

DECKBLATT

Änderung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde
Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet "Am Schützensteeg"
Flur 9, im vereinfachten Verfahren

ab 26. 2. 58 rechtsverbindlich

Ausnahme gem. § 31 (1) BauZG

S a t z u n g

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim in seiner Sitzung am 26.11.1997 die Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet "Am Schützensteeg", Flur 9, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplanänderung erfaßt folgende Grundstücke:

Flur 9, Flurstücke Nr.: 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 104
105, 106, 107, 155/2, 97, 98, 99, 100/2, 101/2 und
102/2.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde.
Die Textziffer 1.5 erhält folgende neue Fassung:

"Dächer sind zu einem Mindestanteil von 70 % der Gesamtdachfläche zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind nur zweischichtige Aufbauten mit mindestens 5 cm Substrat zulässig. Für die Begrünung sind Sedum-Arten und/oder krautige Arten zu verwenden.

Eine Unterschreitung dieses Mindestanteils oder ein vollständiger Verzicht auf die geforderte Dachbegrünung ist im Einzelfall möglich, wenn zur Kompensation des Wegfalls der Leistungen und Funktionen zur Aufrechterhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes stattdessen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers der Dachflächen auf dem Grundstück in Zisternen oder Mulden zur Verdunstung / Versickerung mit Überlauf an die Kanalisation
- Pro Reduzierung der geforderten Dachbegrünung um 50 qm ist ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf dem Grundstück zu pflanzen.

- Herstellung von strukturreichen Grünflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich zu den bereits geforderten Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Umfang der entfallenden Dachbegrünung.

Werden auf den Grundstücken anstelle der Gebäude mit Flachdächern versiegelte Lagerflächen erstellt, so ist pro 150 qm befestigter Lagerfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen."

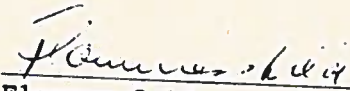
Die Textziffer 5.2 erhält folgende neue Fassung:

"Für die Dacheindeckung sind nur (extensiv) begrünte Dächer zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden."

§ 3

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Der mit Bescheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 12. August 1993 Az. 6/60-610-13/1120 genehmigte und am 21. Oktober 1993 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan tritt mit dem gleichen Zeitraum für die in § 1 aufgeführten Grundstücke hinsichtlich der Neufestsetzungen außer Kraft.

Pfaffen-Schwabenheim, den 27.11.1997


Flommersfeld
Ortsbürgermeisterin



B e g r ü n d u n g

zur Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde
Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet
"Am Schützensteeg"
Flur 9
im vereinfachten Verfahren

Damit eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden in diesem Gebiet forciert wird, soll der rechtskräftige Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim "Am Schützensteeg", Flur 9, dahingehend geändert werden, daß die Dachbegrünungspflicht im Gewerbegebiet (textliche Festsetzungen Nr. 1.5 und 5.2) durch eine Ausnahmeregelung nach § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 16 Absatz 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt wird, die einen teilweisen oder vollständigen Verzicht auf die Dachbegrünung zuläßt.

Der Flächenanteil um den die Dachbegrünung reduziert wird, muß durch eine Erhöhung des Grünflächenanteils auf dem Grundstück, d.h. eine nachhaltige Begrünung überbaubarer Grundstücksflächen ausgeglichen bzw. kompensiert werden, so daß hierdurch zusätzliche Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken gesichert werden.

Bei den neuen Textfestsetzungen handelt es sich um Ausnahmeregelungen. Die Planurkunde wird entsprechend ergänzt.

Den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden bezüglich der Änderungen keine/folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht.