (Extremhochwasser) überschwemmt werden oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgeführt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

9.2 Für bauliche Anlagen, die im 10-m-Bereich des Mühleiteiches bzw. im 40-m-Bereich des Appelbachs errichtet werden sollen, ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz erforderlich.

9.3 Gemäß Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt Radon-Langzeitmessungen durchzuführen.

10. 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. 3768)
 3. Flanzengesetz (PlanfV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 197)
 4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 16.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
 5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
 6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 10.12.1985 (GBl. S. 306), zuletzt geändert am 15.06.2016 (GBl. 2015 S. 77)
 7. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GBl. 2014 S. 245)
 8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GBl. 2016 S. 583)
 9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GBl. 2003 S. 209)
 10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2582), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
 11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GBl. 2018 S. 55, 57)
 12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GBl. 2018 S. 448)

In dem Bereich der Landesstraße 413 sind die Grundstücke löchrig einseitig zugängig und Zufahrten sind vorzugsweise zu errichten.
 Höhenbezugspunkt für das Straßenniveau ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstückskante. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Immissionschutzflächen sind gemäß § 9 (1) 24 BImSchG auf dieser Fläche zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten. Die Flächen sind als Immissionschutzflächen zu errichten.

Planzeichen

Festsetzungen die künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden durchgestrichen dargestellt.

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Zahl der Vollgeschosse max.
- Trafostation
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
- Böschungen
- TH Traufhöhe
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Straßenverkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Sichtflächen
- GE Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- Immissionschutzflächen
- Wasserflächen (Mühlgraben)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- O offene Bauweise
- Feldweg

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"

Anforderungsvermerk
 Nach Abschluss der Ausfertigung des Bebauungsplans ist der Bebauungsplan hiermit fertiggestellt. Die endgültige Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich erfolgt.

Pfaffen-Schwabenheim, den 17.02.2019
 Hans-Peter Haas
 Ortsbürgermeister

ANSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 05.09.19
 DURCH DEN ORTSBÜRGERMEISTER
 (SIGEL) GEZ. ZÖLLER

DER BEBAUUNGSPLAN NACH BESCHLUSS DURCH DEN ORTSBÜRGERMEISTER VOM 20.03.89
 IN DER ZEIT VOM 31.3.89 BIS EINSCHL. 25.89 NACH § 3 BAUGB AUSGELEGEN
 DER ORTSBÜRGERMEISTER
 (SIGEL) GEZ. ZÖLLER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 10 DES BAUGESETZBUCHES AM 12.5.89 VOM ORTSBÜRGERMEISTER ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 DER ORTSBÜRGERMEISTER
 (SIGEL) GEZ. ZÖLLER

GEHÖRT ZUM BESCHLUß VOM 17.07.1989
 Nr. 2: 640-60/13/544
 GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE BEWERTEN WEGE RECHTSVERLETZUNG I. S. V. § 11 (3) BAUGB GELTEND GEMACHT:
 KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
 I. V.
 (SIGEL) GEZ. Meiberg
 1st. Kreisverwaltungsleiter

IN KRAFT GETRETEN MIT BEKANNTMACHUNG VOM 01.09.1989

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.11.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.05.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 13.05.2019 mit Frist bis: 19.05.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom: 08.05.2019 mit Frist bis: 19.05.2019
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	29.08.2019
Satzungsbeschluss durch den Ortsbürgermeister (§ 10 Abs. 1 BauGB)	29.08.2019

Pfaffen-Schwabenheim, den 12.09.2019
 Dienststempel
 Hans-Peter Haas
 (Ortsbürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgestellt.
 Pfaffen-Schwabenheim, den 12.09.2019
 Dienststempel
 Hans-Peter Haas
 (Ortsbürgermeister)

Beschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 03.10.2019
 mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Dienststempel
 Hans-Peter Haas
 (Ortsbürgermeister)

Beschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 03.10.2019
 mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Dienststempel
 Hans-Peter Haas
 (Ortsbürgermeister)

Beschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 03.10.2019
 mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Dienststempel
 Hans-Peter Haas
 (Ortsbürgermeister)

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

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

Auftraggeber: Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim Klostergasse 4 55546 Pfaffen-Schwabenheim	Gezeichnet FB AJ
Projekt: 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"	Geprüft i.A. P. C.
Format 911 x 594 mm	Maßstab 1 : 1.000
Projekt-Nr. M 112-18	Karte Nr. 1

Auftraggeber: Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim Klostergasse 4 55546 Pfaffen-Schwabenheim	Gezeichnet FB AJ
Projekt: 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"	Geprüft i.A. P. C.
Format 911 x 594 mm	Maßstab 1 : 1.000
Projekt-Nr. M 112-18	Karte Nr. 1