

Auf der unteren Völlerbach

IMMISSIONSSCHUTZ-BEPLANZUNG

Untere Gewerbestraße

APPELBACH

Auf der Sauerwiese

GE 12,5 m
0,6 BMZ 4,0
O

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- „Am Schützensteins“ (1993), der in der Änderung des Bebauungsplans (1998) und der 2. Änderung (2019) haben weiterhin Bestand, soweit diese nicht im Rahmen der vorgenannten Bebauungsplanänderungen und der gegenüberstehenden 3. Änderung des Bebauungsplans gestrichen wurden. Festsetzungen, die aufgrund der 1. oder 2. Änderung nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden durchgehende gestrichelt dargestellt. Die Änderungen im Rahmen der gegenüberstehenden 3. Änderung des Bebauungsplans sind in **blau** aufgeführt. Für die weiterhin bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans imkl. der 1. und 2. Änderung gelten jeweils die einzelnt. gültigen Rechtsgrundlagen. Für die im Rahmen der 3. Änderung im beschleunigten Verfahren erlgäzten Festsetzungen gelten die unter Nr. 9 aufgeführten Rechtsgrundlagen in ihren dort angegebenen Fassungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 3 BauVO.

1.2 Ausnahmeweise können zugelassen werden Wohnungen und Anlagen gemäß Nr. 9 § 8 (3) Ziffer 1, Ziffer 2. Verordnungsbestimmung gemäß BauVO § 8 (3), Ziffer 1 sind nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauVO zur 6 festgesetzt, die Baumaßzahl auf max. 4,0 (§ 13 (4) Satz 3) wird ausgeschmälert.

1.4 Die zulässige Grundfläche der Gebäude beträgt 4.050 m² (entsprechend 14,14 (14) BauVO). Die übrigen Teile der städtebaulichen Bebauungsfläche werden als Grünfläche und als andere Grünflächen, zwischen Außenanlagen und Gehsteig definiert.

1.5 Dächer sind zu einem Mindestanteil von 70 % der Gesamtfläche zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind nur zu 100% (entsprechend 100% Mindestanteil an Grünfläche) zulässig. Für die Begrünung sind Sedum-Arten und/oder krautige Arten zu verwenden.

Ergänzung von Ziffer 1.5 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans:

„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 lebensfähigen Naturhaushalts stattdessen folgende Maßnahme ergriffen werden:

– Dezentrale Bepflanzung des oberflächennahen der Dächflächen auf dem Grundstück mit geeigneten Nadeln zur Verdunstung / Versickerung mit Überlauf an die Kanalisation

– Pro Reduzierung der geforderten Dachbegrünung um 30 qm ist ein größerer Laubbaum gem. Pflanzliste zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauVO auf dem Grundstück zu pflanzen

– Herstellung von strukturellen Öffnungen innerhalb der Überbauungsfläche, die aufgrund der Reduzierung der bereits geforderten Begrünungsmenge auf den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen in Umfang der entfallenden Dachbegrünung:

– werden auf den Grundstücksfläche anstelle der Gebäude mit 150 m² befestigter Lärmschutzwand 1 größerer Laubbaum pflanzen.

1.6 Fundamentabstände: Der Ausbau von Kellergeschossen ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

1.7 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 10 Abs. 5 BauVO folgende unter § 8 Abs. 2 BauVO genannte zulässige Nutzungen gemäß ausnahmeweise zulässig:

1. selbstständige Lagerhäuser,

2. selbstständige Lagerplätze

1.8 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauVO nicht zulässig:

3. Schrothalden,

4. Schaufstellbetriebe,

5. Freiflächen-Photovoltaikanlagen,

6. Autoshäuser.

1.9 In dem Gewerbegebiet GE wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 40,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberk. Dachstuhl. Höhenbezugsniveau für das Straßenniveau ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundkarte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

2.1 Die Baulinien sind gemäß § 9-12 Abs. 2 BauVO als offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Mahenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziffer 1. BauVO) (§§ 12, 14 (1) und 23 (1) BauVO)

2.3 Mahenanlagen sind § 14 (1) BauVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 15 BauVO sind nur innerhalb der Überbauungsfläche Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen zusätzlich in den Flächen, die für die Straßenbegrünung und Grünflächen vorgesehen werden.



Hans-Peter Haas
(Ortsbürgermeister)





Planungsträger:
 Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
 Klostergasse 4
 55546 Pfaffen-Schwabenheim

3. Änderung des Bebauungsplans
"Am Schützensteeg"

Satzung

	Gezeichnet	Geprüft
Datum	04.07.2025	04.07.2025
Name	gr	je
Unterschrift		
Format	954 x 594 mm	
Maßstab	1 : 1.000	
Projekt-Nr.	M 112-18	
Karte Nr.	1	