

**Bebauungsplan  
der  
Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim  
für das Teilgebiet  
"Auf der Pforte II"**

Flur 1, 5 und 6, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim

## **Begründung**

Planung und Ausarbeitung:

Ingenieurbüro Bickmann  
Stephan Bickmann  
M. d. IK Rip: Nr. 94649  
Zum Hasselberg 3  
55585 Norheim / Nahe  
Festnetz: 0671-33043  
E-Mail: [info@ib-bickmann.de](mailto:info@ib-bickmann.de)  
Internet: [www.ib-bickmann.de](http://www.ib-bickmann.de)

Im Dezember 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen des Planes .....	4
1.1	Rechtsgrundlagen .....	4
1.2	Kartengrundlagen .....	5
2	Verfahrensablauf .....	5
3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	6
4	Anlass und Ziele der Planung .....	6
5	Zweck und Ziel der Planaufstellung .....	8
6	Ziele der Landes- und Regionalplanung .....	8
7	Flächennutzungsplan .....	10
8	Landschaftsplan .....	11
9	Schutzgebiete und Schutzobjekte anderer Fachplanungen .....	11
10	Landschaftliche Lage .....	12
11	Derzeitige Nutzungen und landschaftliche Umgebung .....	12
12	Zu berücksichtigende Schutzgüter .....	13
12.1	Boden und Wasser .....	13
12.2	Gewässer .....	13
12.3	Klima und Luft .....	13
12.4	Vegetation .....	14
12.5	Fauna .....	15
12.6	Landschaftsbild .....	15
13	Bilanzierender Vergleich von Bestand und Planung .....	15
14	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO) .....	16
15	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO) .....	16
16	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) .....	17
17	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO) .....	17
18	Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 23(5) BauNVO) .....	17
19	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	17
20	Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderl. Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) .....	17
21	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitig. - § 9 (1) Nr. 14 BauGB ...	17
22	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.14, 15, 20, 25 BauGB) .....	18
22.1	Schutz des Bodens .....	18
22.2	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen: .....	18
22.3	Private Baugrundstücke .....	18
22.4	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	19
22.5	Öffentliche Grünflächen .....	19
22.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19

22.7	Pflanzlisten.....	19
22.8	Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzgesetzes unberührt bleiben - § 9 (1) Nr. 24 BauGB .	21
23	Bauordnungsrechtl. Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO) .....	22
23.1	Dachform .....	22
23.2	Einfriedungen.....	22
23.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	23
23.4	Vorgärten .....	23
23.5	Stellplätze .....	23
23.6	Stützmauern und Aufschüttungen.....	23
24	Hinweise .....	23
25	Zusammenfassung .....	25

### Anlagenverzeichnis:

Umweltbericht (Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, vom September 2023, Herr Matthias Jurczyk).

Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, Herr Matthias Jurczyk).

Artenschutzrechtliche Prüfung (Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, Herr Matthias Jurczyk).

Geo-/umwelttechnischer Bericht (Verfasser: baucontrol, Institut für Baustoff-, Boden-und Umweltprüfungen, Stromberger Straße 43, 55411 Bingen/Rhein, Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5108-21 vom 15.11.2023, Herr Dipl.-Ing. S. Sax).

Schalltechnisches Gutachten (Verfasser: Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Banz, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden- Bosen, vom 19.10.2022, Frau Prof. Dr. Kerstin Giering).

Entwässerungstechnische Stellungnahme (Verfasser: Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH, Jupiterstraße 48, 55545 Bad Kreuznach).

Verkehrsplanerische Begleituntersuchung (Verfasser: Ingenieurbüro Giloy & Löser, Dr. Karl-Aschoff-Str. 17, 55543 Bad Kreuznach).

Erschließungsplanung (Verfasser: Ingenieurbüro Bickmann, Zum Hasselberg 3, 55585 Norheim).

# **1 Grundlagen des Planes**

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### **Baunutzungsverordnung:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz:**

Landesbauordnung für Rheinland–Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

### **Planzeichenverordnung:**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

### **Bundesnaturschutzgesetz:**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

### **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz:**

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

### **Bundesimmissionsschutzgesetz:**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

### **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).

### **Landeskompensationsverordnung:**

Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018 S. 160).

### **Wasserhaushaltsgesetz:**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz:

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (BGBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Denkmalschutzgesetz:

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz:

Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).

Bundesfernstraßengesetz:

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz:

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz:

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71).

## **1.2 Kartengrundlagen**

Kartengrundlage für die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes ist der Auszug aus den Geobasisinformationen der - LIEGENSCHAFTSKARTE – des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Bad Kreuznach, Gemeinde Pfaffen-Schwabenheim, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim, Flur 1, 5 und 6, ausgestellt und ausgehändigt durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach.

## **2 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim vom .....eingeleitet.

Die Bekanntmachung über die Aufstellung vom .....wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom ....., Ausgabe veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat vom .....bis.....stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom .....in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes stattgefunden.

Die Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen, während der Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat am .....stattgefunden.

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der einzuarbeitenden Änderungen / Ergänzungen hat am ..... stattgefunden.

Die Offenlage des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes wurde durch den Beschluss der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim vom ..... eingeleitet und fand vom .....bis.....statt.

Der Ortsgemeinderat Pfaffen-Schwabenheim hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet "Auf der Pforte II" als Satzung beschlossen.

Die Bekanntgabe des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.3 BauGB ist im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach am ..... erfolgt.

### **3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Bebauungsplan besteht aus einem Geltungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft. Die Südseite des Geltungsbereiches wird durch den Straßenkörper der Brühlstraße und die südlich angrenzenden bebauten und unbebauten Privatgrundstücke begrenzt. Die Ostseite des Plangebietes wird durch einen Wassergraben begrenzt. Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes wird durch einen Wassergraben begrenzt oder befindet sich ca. 50 m südlich des Wassergrabens am Ortsrand in Verlängerung der Reihenhausbebauung an der Sprendlinger Straße. Die westliche Gebietsgrenze bilden die rückseitigen Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Sprendlinger Straße (L 413).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 33.192 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke befinden sich vollständig oder teilweise (tlw.) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

#### Flur 1, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim:

Flurstücke: Nr. 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 68 tlw., 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 70 tlw., 71 tlw., 72/2, 144, 145/1, 151/6, 151/7, 344/1 (Brühlstraße) und 380 tlw. (Wirtschaftsweg)

#### Flur 5, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim:

Flurstücke: Nr. 363, 364, 365, 366, 391 tlw.

#### Flur 6, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim:

Flurstücke: Nr. 1, 2 und 3

### **4 Anlass und Ziele der Planung**

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim plant für das Teilgebiet "Auf der Pforte II" die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der ca. 33.192 m<sup>2</sup> umfassende Geltungsbereich besteht aus dem nicht qualifiziert ausgebauten Bereich der Brühlstraße (Parzelle 344/1) und den vorwiegend in nördlicher und östlicher Richtung angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Privatgrundstücken.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt die Verkehrserschließung durch den Ausbau der Brühlstraße (Parzelle 344/1) und die in nördlicher

Richtung verlaufende Planstraße. Diese verschwenkt am Ende in westlicher Richtung und bildet eine Straßenschleife an der West- und Südseite der Bauflächen bis zum Anschluss an die Planstraße in Verlängerung der Brühlstraße.

Die Anbindung des Baugebietes an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation erfolgt über eine Freifläche (Leitungstrasse) westlich der Parzelle 2 (Flur 6) bis zum Anschluss an den bestehenden Endschacht im Bereich des Gemeindeweges (Parzelle 386/6) unterhalb der vorhandenen Bebauung südlich der Brühlstraße.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken gedrosselt in den östlich des Baugebietes gelegenen ehemaligen und als offener Wassergraben ausgebildeten Mühlgraben.

Die Erschließung des Gebietes durch weitere Medien erfolgt durch die am Ende der ausgebauten Brühlstraße vorhandenen Leitungsanschlüsse (Elektrizität, Telefon, Telekommunikation u.a.). Inwieweit eine Versorgung des Gebietes durch Erdgas erfolgt, hängt von der Entscheidung des Versorgungsträgers ab.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes und in Anpassung sowie Weiterführung der vorhandenen angrenzenden Ortslage wird das Baugebiet im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Zusätzlich zur Wohnnutzung werden nicht störende sonstige Nutzungen vorgesehen bzw. in ihrem Bestand erhalten. Nach dem in der Planzeichnung dargestellten Parzellierungsvorschlag sind ca. 31 private Baugrundstücke möglich. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 570,00 m<sup>2</sup>.

Die Baulandreserven der Ortsgemeinde sind derzeit erschöpft. Das letzte Neubaugebiet „Am Schlag III“ wurde 2018 durch die Ortsgemeinde erschlossen. Sämtliche Baugrundstücke wurden an bauwillige Familien verkauft und werden zurzeit bebaut bzw. sind bereits bebaut. Das Gewerbegebiet „Auf der Scheiwiese“ der Ortsgemeinde weist ebenfalls keine freien Bauflächen mehr aus.

Die Nachfrage von Bauinteressenten nach geeigneten Baugrundstücken für private und gewerbliche Nutzung besteht weiterhin. Von Bedeutung ist die räumlich nahe Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktureinrichtungen des Dorfes.

Um die Nutzungsstruktur eines Mischgebietes zu gewährleisten werden gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nachfolgende Bebauungen zugelassen §1 Abs. 6 BauNVO.

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der Interessen des Nachbarschaftsgesetzes und der Vermeidung flächenintensiver und Lärm erzeugender Einrichtungen werden gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nachfolgende Bebauungen nicht zugelassen §1 Abs. 6 BauNVO.

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft wird eine Fläche von 9.026 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan ausgewiesen (s. Anlage Umweltbericht, Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, vom September 2023, Herr Matthias Jurczyk).

## **5 Zweck und Ziel der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung zur Ausweisung und Erschließung von Bauflächen als Mischgebiet (MI). Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Geltungsbereich der unter Punkt 3 aufgeführten Flurstücksnummern für das Teilgebiet "Auf der Pforte II", Flur 1,5 und 6, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim.

Ziel ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung schafft.

Es soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Die privaten und öffentlichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan soll sich den Zielen der Raumordnung anpassen und ist aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach zu entwickeln.

Die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen.

## **6 Ziele der Landes- und Regionalplanung**

Die 1506 Einwohner (Stand 31.12.2023) zählende Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim befindet sich im Nahbereich Bad Kreuznach und ist dem Oberzentrum (OZ) Mainz und dem Mittelzentrum (MZ) Bad Kreuznach zugeordnet. Nächstgelegenes Grundzentrum (GZ) ist die Ortsgemeinde Sprendlingen.

Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Gesamtfortschreibung vom 21.10.2015 und Teilfortschreibung vom 04.05.2016, weist der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim die Funktion "Eigenentwicklung" (E) zu. Unter Punkt 2.2.1 heißt es:

*Die Gemeinden mit Eigenentwicklungen sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes*

- *Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,*
- *die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortansässiger Betriebe schaffen,*
- *die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,*
- *die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.*

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe 2014 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete im Außenbereich, da



Boden eine nicht vermehrbare und nur äußerst beschränkt wieder herstellbare natürliche Ressource ist. Ihre Inanspruchnahme für Siedlungszwecke ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den historischen Teil der nördlichen Ortslage im Umfeld der Evangelischen Kirche, angebunden und erschlossen durch die teilweise ausgebaute Brühlstraße. Aufgrund der geographischen Lage im rückwärtigen Bereich der historischen Bebauung an der Sprendlinger Straße befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen Innenbereich und Außenbereich. Durch das geplante Neubaugebiet erfolgt eine Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes gegenüber dem bis zur Appelbachau reichenden Offenland. Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes wird die Ortsgemeinde wie folgt eingestuft:

**Raumstrukturgliederung:**

Die OG Pfaffen-Schwabenheim liegt im ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Der Bevölkerungsanteil liegt hierbei in OZ/MZ < 33%.

**Analyse Teilräume:**

Die OG Pfaffen-Schwabenheim gilt als bevölkerungsdynamische Umlandgemeinde und Wohngemeinde mit positiver Bevölkerungsdynamik.

**Leitbild Entwicklung:**

Die OG Pfaffen-Schwabenheim liegt im Entwicklungsbereich Rheinhessen.

**Leitbild Daseinsvorsorge:**

Verdichtungsraum, Bezug zum verpflichtenden kooperierendem Zentrum Bad Kreuznach.

**Leitbild Landschaft:**

Lage im Bereich einer Flusslandschaft der Ebene und Agrarlandschaft.

**Leitbild Erholungs- und Erlebnisraum:**

Lage im Bereich eines landesweit bedeutsamen Raumes für Erholung und Erlebnis Nr. 6: Erholungs- und Erlebnisraum „Appelbach – Schwemmfächer“, als Bindeglied zwischen Rheinebene und Pfälzer Wald.

**Leitbild historische Kulturlandschaft:**

Lage am Rande einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft.

**Leitbild Biotopverbund:**

Lage an einer Verbindungsfläche Gewässer (Appelbach).

**Leitbild Grundwasserschutz:** keine Angaben

**Leitbild Hochwasserschutz:**

Durch die Lage am Appelbach und in der Nähe der Nahe ergibt sich für Pfaffen-Schwabenheim eine periphere Bedeutung für den landesweit bedeutsamen Hochwasserschutz mit dem Schwerpunkt „Hochwasserschutz“ und „Überschwemmungsgebiet“ (zu § 32 WHO).

**Leitbild Klima:**

Lage in einem landesweit bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsraum.

**Leitbild Landwirtschaft/Forstwirtschaft:**

Lage in einem Verdichtungsraum

**Leitbild Erholung und Tourismus:**

Lage im Verdichtungsraum, nördlich eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus.

Leitbild Rohstoffsicherung:  
Lage im Verdichtungsraum

Leitbild funktionales Verkehrsnetz:  
Lage im Verdichtungsraum. Funktionales Straßennetz: in der Nähe der großräumigen Verbindung Alzey/Koblenz (A 61) und in der Nähe der überregionalen Verbindung

Lauterecken/Oppenheim. Funktionales Schienennetz: Nähe zu überregionaler Verbindung bei Bad Kreuznach.

Leitbild erneuerbare Energien:  
Lage in einem landesweit bedeutsamen Raum mit hoher Globaleinstrahlung zwischen 1040-1060 kWh/m<sup>2</sup>.

## 7 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Teilbereich Pfaffen-Schwabenheim, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich "Gemischter Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft" gem. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO.

Bereits vor der Neuaufstellung des einheitlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach im Jahre 1995 war das Plangebiet in den bis dahin gültigen Flächennutzungsplänen als "Gemischte Baufläche (M) und Flächen für die Landwirtschaft" im Bestand und Planung dargestellt.

In den textlichen Ausführungen des Flächennutzungsplanes wird auf die Darstellung Gemischter Bauflächen nur in allgemeiner Form eingegangen.  
Unter Punkt 2.2.2.1 heißt es u.a:

*Gemischte Bauflächen werden vorrangig immer dann dargestellt, wenn zusätzlich zur Wohnnutzung nicht störende sonstige Nutzungen vorgesehen werden bzw. in ihrem Bestand zu erhalten sind. Gerade der Bestandsschutz für nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb der bebauten Ortslage ist dabei von besonderer Bedeutung.  
Im Bebauungsplan wird entsprechend " **Mischgebiet** " festgesetzt.*

Neufestsetzungen oder nachrichtliche Übernahme bestehender Festsetzungen anderer Fachplanungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Natur- und Landschaftsschutz u.a) sind bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.



Bild 01: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 8 Landschaftsplan

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan beinhaltet Ziele und Darstellungen bezogen auf den Landschaftsbereich außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und lässt die aufgrund des Bestandes vollzogene, erweiterbare oder aufgrund rechtsverbindlicher Bebauungspläne zulässige Bebauung unberücksichtigt. Es bestehen daher seitens der Landschaftsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Zielvorgaben oder Hinweise auf die Schutzwürdigkeit des Gebietes bzw. Restriktionen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes, da das Gebiet als bebaute bzw. bebaubare Fläche angesehen wurde.

## 9 Schutzgebiete und Schutzobjekte anderer Fachplanungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der näheren Umgebung liegt außerhalb der in der Region durch Rechtsverordnung festgesetzten Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile und Naturdenkmäler. Ebenso sind in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz und des Kreises Bad Kreuznach keine in dem Geltungsbereich vorhandenen Biotopflächen und geschützte Biotopflächen dargestellt. Die einzigen im Gemarkungsbereich der OG Pfaffen-

Schwabenheim dargestellten und geschützten Biotope befinden sich im Bereich des Bosenberges östlich Planig (Gebietsnummer BK-6113-0173-2009, Kleingehölze Weinbergsbrache) und im Gewässerbereich des Appelbaches (Gebietsnummer BK-6113-0174-2009, Mittelgebirgsbach, relativ naturnaher, altbegradigter Appelbach zwischen Planig und Pfaffen-Schwabenheim). Im Flächennutzungsplan, Teilbereich Pfaffen-Schwabenheim, sind für den Bereich des Offenlandes und im Gewässerbereich des Appelbaches Flächen gem. § 5 (2) Nr. 10 Baugesetzbuch (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt. Diese Flächen befinden sich teilweise als zukünftige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zur Retention und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Als Maßnahmen zum Schutz, von Boden, Natur und Landschaft wird u.a. eine Entwicklung von Streuobstbeständen zur Ortsrandgestaltung angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der überwiegende Teil der Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim befinden sich außerhalb der Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Nach der Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Bad Kreuznach, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bestehenden und geplanten Biotopflächen sowie sonstigen Entwicklungsziele dargestellt.

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet o.ä) und sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine planerischen Vorgaben anderer Fachplanungen hinsichtlich des Gebiets- und Objektschutzes bestehen.

## **10 Landschaftliche Lage**

Nach der Karte der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag, Bad Godesberg, Bearbeiter : Harald Uhlig, Blatt 150 Mainz) befindet sich das Gebiet der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim im Bereich des "Kreuznacher Lößhügellandes" und liegt am nordöstlichen Rand der naturräumlichen Einheit "Glan-Alsenz-Bergland" (Haupteinheit "Saar-Nahe-Berg-und Hügelland), unmittelbar angrenzend an die naturräumliche Einheit "Nördliches Oberrhein-Tiefland). Das Relief der Landschaft ist durch Zeugenberge der Schichtstufe des "Alzeyer Hügellandes" und durch zerschnittene höhere Flussterrassen lebhaft gegliedert. Die Ortslage ist eingebettet in den relativ ebenflächigen Talbereich der unteren Appelbachaue

## **11 Derzeitige Nutzungen und landschaftliche Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes zwischen Brühlstraße, dem östlich angrenzenden Wassergraben und dem nördlich angrenzenden Offenland östlich der Spremlinger Straße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **33.192 m<sup>2</sup>**. Davon entfallen auf den Bereich der Gemeindeflächen ca. **1.515,00 m<sup>2</sup>** und den Bereich privater Grundstücksflächen ca. **31.677,00 m<sup>2</sup>**.

Die derzeitige Nutzung besteht aus:

- Straßenverkehrsfläche Brühlstraße	ca. 602,00 m <sup>2</sup>
- Wirtschaftswege	ca. 913,00 m <sup>2</sup>
- Bebaute Grundstücksflächen	ca. 3.874,00 m <sup>2</sup>
- Grünland mit intensiver Nutzung	ca. 4.850,00 m <sup>2</sup>

- Ackerland mit intensiver Nutzung

ca. 22.953,00 m<sup>2</sup>

Die landschaftliche Umgebung besteht in nördlicher und östlicher Richtung aus intensiv genutzten Ackerlandflächen. In südlicher Richtung befindet sich das Offenland der Appelbachaue zwischen Ortszentrum und Appelbach. Die Nutzung der Flächen besteht aus Ackerland und Grünland, vorwiegend zur Beweidung durch Pferde.

In westlicher Richtung befindet sich teilweise die aus Wohngebäuden und Nebengebäuden bestehende Siedlungsfläche östlich der Sprendlinger Straße (L 413) mit den rückseitig an das Baugebiet angrenzenden Gebäuden und Freiflächen.

## **12 Zu berücksichtigende Schutzgüter**

### **12.1 Boden und Wasser**

Nach der Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften Rheinland-Pfalz werden die im Plangebiet vorhandenen Böden wie folgt beschrieben:

Art des Gesteins (Ablagerung): Löß und Lößlehm über Mergel (Kalkstein)

Bodentypengesellschaft: Pararendzina, Rendzina

Bodenarten: Schluff, Lehm, Ton

Geologische Alterstellung: Quartär über Tertiär, vorwiegend Oligozän

Vorkommen: Mainzer Becken

Die Böden gehören zur Hauptgruppe der Terrestrischen Böden im ebenen bis hängigen Gelände und zur Untergruppe der Böden auf „metamorphen“ und Sedimentgesteinen in ebenem bis hängigen Gelände (Skelettböden).

Das Bodenrelief im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht aus einer von Nordwest nach Südost gleichmäßig abfallenden Geländeoberfläche. Die Neigung des Geländes beträgt gem. Höhenaufnahme ca. 4,00 m (114,00 m ü.NN > 118,00 m ü.NN). Das Neigungsverhältnis beträgt in der Längsachse (200 m) ca. 2,0 %.

Nach den Zielen des Bebauungsplanes sind im Zuge der Verkehrserschließung 2.285,00 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche, 481,00 m<sup>2</sup> unbefestigte Wirtschaftswege und 580,00 m<sup>2</sup> befestigte Wirtschaftswege geplant. Dies entspricht einer Gesamtfläche von 3.346,00 m<sup>2</sup>. Abzüglich der bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Brühlstraße) beträgt die hierdurch verursachte Neuversiegelung von Boden insgesamt 2.744,00 m<sup>2</sup>.

Für den Bereich privater nicht bebauter Baugrundstücke ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO in Höhe von 50 % der Grundflächen. Somit beträgt der Anteil der durch bauliche Anlagen nutzbaren Flächen im Bereich privater Baugrundstücke 60 % (GRZ= 0,4 + 50%). Die dort zulässige Versiegelung von Boden beträgt 8.509,20 m<sup>2</sup> (60 % von 14.182,00 m<sup>2</sup>). Die verbleibenden nicht zu versiegelnden Flächen betragen 40 % der Grundstücksflächen mit insgesamt 5.672,80 m<sup>2</sup>. Diese sind zwingend als Garten- und Grünanlagen mit offenen Bodenflächen anzulegen und dürfen nicht mit Kunststofffolien, Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Sande oder Kunststoffrasen überdeckt werden.

### **12.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer. Östlich befindet sich ein geradlinig verlaufender und periodisch wasserführender Entwässerungsgraben. Dieser mündet in den ehemaligen Mühlgraben, der nach einer Länge von ca. 340,00 m in den Appelbach mündet.

### **12.3 Klima und Luft**

Die klimatische Lage der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim ist durch das im Landschaftsraum vorherrschende mitteleuropäisch-kontinentale Trockenklima geprägt. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 550 mm, der Niederschlag während des Winterhalbjahres zwischen November und April beträgt 230 mm. Während der Hauptvegetationszeit beträgt der Niederschlag 150 mm, geltend von Mai bis Juli. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 1,8 °, im Juli 18,5 ° und zwischen Mai-Juli 15,0 °. Die Windgeschwindigkeit über 4 m/ sec. ist mit ca. 40% angegeben (Rheinhessische Tiefebene). Bioklimatisch befindet sich die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim im Bereich des für den rheinhessischen Raum geltenden Schonklimas, das jedoch durch erhöhte Schadstoffkonzentrationen der Luft, insbesondere Schwefeldioxid (SO<sup>2</sup>) zwischen 200-400 mg/m<sup>3</sup> belastet ist.

Neben der großklimatischen Lage sind ebenso die kleinklimatischen Verhältnisse von Bedeutung. Die Bewindung der Ortslage erfolgt vorwiegend durch die aus südwestlicher Richtung über die Talhänge des Bosenberges ablaufenden Fallwinde und die im Talraum abfließenden und aufsteigenden Luftströme. Bedingt durch die landschaftliche Lage am unteren Rand der Hangflächen des unbewaldeten Bosenberges können die im Bereich des Offenlandes entstehenden Kaltluftmassen ungehindert in den Talbereich der bebauten Ortslage einfließen. Diese lagern sich in den Niederungen der Appelbachau ab und führen dort bei Erwärmung der oberen Luftmassen zur Bildung von Nebel, Reif und Glätte. Der Abfluss der Kaltluftmassen wird durch die dortige Kernbebauung verzögert. Folge des Luftstaus im Kernbereich ist eine erhöhte Schadstoffkonzentration durch Emissionen des Straßenverkehrs und der häuslichen Feuerungsanlagen während der Wintermonate. Ebenso ungünstig ist in den Sommermonaten der durch die Talbebauung verursachte Anstau der talaufwärts steigenden Warmluftmassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der topografischen Lage am nordöstlichen Ortsrand von den vorgenannten kleinklimatischen Verhältnissen weitestgehend unberührt. Maßgebend für das Kleinlima sind hier die aus südwestlicher Richtung über die Hänge des Bosenberges ablaufenden Fallwinde. Bioklimatische Beeinträchtigungen z.B. durch Abgase, Geräusche und Gerüche sind nicht vorhanden. Die Bauflächen befinden sich aufgrund der leicht von Nordwest nach Südost abfallenden Geländeoberflächen in optimal sonnenexponierter Lage.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung der Umgebung durch die Produktion von Abgasen der Feuerungsanlagen wird auf die gem. Energieeinsparungsgesetz erforderlichen Maßnahmen zur Wärmedämmung des Gebäudes, die Verpflichtung zum Einbau einer regenerativen Energiegewinnung und den Einbau energetisch hocheffizienter Heizungssysteme verwiesen. Insofern ist die Beeinträchtigung im Gebiet und außerhalb des Gebietes auch wegen der geringen Anzahl der zu erwartenden Gebäude unerheblich und quantitativ nicht nachweisbar.

## 12.4 Vegetation

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen enthalten:

Ackerland, Halmfruchtanbau, intensive Nutzung, wildkrautarm	22.953,00 m <sup>2</sup>
Wiese mittlerer Standorte, artenarm, intensive Nutzung ohne Initialverbuschung (Madh, Weide)	4.850,00 m <sup>2</sup>

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades, der geringen und meist nicht heimischen Vegetationsausstattung, der geringen Artenvielfalt und dem Fehlen geschützter Arten als „naturferne Biotoptypen“ zu bezeichnen. Davon ausgenommen sind die insgesamt sechs Obstbaumhochstämme, die sich im Bereich der Grünlandflächen befinden.

Eine dauerhafte Vegetation befindet sich ausschließlich im Bereich der Wiesenstandorte mit einer Fläche von ca. 4.850,00 m.

Nach den Zielen des Bebauungsplanes sind 5.672,80m<sup>2</sup> der privaten Baugrundstücke als Hausgarten mit teils heimischer Vegetation anzulegen sowie Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Fettwiese, mäßig artenreich, mit Streuobst) auf einer Fläche

von 9.026 m<sup>2</sup> durchzuführen. Insofern wird der Verlust vorhandener Wiesenvegetation ausreichend kompensiert (s. Umweltbericht Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, vom September 2023, Herr Matthias Jurczyk).

### 12.5 Fauna

Aufgrund der naturfernen Vegetationsausstattung des Gebietes ist der vorhandene Lebensraum heimischer Tierarten erheblich beeinträchtigt. Es dominieren vorwiegend urbitäre Arten. Wegen fehlender Gehölzstrukturen (heimische Gehölzhecken u.a.) sind ausgenommen der wenigen Obstbäume im Wiesenbereich keine Nist- und Bruträume vorhanden. Der Zugang von Kleinsäugetern und Feldtieren wird durch die Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs und die intensive Siedlungsnutzung erschwert.

Zusammenfassend ist die derzeitige faunistische Ausstattung des Plangebietes hinsichtlich des Artenvorkommens und der Qualität geeigneter natürlicher Lebensräume als "naturfern" und "konfliktbehaftet" einzustufen.

Die Anlage von Hausgärten auf mind. 40 % der Grundstücksflächen geplanter Baugrundstücke wird die Ansiedlung heimischer Tierarten (Insekten, Avifauna, Kleinsäuger) begünstigen und zur Schaffung ökologisch wirksamer Lebensraumstrukturen zwischen Siedlungsrand und Offenland beitragen.

### 12.6 Landschaftsbild

Das derzeitige Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus einer intensiv genutzten Agrarlandschaft mit dominierendem Ackerbau als Hauptnutzung. Natürliche Vegetationsstrukturen und Biotop sind nicht vorhanden. Das in östlicher und nördlicher Richtung angrenzende Offenland besteht aus den von Gehölzen und Kleinstrukturen ausgeräumten Flächen des Ackerlandes und des Reblandes. Nach den Zielen des Bebauungsplanes sind die im Geltungsbereich geplanten Hauptgebäude (Wohngebäude) hinsichtlich ihrer Bauweise und Kubatur (Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung) dem Charakter der Umgebungsbebauung angepasst. Zudem wird durch die Anlage von Hausgärten eine Durchgrünung der Bauflächen und eine Abgrenzung zur freien Landschaft gefördert. Im Gesamtergebnis stellt die im Bebauungsplan vorgesehene Gestaltung der Ortsrandlage eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes dar.

## 13 Bilanzierender Vergleich von Bestand und Planung

Basierend auf den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen stellt sich der Vergleich des Ist- und Planzustandes im Geltungsbereich wie folgt dar:

Nutzung	Ist-Zustand / m <sup>2</sup>	Planung / m <sup>2</sup>
<b>Gemeindeflächen:</b>		
Straßenverkehrsfläche	602,00	2.285,00
Wirtschaftswege	913,00	1.061,00
Flächen für Versorgungsanlagen (Leitungstrassen)		60,00
	<b>1.515,00</b>	<b>3.406,00</b>
<b>Private Grundstücksflächen:</b>		
Bebaute Grundstücksflächen:	3.874,00	3.874,00
Landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland, Grünland)	27.803,00	

Baugrundstücke		14.182,00
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50%)		(8.509,20)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgarten)		(5.672,80)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft		9.026,00
Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser		2.426,00
Öffentliche Grünflächen		263,00
Trafostation		15,00
<b>Gesamtfläche – Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>		<b>33.192,00 33.192,00</b>

#### 14 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO)

In Anpassung an den Nutzungscharakter der bestehenden Bebauung beidseits der Brühlstraße werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Insbesondere im Interesse des Nachbarschaftsschutzes und der Vermeidung flächenintensiver und Lärm erzeugender Einrichtungen sind die gemäß § 6 Abs.2 Nr. 6,7,8 und Abs.3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
(Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebietes)

#### 15 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO)

Die Bebauungsdichte und Kubatur der Gebäude orientieren sich an den im Nahbereich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Bezugspunkte sind die vergleichbaren Nutzungen der Grundstücke und deren Bebauung im Bereich der Brühlstraße und der Spremlinger Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen festgesetzt. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gelten:

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im Plangebiet mit 6,80 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenachse der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist die Mitte der höchstgelegenen, der Straße zugewandten Gebäudelini- en. Bei straßenseitig mit der Giebelfront zugewandten Gebäuden gilt als Messpunkt die Mitte der Verbindungslinien zwischen den Traufen. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist für jedes Baugrundstück in dem als Anlage zur Satzung beigefügten Straßenbauentwurf dargestellt. Die



Höhenangabe entspricht Normalhöhennull (NHN). Bei Eckgrundstücken ist der der höhere gelegene Bezugspunkt maßgebend.

#### **16 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für das gesamte Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise (mit seittl. Grenzabstand). Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig.

#### **17 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 gemäß Landesbauordnung (LBauO) zulässig.

#### **18 Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 23(5) BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen gem. § 1 Abs.2 und 3 GarVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Stellplätze, Garagen und Carports nach Landesbauordnung (LBauO) zulässig. Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante (=Einfahrtsbereich) von Garagen muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum). Carports sind bis 1,00 m vor der Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit keine Seiten- und Rückwände vorhanden sind oder der Abstand der geschlossenen Seiten- und Rückwände bis zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 2,00 m beträgt.

#### **19 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- Gehwegflächen). Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" umfassen den Bereich vorhandener Feldwege und dienen ausschließlich der Landwirtschaft. Sie dürfen nicht zur Andienung der rückseitig angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden. Zugänge und Zufahrten zwischen Wirtschaftswegen und angrenzenden Baugrundstücken sind unzulässig. Zulässig ist die Nutzung der Wirtschaftswegen als Leitungstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

#### **20 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderl. Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonrückenstützen und Leuchtenfundamente sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

#### **21 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitig. - § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Die in der Planzeichnung östlich des Baugebietes (Flur 5, Flurstücke 363 tlw., 364 tlw., 365 tlw., 366 tlw.) festgesetzten Flächen dienen der Aufnahme, Einleitung, Rückhaltung,

Speicherung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet. Zulässig sind Erdmulden, Gräben und Erdbecken in landschaftlich gerundeter Formgebung einschließlich der ggf. erforderlichen Zulauf-Drossel- und Ablaufvorrichtungen, bauliche Anlagen zur unterirdischen Speicherung des Niederschlagswassers (Zisternen) und dessen Weiterverwendung als Gießwasser für kommunale Grünanlagen sowie der Anschluss der Flächen an den nächstgelegenen Vorfluter.

Das an die die Rückhalteflächen angrenzende Bodenrelief der verbleibenden Restflächen ist in seinem derzeitigen Zustand zu belassen. Erdaufschüttungen und flächenhafte Befestigungen sind ausgenommen der Pflegezufahrt zu den Rückhalteflächen nicht zulässig. Die in der Planzeichnung südlich des Baugebietes (Flur 6, Flurstück 2) festgesetzte Fläche dient der Aufnahme von Versorgungsleitungen und der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanal) zur Erschließung des Baugebietes. Die Bodenflächen sind entsprechend dem derzeitigen Geländeverlauf mit einem standortgerechten und extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu begrünen.

## **22 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.14, 15, 20, 25 BauGB)**

### **22.1 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.

### **22.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen:**

Beim Absterben von Gehölzen, die gem. § 9 (1) Nr.25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.

### **22.3 Private Baugrundstücke**

Zur Erhaltung und Förderung des Naturhaushaltes, des sowie zur Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sollen folgende grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden:

Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Obstbaumsorten. Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zulässig. Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen. Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu gestalten. Nicht zulässig ist das Abdecken offener Bodenflächen mit Kunststofffolien und die Bedeckung mit Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Splitt, Sande und Kunststoffrasen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig. Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten privater Baugrundstücke sind durchgängig mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern, Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen (Container), zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m. Das Abstandsmaß der Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt. Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen

in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Geeignet sind: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrasen, Holzschwellen, Rundholzpfaster, Rasenschutzwaben aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten, Rasenfugenpfaster, Dränfugenpfaster, Rasenverbundpfaster, Filtersteinpfaster aus haufwerksporigem Beton. Das von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke abgeleitete Niederschlagswasser kann zur Wiederverwendung als Gieß- und Brauchwasser in unterirdische Zisternen eingeleitet werden. Der Überlauf der Zisternen ist an die öffentliche Oberflächenwasserableitung anzuschließen.

#### **22.4 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Kompensation der durch Abgrabungen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die der Oberflächenwassersammlung- und ableitung dienenden Flächen (Erdgräben, Erdmulden, Erdbecken) und die angrenzenden Restflächen mit einem standortgerechten und extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen (RSM 7.1.2, RSM 7.3) zu begrünen. Die Böschungsoberkanten der Gräben, Mulden und Becken sind mit heimischen Gehölzen 1.-3. Ordnung gruppenartig zu bepflanzen.

#### **22.5 Öffentliche Grünflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünflächen dient als Abstandsgrün zu den in östlicher Richtung angrenzenden Wirtschaftswegen sowie zur Eingrünung der geplanten Trafostation.

#### **22.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die in der Planzeichnung östlich des Baugebietes (Flur 5, Flurstücke 363 tlw., 364 tlw., 365 tlw., 366 tlw.) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in extensiv zu bewirtschaftende Wiesen mittlerer Standort mit Streuobst umzuwandeln.

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum mit mindestens 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Obstbaumarten.

Es sind insgesamt fünf Vogelnistkästen, sowie fünf Fledermauskästen im direkten Umfeld unter Einbeziehung eines Fledermausspezialisten bzw. Ornithologen anzubringen. Der Standort und die Ausrichtung der Kästen muss jeweils typgerecht, und in für die Zielarten geeigneten Habitaten erfolgen. Dies sollte in Abstimmung mit der zuständigen Behörde und den örtlichen Naturschutzverbänden erfolgen. Bei der Auswahl der Kästen sollte auf Vielfalt geachtet werden, in dem unterschiedliche Kastentypen für die Avifauna und die Fledermäuse kombiniert werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Kompensation der durch die Bebauung der privaten Grundstücke und den Neubau von öffentlichen Straßen verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als landespflegerische Ersatzmaßnahme.

#### **22.7 Pflanzlisten**

Nachfolgend sind vor Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Baugebiet 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.

Artenauswahl der heimischen Bäume im Siedlungsbereich:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>	<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>	<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Gemeine Hainbuche</i>	<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>	<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wildbirne</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>

Artenauswahl der Bäume im Bereich befestigter Flächen im Siedlungsbereich:

<i>Acer planatoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	<i>Pyrus cal. „Chanticlear“</i>	<i>Stadt-Birne</i>
<i>Acer pl. „E. Queen“</i>	<i>Kegelf. Spitzahorn</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Akazie</i>
<i>Acer pl. „Cleveland“</i>	<i>Eiförm. Spitzahorn</i>	<i>Robinia ps. „Bessoniana“</i>	<i>Kegel-Akazie</i>
<i>Acer pl. „Deborah“</i>	<i>Rundkron. Spitzahorn</i>	<i>Robinia ps. „Monophylla“</i>	<i>Straßen-Akazie</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baumhasel</i>	<i>Robinia ps. „Sandraudiga“</i>	<i>Kegelförm. Akazie</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>	<i>Tilia cordata „Greenspire“</i>	<i>Stadt-Linde</i>
<i>Fraxinus ex. „Atlas“</i>	<i>Kegelf. Esche</i>	<i>Tilia cordata „Rancho“</i>	<i>Kleinkr. Winterlinde</i>
<i>Frax. „West. Glorie“</i>	<i>Nichtfrucht. Esche</i>	<i>Tilia vulgaris „Pallida“</i>	<i>Kaiserlinde</i>

Artenauswahl der heimischen Obstgehölze im Siedlungsbereich:

<i>Malus domestica</i>	<i>Kulturapfel</i>	<i>Prunus domestica domest.</i>	<i>Zwetschge</i>
<i>Prunus avium juliana</i>	<i>Süßkirsche</i>	<i>Prunus domestica italica</i>	<i>Reineeclaude</i>
<i>Prunus cerasus</i>	<i>Sauerkirsche</i>	<i>Prunus domestica syriaca</i>	<i>Mirabelle</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Pflaume</i>	<i>Pyrus communis</i>	<i>Kulturbirne</i>
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Kirschpflaume</i>		

Artenauswahl der heimischen Sträucher im Siedlungsbereich:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Rosa caniana</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>	<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>	<i>Rosa spinosissima</i>	<i>Bibernellrose</i>
<i>Euonymus europäus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Rubus fruticosus</i>	<i>Brombeere</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>	<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Felsenkirsche</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>	<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Traubenholunder</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>	<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gew. Schneeball</i>

Artenauswahl für Fassadenbegrünung im Siedlungsbereich:

<i>Actinida arguta</i>	<i>Strahlengriffel</i>	<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Jelängerjelieber</i>
<i>Akebia quinata</i>	<i>Akebine</i>	<i>Lonicera henryi</i>	<i>immergr. Heckenki.</i>
<i>Aristolochia macrophylla</i>	<i>Pfeifenwinde</i>	<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Geißblatt</i>
<i>Campsis radicans</i>	<i>Trompetenblume</i>	<i>Parthenocissus quinq.</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Clematis montana rubens</i>	<i>Anemonenwaldrebe</i>	<i>Parthen. tric. „Veitchii“</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Clematis vitalba</i>	<i>Gemeine Waldrebe</i>	<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Knöterich</i>

Euonymus fort. „Rad.“	<i>Kletterspindelstr.</i>	Vitis – Hybriden	<i>Echt. Wein (wärml.)</i>
Hedera helix	<i>Gemeiner Efeu</i>	Wisteria sinensis	<i>Glycine, Blauregen</i>
Humulus lupulus	<i>Hopfen</i>		

#### Artenauswahl für extensive Dachbegrünung im Siedlungsbereich:

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

#### **22.8 Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzgesetzes unberührt bleiben - § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

##### Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der gemäß der Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens (Verfasser: Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl.Wirt.-Ing. (FH) Sandra Banz, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden- Bosen, vom 19.10.2022) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

##### Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind gemäß der Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens (Verfasser: Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl.Wirt.-Ing. (FH) Sandra Banz, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden- Bosen, vom 19.10.2022) gekennzeichneten braun karierte Fläche der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq$  50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

##### Grundrissorientierung:

Auf der türkis karierte gekennzeichneten Fläche siehe Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens (Verfasser: Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl.Wirt.-Ing. (FH) Sandra Banz, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden- Bosen, vom 19.10.2022) sind an den Fassaden Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass sich an diesen Fassaden keine öffentbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' befinden. In diesen Bereichen können bspw. Bäder, Kochküchen, Flure, Abstellräume entstehen. Die Belichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume durch feststehende, nicht öffentbare Glaselemente ist möglich. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

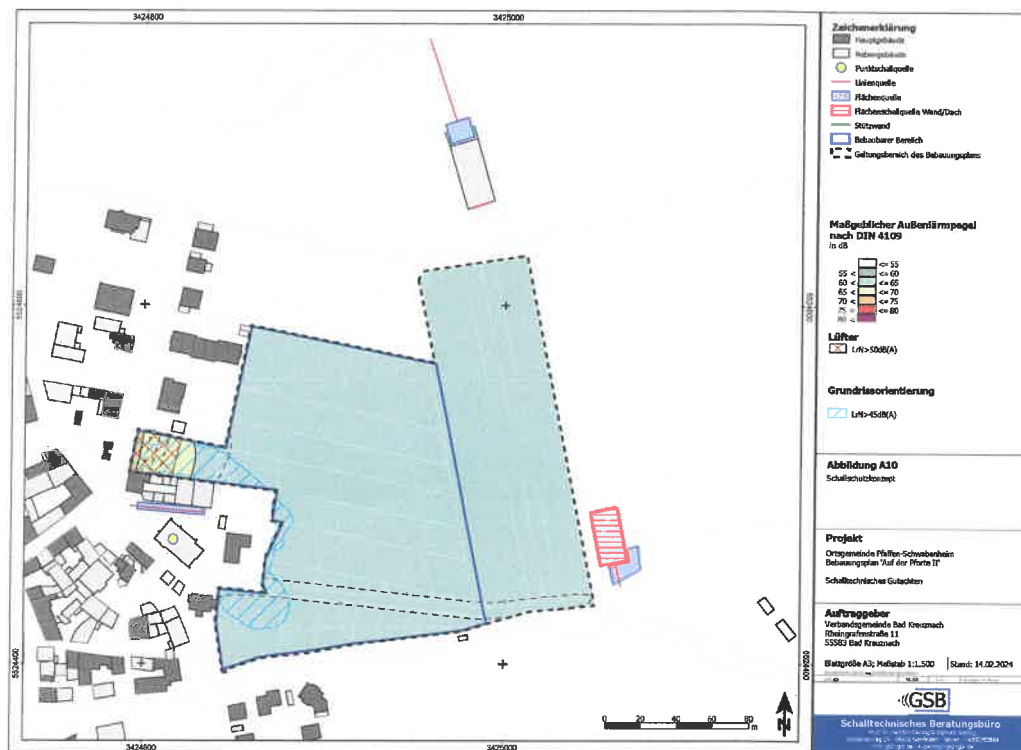


Bild 2: Abbildung 10 Schalltechnisches Gutachten  
(Verfasser: Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl.Wirt.-Ing. (FH) Sandra Banz, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden- Bosen, vom 19.10.2022)

## 23 Bauordnungsrechtl. Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO)

### 23.1 Dachform

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20°- 40°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0 - 30° betragen. Pultdächer an Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 15° - 25 ° zulässig. Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer.

### 23.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 100 cm zulässig. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig. Einfriedungen und Begrenzungen (Tiefbordsteine u.a.) gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen sind nur mit einem Grenzabstand von 50 cm zulässig. An der

Grundstücksgrenze errichteten Stützmauern gem. Nr. 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten als Bestandteil der Einfriedigung. Freistehende Einfriedigungen in Form von Mauerwerk aus Beton oder Stein (Grenzmauern) sind nicht zulässig.

### **23.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als Garten oder Grünanlage anzulegen.

### **23.4 Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### **23.5 Stellplätze**

Für eine Wohnung über 60 m<sup>2</sup> sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz herzustellen. Die Größe der Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen. Die im Bereich der Garagen und Carports vorhandenen Kfz-Abstellplätze sind bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze zu berücksichtigen.

### **23.6 Stützmauern und Aufschüttungen**

Auf privaten Baugrundstücken sind Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Stützmauern entlang der rückseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen und in einem Streifen von 3,00 m parallel zur Grundstücksgrenze privater Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

## **24 Hinweise**

Retentionszisternen (§ 62 Abs.1 Nr.5 b LBauO):

Als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, dass im Bereich der privaten Baugrundstücke nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in selbst entleerende Retentionszisternen zu fassen. Das Zisternenvolumen ist mindestens auf 2,0 cbm pro 100 m<sup>2</sup> undurchlässige Fläche auszulegen. Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,3 l/sec pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche zu begrenzen (Berechnungsgrundlage sind 5-jährige Regenereignisse verschiedener Intensität/Dauer). Das hierbei größte ermittelte Retentionsvolumen ist maßgebend. Nicht selbstständig entleerendes Nutzvolumen, z.B. Gartenbewässerung ist dem vorgenannten Volumen aufzuschlagen. Das Speichervolumen der Zisterne kann unterschritten werden, wenn durch Berechnung nachgewiesen wird, dass im Zusammenwirken mit einer vorgeschalteten extensiven oder intensiven Dachbegrünung oder die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen bei der Herstellung befestigter Bodenflächen eine entsprechende Rückhalteleistung erreicht wird. Die Berechnung ist mit dem Bauantrag einzureichen. Abhängig vom gewählten System können für außergewöhnliche Starkregenereignisse Notüberläufe in den öffentlichen Regenwasserkanal eingerichtet werden. Das von versiegelten Flächen in den Bereich offener Bodenflächen (Hausgarten) abfließende und dort versickernde Niederschlagswasser ist nicht Bestandteil bei der Berechnung des o.g. Zisternenvolumens.

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Zu empfehlen ist eine

Baugrunduntersuchung mit Überprüfung der Hangstabilität und der hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes (Grundwasser, Sickerwasser, Stauwasser).

Die Inhalte des Geo-/umwelttechnischen Berichtes vom 22.06.2021, insbesondere die Empfehlungen zur Herstellung der Leitungsrinnen, zum Aufbau der Verkehrsflächen, zur Bauwerksgründung, zur Bauwerksabdichtung und zur Versickerungsfähigkeit sind zu beachten (Verfasser: baucontrol, Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen, Stromberger Straße 43, 55411 Bingen/Rhein, Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5108-21 vom 15.11.2023, Herr Dipl.-Ing. S. Sax). Die im geotechnischen Bericht angegebenen Grundwasserverhältnisse und Grundwasserstände können saisonalen und länger periodischen Schwankungen unterliegen.

Die Inhalte der Entwässerungstechnischen Stellungnahme vom Juli 2022, insbesondere die erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung und Entsorgung des Schmutzwassers und zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers sind zu beachten (Verfasser: Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH, Jupiterstraße 48, 55545 Bad Kreuznach, Entwässerungstechnische Stellungnahme NBG Auf der Pforte II, OG Pfaffen-Schwabenheim, vom Juli 2022, Herr Dipl.-Ing. Albert Knodel, Herr Dipl.-Ing. Andreas Emrich, Herr M.Eng. Sascha Barth).

Die Inhalte der artenschutzrechtlichen Prüfung gem. §§ 44 und 45 BNatSchG vom Januar 2023 sind zu beachten (Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, Herr Matthias Jurczyk). Insbesondere sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen folgende Beschränkungen einzuhalten:

Die Bauarbeiten einschließlich Rodungen müssen außerhalb des Brutzeitraumes durchgeführt werden (01.03.-30.09.). Falls die Bauarbeiten in den Brutzeitraum hineinlaufen, ist sicherzustellen, dass diese vor Beginn des Zeitraumes gestartet sind und durchgängig erfolgen. Die Baustelle darf dann nicht mehr als fünf Tage am Stück ruhen, damit kein Brutversuch im Eingriffsbereich starten kann. Zum Schutz der Fledermäuse soll auf Nachtbaustellen verzichtet werden oder zumindest darauf geachtet werden, dass kein Streulicht auf für Fledermäuse relevante Bereiche fällt.

Die Inhalte der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles vom Januar 2023 für den Bau neuer Straßenverkehrsflächen im NBG „Auf der Pforte II“ der OG Pfaffen-Schwabenheim sind zu beachten (Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, Herr Matthias Jurczyk).

Die Inhalte des Umweltberichtes vom September 2023 für das NBG „Auf der Pforte II“ der OG Pfaffen-Schwabenheim sind zu beachten (Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, vom September 2023, Herr Matthias Jurczyk).

Die Inhalte der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung von 2022 sind zu beachten (Verfasser: Ingenieurbüro Giloy & Löser, Dr. Karl-Aschoff-Str. 17, 55543 Bad Kreuznach).

Die Inhalte der Erschließungsplanung von August 2023 sind zu beachten (Verfasser: Ingenieurbüro Bickmann, Zum Hasselberg 3, 55585 Norheim).

Die Inhalte des Schalltechnischen Gutachtens vom 14.02.2024 sind zu beachten (Verfasser: Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl.Wirt.-Ing. (FH) Sandra Banz, Kastanienweg 24, 66625 Nohfelden-Bosen, vom 19.10.2022, Frau Prof. Dr. Kerstin Giering).

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen gem. DGUV Information 214-033 und der BG – Verkehr sind zu beachten.



Als Anregung empfohlen wird die Veröffentlichung „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Institutes für Urbanistik und „Klimaschutz in der räumlichen Planung: Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ des Umweltbundesamtes.

Bei der Herstellung der Außenanlagen privater Baugrundstücke ist der Zufluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu prüfen. Soweit erforderlich, sind geeignete Schutzmaßnahmen auszuführen.

Bei der Herstellung von Gebäuden in einem Gebiet der Radonvorsorgeklasse II-III werden folgende Radon Schutzmaßnahmen empfohlen:

- Generell Einbau einer konstruktiv bewehrten Beton-Bodenplatte mit einer Mindeststärke von 15 cm.
- Abdichtung der Kellerwände gemäß DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser im erdberührten Bereich oder Ausführung als "Weiße Wanne" gemäß WU-Richtlinie, Beanspruchungsklasse I.
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte. Die Dichtigkeit der Folie muss gesondert nachgewiesen werden.
- Sorgfältige Abdichtung aller Leitungsdurchlässe gegen Feuchtigkeit/Bodengas/Radon.
- Einbau von gut durchlässigem Material des Arbeitsraumes (bzw. Ringdränage)), um ein Ausgasen des Radons nach außen zu ermöglichen. Hier sind die Vorgaben der ZTVE-Stb zu beachten. Es sollten Sand-Kies-Gemische mit einem Feinkornanteil von maximal 15 % verwendet werden.
- Einbau einer Dränage unter der Bodenplatte mit Anschluss an eine passive Belüftung, um radonhaltiges Bodengas unter dem Gebäude abzuführen.

Gebäudegründungen und Kellerbereiche sind mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. Die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen. Das innerhalb des NBG anfallende Schmutzwasser ist in einen separaten Schmutzwasserkanal einzuleiten und an die bestehende Mischwasserkanalisation der OG Pfaffen-Schwabenheim abzuführen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch Kläranlage Bad Kreuznach. Das innerhalb des NBG anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist in einen separaten Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist in östlicher Richtung in ein flach gemuldetes Regenrückhaltebecken zu verbringen und in gedrosselter Form in den nächstgelegenen Vorfluter (ehemaliger Mühlgraben) einzuleiten.

Die Gewinnung von Erdwärme ist unter Beachtung der erforderlichen Auflagen und der Einzelfallprüfung zulässig.

Zum Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich privater Baugrundstücke ist den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen und der Standort der Retentionszisterne darzustellen.

## **25 Zusammenfassung**

Das Planvorhaben der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim befindet sich im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe und dem Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Teilbereich Pfaffen-Schwabenheim.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Natur- und Landschaftsschutzes sowie anderer Fachplanungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Planinhalte entsprechen den Vorschriften des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB). Das Planvorhaben dient der Befriedigung des aktuellen Bedarfs nach Baugrundstücken. Der Geltungsbereich entspricht den im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach dargestellten gemischten Bauflächen östlich der Sprendlinger Straße (L 413) und wird durch die Bebauung der Brühlstraße und den östlich gelegenen Wirtschaftsweg begrenzt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluss an den bereits ausgebauten Teil der Brühlstraße mit den dort vorhandenen Medien. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den unterhalb der Brühlstraße zur Ortsmitte verlaufenden Schmutzwasserkanal bis zur Gruppenkläranlage Bad Kreuznach. Das Niederschlagswasser soll durch ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den vorhandenen ehemaligen und offenen Mühlgraben eingeleitet.

Die Bebauungsdichte entspricht der gem. § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4. Zulässig ist eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO in Höhe von 50 % der Grundflächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Kubatur der Gebäude entspricht der baulichen Umgebung und fügt sich harmonisch in das Geländere relief ein.

Zur Erschließung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da sich die überplanten Flurstücke nur zum Teil im Eigentum der Ortsgemeinde befinden.

Die Landschaftspotenziale Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Flora und Landschaftsbild sind durch die geplante bauliche Nutzung aufgrund der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur gering beeinträchtigt. Die geplante Neuversiegelung des Bodens wird durch wasserdurchlässige Bauweisen im Bereich privater Baugrundstücke minimiert. Das im Bereich privater Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird durch Retentionszisternen zurückgehalten und nur in gedrosselter Form dem Kanalnetz zugeleitet

Zur gesetzlichen Verpflichtung zur Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft sollen im Bereich der privaten Baugrundstücke grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden, die eine dem Ortsbild und der umgebenden Landschaft entsprechende gärtnerische Gestaltung vorsehen. Zudem sollen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 363tw, 364tw, 365tw und 366tw (Flur 5) ausgeführt werden (s. Anlage Umweltbericht vom Büro Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk – PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt).

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sollen Ende 2025 beginnen und bis Ende 2026 abgeschlossen werden.