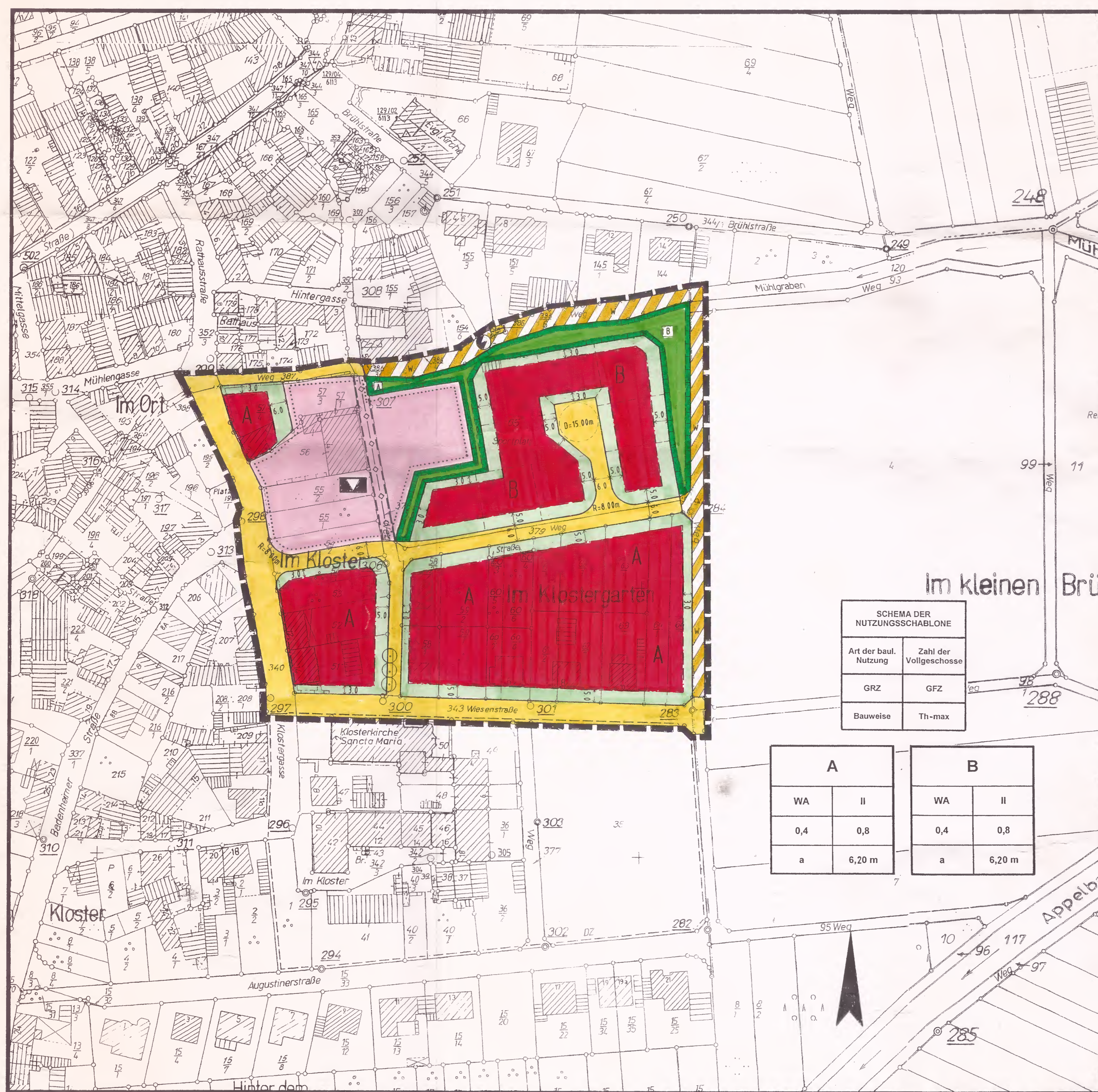


BEBAUUNGSPLAN DER OG PFAFFEN - SCHWABENHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET: "IM KLOSTER - IM KLOSTERGARTEN"

M. 1 : 1000



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|------------------------|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Th-max |

| A | | B | |
|-----|--------|-----|--------|
| WA | II | WA | II |
| 0,4 | 0,8 | 0,4 | 0,8 |
| a | 6,20 m | a | 6,20 m |

Verfahrensvermerke

- Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 26.11.1997 beschlossen.
Pfaffen-Schwabenheim, den 13.02.2001
Kaunersfeld
Die Ortsbürgermeisterin
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 22.11.2000 in der Zeit vom 02.01.2001 bis einschließlich 02.02.2001 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Kaunersfeld
Die Ortsbürgermeisterin
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 12.02.2001 Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
Pfaffen-Schwabenheim, den 13.02.2001
Kaunersfeld
Die Ortsbürgermeisterin
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 22.02.2001
- Ausfertigung:
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text, sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der OG Pfaffen - Schwabenheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
Pfaffen-Schwabenheim, den 13.02.2001
Kaunersfeld
Die Ortsbürgermeisterin
- Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im „Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach“ Nr. 8 vom 22.02.2001
Bad Kreuznach, den 07.03.2001 Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag *Kaunersfeld*

- PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- A Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - B Städtebaulicher Ordnungsbereich "A"
 - Städtebaulicher Ordnungsbereich "B"
 - Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Flächen
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschößflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - Th-max Traufhöhe maximal
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- u. Spielanlagen
 - Bürgerhaus (Dorfgemeinschaftshaus)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Wirtschaftsweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Transformatorstation (vorhanden)
 - Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - Mischwasser - Kanalleitung (vorhanden)
 - Flächen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Natur u. Landschaft
 - Landespflegerischer Zuordnungsbereich A und B
- PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummern
 - Vermaßung in Metern

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
Ausnahme: zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen - § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Zulässig ist die Errichtung eines Bürgerhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen, die erforderlichen Stellplätze und Freianlagen mit Spielflächen für Kinder.
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl als Höchstgrenze beträgt 0,4. Die Geschößflächenzahl als Höchstgrenze beträgt 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt 11.
Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird mit 6,20 m festgesetzt. Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante fertige Straßenachse. Maßgebend ist die Mitte der höchstgelegenen, der Straße zugewandten Gebäudelinie. Bei straßenseitig mit der Giebelfront zugewandten Gebäuden gilt als Maßpunkt die Mitte der Verbindungslinie zwischen den Traufen.
- Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Für das gesamte Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (mit seil. Grenzabstand). Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig. Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinandergelagerten Häuser bis zu 25,00 m zulässig.
- Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mindestens 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Stellplätze und Garagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nach Landesbauordnung (LBO) zulässig.
- Straßenverkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischpflanzens auszubilden. Hiervon ausgenommen sind die Verkehrsflächen der Rathausstraße und Klostergasse.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.
- Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 20, 25 BauGB
 - Allgemein
Schutz des Bodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfüllung zu schützen (§ 202 BauGB).
Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Gärten- und Vegetationsflächen zu verwenden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Bodenmassen zur Modellierung der Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 verwendet werden können.
 - Flächen für den Gemeinbedarf
Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die nicht überbaubare bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Öffentliche Verkehrsflächen
Für den Bereich der Straßenverkehrsflächen sind nur standortgerechte und heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zulässig. Die Standorte der Straßenbäume im Rahmen der Ausführlingsplanung festzulegen. Die im Bereich der befestigten Verkehrsflächen notwendigen Baumscheiben sind in einer Mindestabmessung von 1,50 x 1,50 m auszubilden und mit Landschaftsrasen oder Wildstauden zu begrünen.
 - Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den öffentlichen Erschließungsflächen (gekennzeichnet mit A) und den privaten Baugrundstücken (gekennzeichnet mit B) anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme für den städtebaulichen Ordnungsbereich B zugeordnet.
Die an den Rändern des Baugebietes zur freien Landschaft und zum Ortskern angrenzenden Flächen dienen der landschaftlichen Einbindung und sind als Schutzgehölz mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe und zwischen den Reihen darf maximal 1,50 m betragen. Der Anteil der mit Gehölzen begrünter Grundstücksfläche muß mindestens 80 % betragen. Zulässig ist die Anlage flacher Erdmulden zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugelände.
- Private Baugrundstücke
 - Allgemein
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen:
Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm mit mind. 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Obstbaumarten.
Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von 50 % heimischer Laubholzarten zulässig.
Fensterlose Wände an Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 50,00 m² mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Seltum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum-Begrünungen.
Minimierung der Bodenversiegelung:
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und den mit den Wohngebäuden verbundenen Sitzterrassen aus wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien herzustellen. Als Oberflächenbelag sind geeignet: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrasen, Holzschwellen, Rundholzpfaster, Rasenschutzweiden aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten, Rasengitterpflaster, Dränflügelpflaster, Rasenverbundpflaster, Filtersteinpflaster aus haufwerksorigem Beton.
 - Pflanzlisten:
Nachfolgend sind vor allen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Baugelände, und innerhalb der Ersatzflächen eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Gräser und Stauden vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach verschiedenen Pflanzengrößen oder Formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den nachbarrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (3) und (6) LBO
- Dachlandschaft
 - Dachform
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 28° bis 45°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports bis 30° betragen. Die Dachneigung, die sich aus dem gleichförmigen Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 45° ergibt, darf von abweichenden Dachformen nicht überschritten werden.
 - Dachaufbauten
Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte u. zurückgesetzte Dachgeschosse sind unzulässig.
 - Dacheindeckung
Zulässig sind nur rote und kleinformatige Eindeckungsmaterialien (z.B. Betondachsteine, Dachplatten, Falzziegel).
 - Fassadengestaltung
Die Fassade der Außenwände ist aus Sand- bzw. Mineralputzen herzustellen.
 - Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Holzzaune, lebende Hecken, begrünte Trockenmauern und schmiedeeiserne Zäune bis zu einer Höhe von maximal 100 cm zulässig.
 - Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.
 - Vorgärten
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

HINWEISE:

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DsChPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DsChPflG).
Das Dachflächenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Sickerschachtanlage (Schluckbrunnen) oder eine Zisterne zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 Liter pro m² Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen. Das Einleiten von Regenwasser bei der Anlage eines Schluckbrunnens bedarf einer behördlichen Erlaubnis (§ 7 EHG) oder Bewilligung nach § 8 WHG. Die hydrologischen Verhältnisse des Baugrundes und die Unbedenklichkeit gegenüber den benachbarten Grundstücken und deren bauliche Nutzungen sind fachkundig nachzuweisen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.1997 (BGBl. I S. 2081).
- § 17 Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

Artenauswahl der heimischen Bäume

| | | | |
|---------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Quercus robur | Stieleiche |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Salix alba | Silberweide |
| Betula pendula | Sandbirke | Sorbus aria | Milchbeere |
| Carpinus betulus | Gemeine Hainbuche | Sorbus torminalis | Eisbeere |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Sorbus domestica | Spielerle |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Tilia cordata | Winterlinde |
| Pyrus pyrastor | Wildbirne | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Artenauswahl der Bäume im Bereich befestigter Flächen

| | | | |
|----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Pyrus cal. „Chanticleer“ | Stadt-Birne |
| Acer pl. „E. Queen“ | Kegelf. Spitzahorn | Robinia pseudoacacia | Akazie |
| Acer pl. „Cleveland“ | Erkf. Spitzahorn | Robinia ps. „Bessoniata“ | Kegel-Akazie |
| Acer pl. „Dietrich“ | Rundkorn Spitzahorn | Robinia ps. „Monophylla“ | Straßen-Akazie |
| Corylus colurna | Baumhasel | Robinia ps. „Sandraudiga“ | Kegelform Akazie |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Tilia cordata „Greenspire“ | Stadt-Linde |
| Fraxinus ex. „Atlas“ | Kegelf. Esche | Tilia cordata „Rancho“ | Kleinr. Winterlinde |
| Frax. „West Glorie“ | Nichtfrucht. Esche | Tilia vulgaris „Palida“ | Kaiserlinde |

Artenauswahl der heimischen Gehölze

| | | | |
|----------------------|---------------|--------------------------|-------------|
| Malus domestica | Kulturapfel | Prunus domestica domest. | Zwetschge |
| Prunus avium juliana | Süßkirsche | Prunus domestica italica | Reineclaude |
| Prunus cerasus | Sauerkirsche | Prunus domestica syriaca | Mirabelle |
| Prunus domestica | Pflaume | Prunus communis | Kulturnarbe |
| Prunus cerasifera | Kirschpflaume | | |

Artenauswahl heimischer Sträucher

| | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartrieegel | Rosa canina | Hundrose |
| Corylus avellana | Haselnuß | Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Rosa spinosissima | Bibernelrose |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhüchen | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | Rubus idaeus | Himbeere |
| Prunus mahaleb | Felsenkirsche | Salix caprea | Salweide |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Prunus spinosa | Schlehdorn | Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | Viburnum opulus | Gew. Schneeball |

Artenauswahl für Fassadenbegrünung

| | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|
| Actinidia arguta | Strahlengiffler | Lonicera caprifolium | Jelängerjelierer |
| Akebia quinata | Akebin | Lonicera henryi | immergr. Heckenki. |
| Aristolochia macrphylla | Pfeifenwinde | Lonicera periclymenum | Geißblatt |
| Campsis radicans | Trompetenblume | Parthenocissus quin. | Wilder Wein |
| Clematis montana rubens | Anemonenwäldchen | Parthen. sic. „Veitchii“ | Wilder Wein |
| Clematis vitibea | Gemeine Waldrebe | Polygonum auberti | Knöterich |
| Euonymus fort. „Rad.“ | Kletterspindelstr. | Vitis - Hybriden | Echt. Wein (wärmt.) |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu | Wisteria sinensis | Glycine, Blauregen |
| Humulus lupulus | Hopfen | | |

Artenauswahl für extensive Dachbegrünung
Handelsübliche Gräser-Kräutermischung für extreme Standorte mit Substratstärken von 5-15 cm (keine Düngung od. Beregnung erforderlich): Achillea millefolium, Agrostis vinealis, Allium schoenoprasum, Anthyllus vulneraria, Aster amellus, Bromus erectus, Deschampsia flexuosa, Festuca ovina, Hippocrepis comosa, Inula conyca, Koeleria macrantha, Linum perenne, Origanum vulgare, Petrorhiza saxifraga, Portulilla argentea, Prinnella grandiflora, Sedum acre, Sedum album, Sedum reflexum, Sedum spuri, Silene vulgaris, Thymus sephyllum, Trisetum flavescens, Saxifraga granulata, Verbascum phoeniceum u.ä.