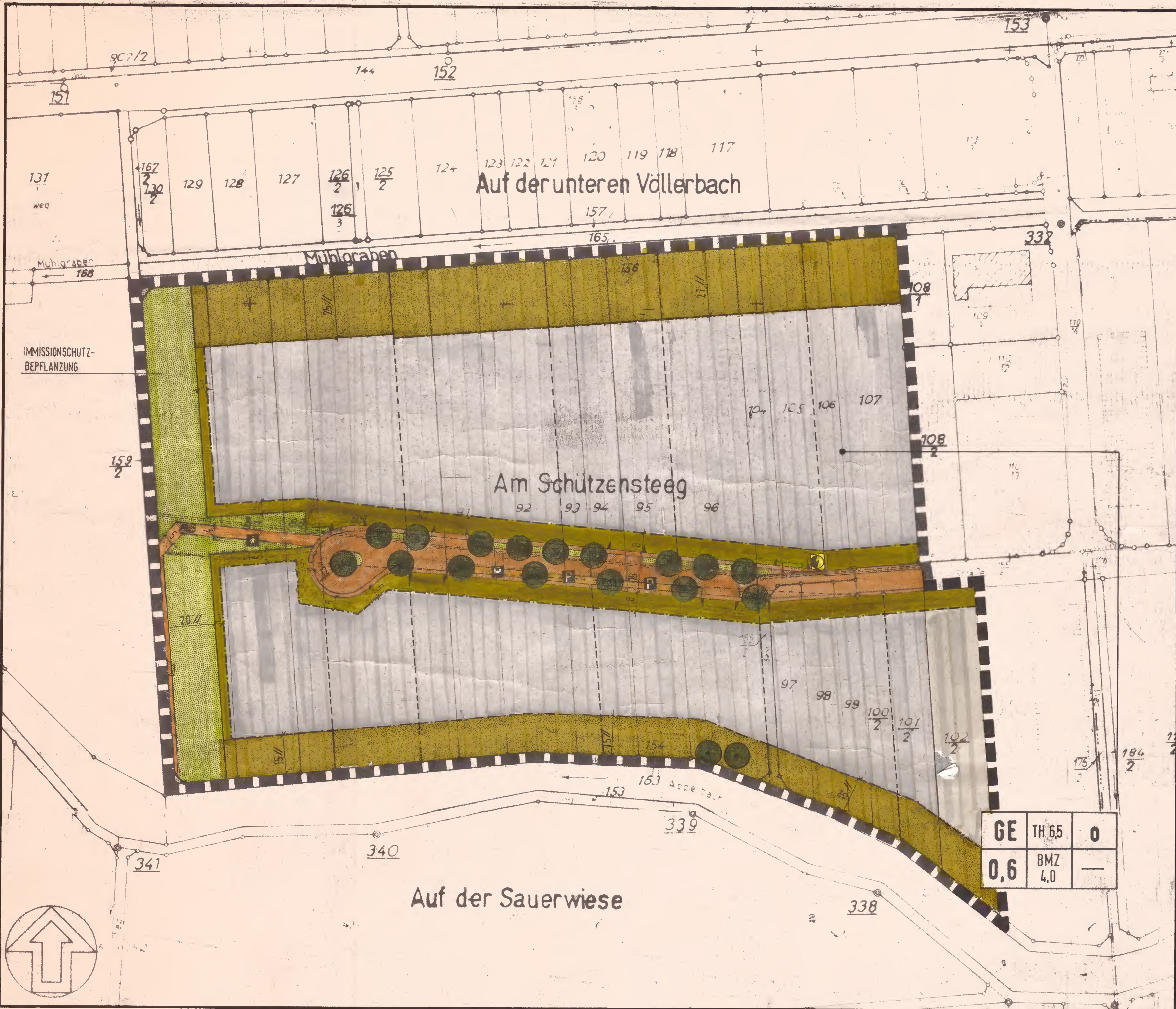
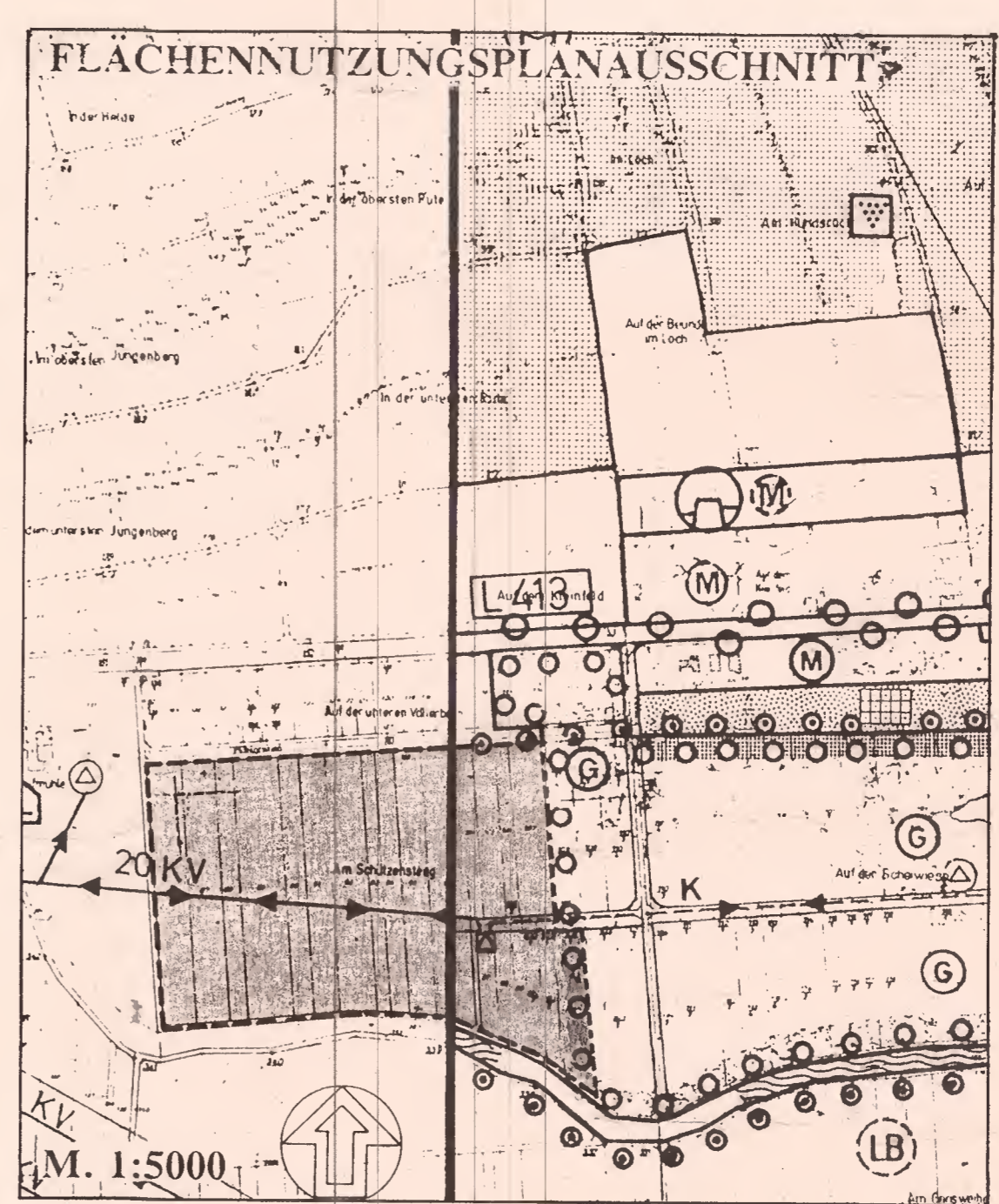


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND-NEUAUFSTELLUNG " AM SCHÜTZENSTEEG " FLUR 9 ORTSGEMEINDE PFAFFEN-SCHWABENHEIM M.1:1000

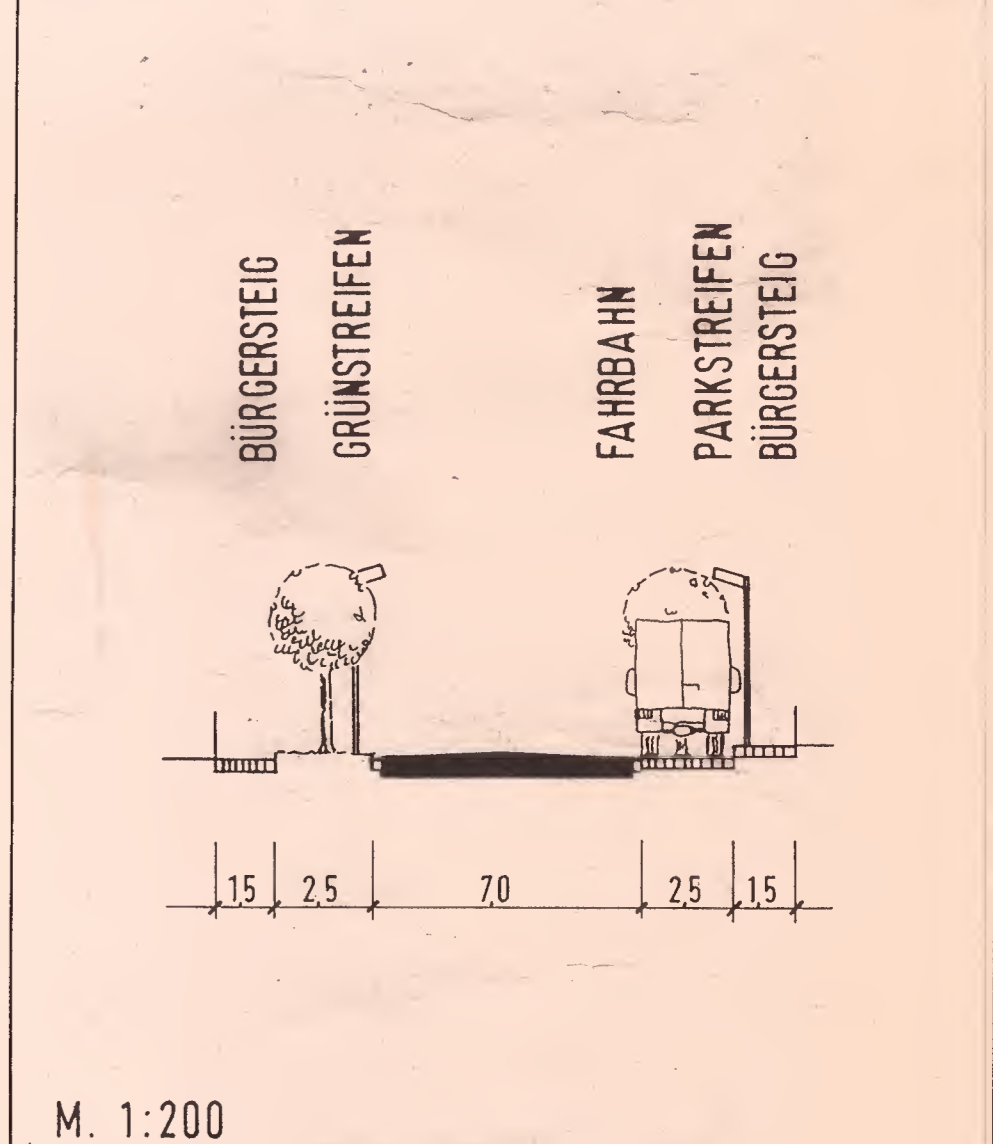


PLANZEICHEN GEM. PLANZ V 81

	GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)		ANZUPFLANZENDE BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	BMZ	BAUMASSENAHL		EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) EINFAHRTSBEREICHE
	O	OFFENE BAUWEISE		FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB): TRAFOSTATION
		BAUGRENZE		ZU ERHALTENDE BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		MASSANGABEN IN METER
		STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE		TRAUFGHÖHE
		VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:		VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN		VORHANDENER SAMMLER FÜR OBERFLÄCHENWASSER
	A	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		BESTEHENDE KV-LEITUNG (ERDVERLEGUNG)
		NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
		NUTZUNG ALS PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		



GESTALTUNG DER ERSCHLIESSUNGSTRASSE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen und Anlagen gemäß BauNVO § 1 (2) Ziffer 1, Ziffer 2, Ziffer 3 sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt, die Baumassenzahl auf max. 4,0 (§ 11) Satz 3 wird ausgeklammert.
 - Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude beträgt max. 6,5 m ab Straßenoberfläche (§ 14 (3) BauNVO). Sie wird in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie ermittelt. Die Traufhöhe wird als der höherste Schnittpunkt zwischen Außenwandquerschnitt und Dachstuhl definiert.
 - Dächer sind zu einem Mindestanteil von 30 % der Gesamtdeckfläche begrünt. Für die Begründung sind nur zweischichtige Aufbauten mit mindestens 5 cm Substrat zulässig. Für die Begründung sind dekorativen und/oder krautige Arten zu verwenden.
 - Dächer sind zu einem Mindestanteil von 30 % der Gesamtdeckfläche begrünt. Für die Begründung sind nur zweischichtige Aufbauten mit mindestens 5 cm Substrat zulässig. Für die Begründung sind dekorativen und/oder krautige Arten zu verwenden.
 - Pfundenerweiterungen: Der Ausbau von Kellergeschossen ist nur unter Wohngebäuden zulässig.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Bauweise wird gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (2) Ziffer 4 BauGB)
 - Nebenanlagen gen. § 14 (3) BauNVO, Stellplätze und Garagen gen. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen zusätzlich auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen vorgesehen werden.
 - Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.
 - Der Verkleinerungsgrad der Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten. Die sind mit wasserabweisenden Belägen, auf Lücke verlegten Plankern, Rastgittersteinen, etc. herzustellen. Das durch die Verengung anfallende Oberflächenwasser muß in Transmissiv angebracht werden.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
 - Südlich der Planstraße wird die Höhe der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossboden - als mindestens 0,40 m festgesetzt. Höhe ist über der Straße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Nördlich der Planstraße wird die Höhe der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossboden - als mindestens 0,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist über den bestehenden natürlichen Gelände zu ermitteln.
- Bauverordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB, i. V. mit § 4 BauGB.
 - Die Dachneigung darf max. 25 ° betragen.
 - Für die Dachneigung sind nur (extensive) begrünzte Dächer zulässig.
 - Die Hauptfahrrichtung sollte in ost-westlicher Richtung verlaufen, damit grundsätzlich die Möglichkeit der aktiven und passiven Belüftung gegeben ist.
- Grundstückserfüllungen und öffentliche Grünflächen (§ 9 (3) Nr. 15 und 20 BauGB) und Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 15 a + b BauGB)
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten. 20 % der Fläche sollen als extensive Wiese mit maximal 2 Schritten pro Jahr angelegt werden.
- Überschneidungsgebiet des Appalaches (20 m Bereich zum Gewässer) sind innerhalb eines 15 m breiten Streifens ab Böschungserosion nur Gehölzgruppen aus Sträuchern gemäß Pflanzliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten. 40 % der Fläche sind als extensive Wiese mit maximal 2 Schritten pro Jahr anzulegen.
- Die Flächen innerhalb der Baugrenze, die nicht für Gebäude oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Grünfläche mit überliegend heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen oder alternativ die Pflanzung von 20 m² Feidgohls mit standorttypischen Gehölzen. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen, die Name und der Wurzelbereich sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Für weitere vier Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbau zu pflanzen. Diese Pflanzangebote sind nicht auf die im Plan "Landschaftsplan" dargestellten Anpflanzungen beschränkt.
- Für das Pflanzangebot Bäume im Straßenbereich sind nur großkronige Laubbäume 1. Ordnung zulässig. Die Bäume und der Wurzelbereich sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
- Pflanzliste: Empfehlungen für die Auswahl von Pflanzen in Planungsbereich:

Bäume	Acer platanoides	Baldorn
Acer pseudoplatanus	Feldahorn	
Alnus glutinosa	Schwarzalpe	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Fraxinus excelsior	Gemeine Eiche	
Quercus petraea	Trüffelbuche	
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Ulmus glabra	Waldulme	
Ulmus carpiniifolia	Feldulme	
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuß	
Cornus sanguinea	Kornelkirsche	
Crataegus monogyna	Weiße Eiche	
Buonymus europaeus	Pflaumenblume	
Prunus avium	Vogelbeere	
Prunus pedis	Trüffelbuche	
Salix caprea	Salweide	
Salix purpurea	Korbweide	
Salix viminalis	Waldweide	
Viburnum lentum	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball	
- spezielle Auswahl für die übernahm Bereiche
 - Pflanzengrößen der Gehölze Mindestgrößen:

Hochstamm	200 cm (in der Fahrbahn oder Solitär in entsprechender Qualität)
Halbstamm	100 cm (in der Fahrbahn oder Solitär in entsprechender Qualität)
Sträucher	200, 100 - 150 cm
- Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächen- und Begrünungsplan nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beizufügen.
- In gesamten Gewerbegebiet ist eine Geländeabwärtung nicht zugelassen, d. h. das binnereige Geländeniveau ist zu erhalten.
- Die beiden bestehenden Obstbäume in Südteil des Baugeländes sind zu erhalten.
- Der an der Baugelände angrenzende Baumbestand ist während der Bauphase vor Beschädigungen gemäß DIN 18202 zu schützen.
- Klimate
- Die Befahrung des Bereiches innerhalb von 40 m entlang der Überkante des Appalaches bedarf der Genehmigung nach § 9a LMO.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1988 (BGBl. I S. 127).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planstoffes (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), sowie die Anlage zur PlanZV 1981 und die Din 18 003.
- § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 64).
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LNPfG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 64).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2089).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler - Denkmalschutz- und Pflegegesetz - (DSchPG) vom 23.03.1978 (GVBl. I S. 159), zuletzt geändert am 07.02.1983 (GVBl. I S. 17).

Gehört zum Bescheid vom 12.08.1993 Az. 61/60-610-13/1120

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung im Sinne von § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Bad Kreuznach den 12.08.1993

Der Orts Gemeinderat hat am 24.07.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 20.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 27.05.1992 in Pfaffen-Schwabenheim statt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Bebauungsplan hat einschließlich der Textfestsetzung und der Begründung nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 22.03.1993 in der Zeit vom 13.04.1993 bis einschließlich 13.05.1993 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Der Orts Gemeinderat hat am 27.05.1993 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pfaffen-Schwabenheim den 27.05.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

Pfaffen-Schwabenheim den 27.05.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

Pfaffen-Schwabenheim den 27.05.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

ARCHITEKTUR STADTPLANUNGSBÜRO DIPL.-ING.-ARCHIT. BDA WINFRIED MANNERT & PARTNER
TELEFON 0671/32036
MANNHEIMER STR. 69
6550 BAD KREUZNACH

Bearbeitet S. Klesy, Dipl. Ing. Stadtplanung
Bad Kreuznach den 12.02.1993 Stand 14.07.1993
W. Mannert, Architekt und Stadtplaner

Ausfertigungsvermerk:
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die örtliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 27.10.1993 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3), 214 BauGB sowie § 22 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Kreuznach den 21.10.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

Pfaffen-Schwabenheim den 21.10.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

Pfaffen-Schwabenheim den 21.10.1993
Ortsbürgermeister Zöllner

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
L. V. J. J. J.
M. J. J. J.
Lfd. Kreisrechtsdirektor