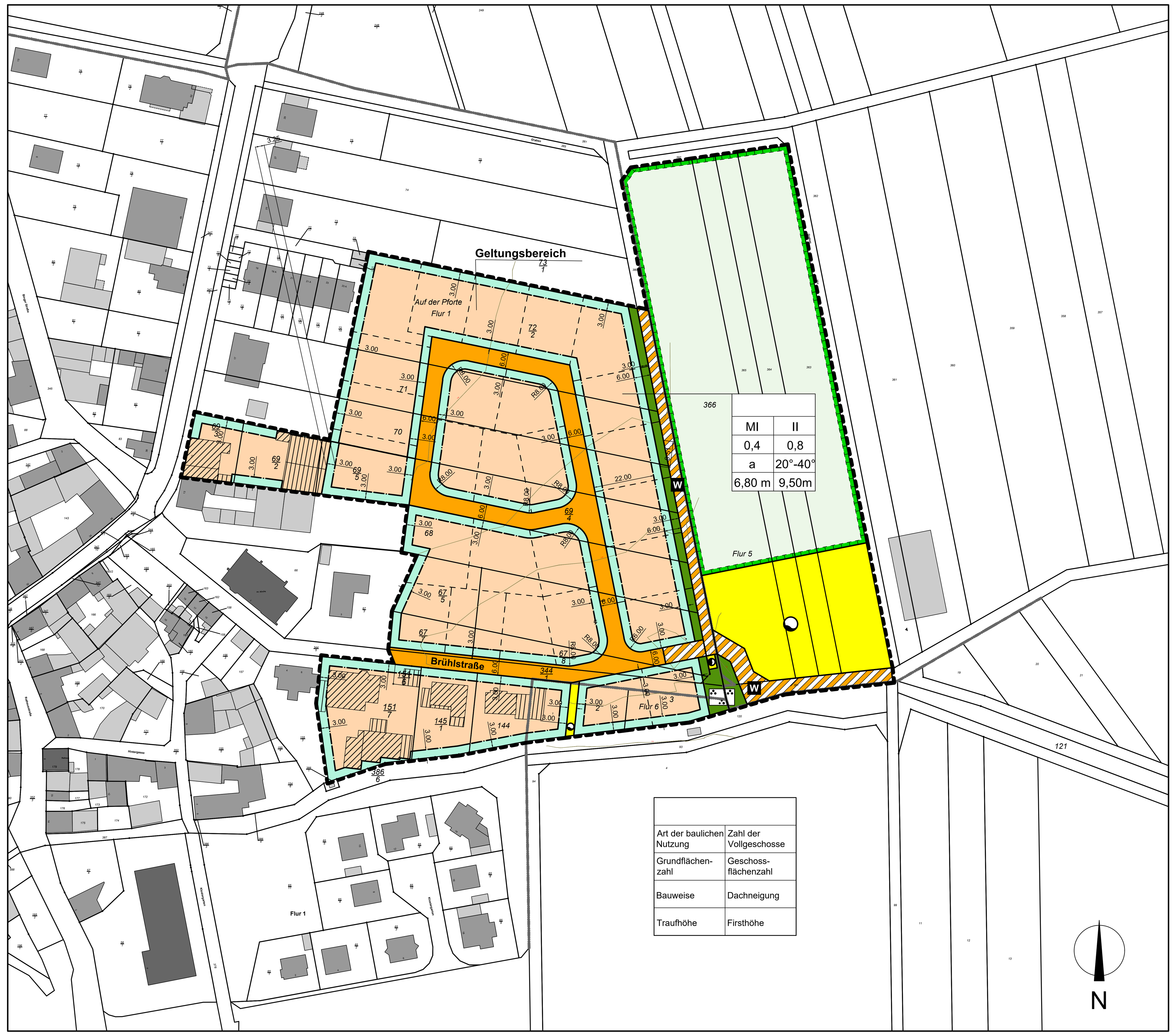
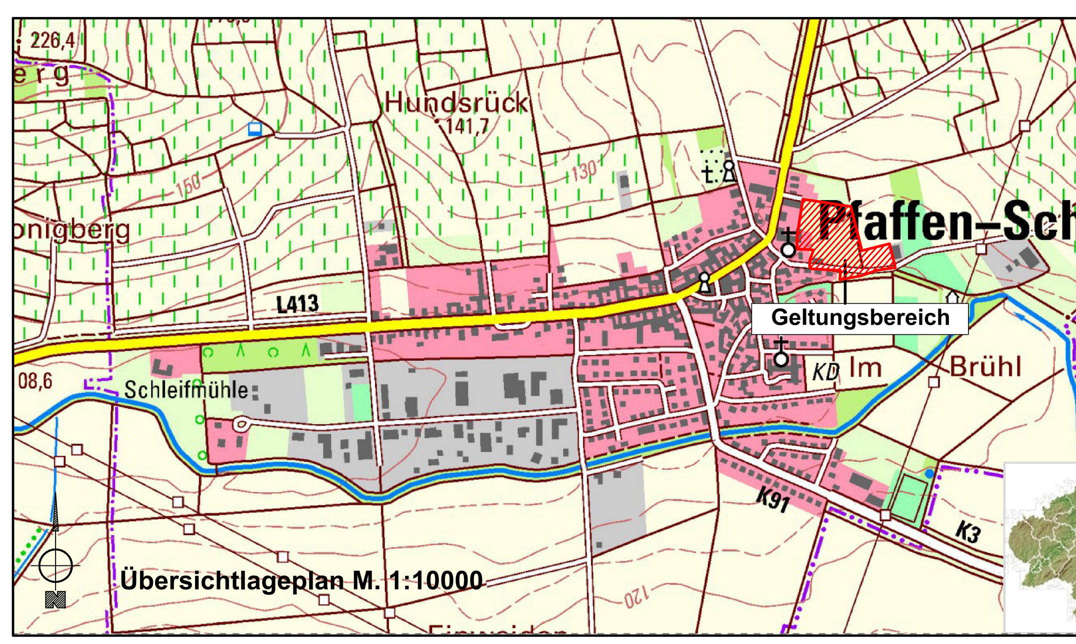
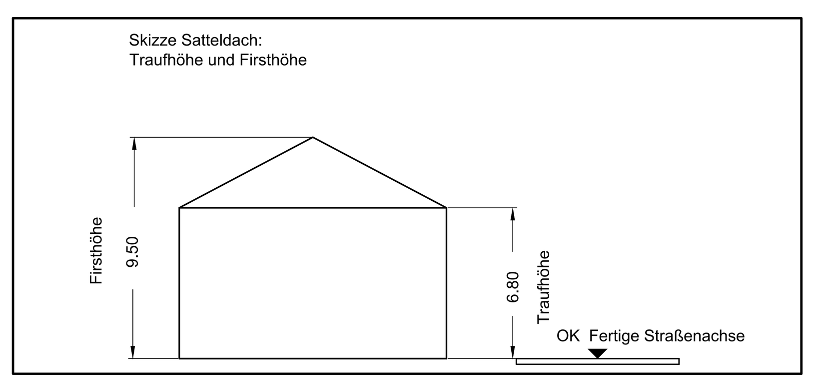
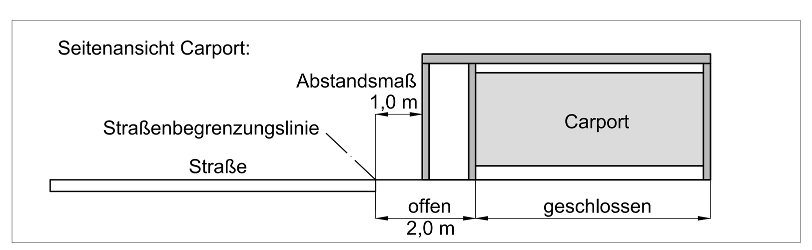
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet " Auf der Pforte II ", Flur 1, 5 und 6, Maßstab 1 : 1000









PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI — Mischgebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- W — Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
- Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser
- Trafostation
- Gehölzhecke (priv. Baugrundstücke)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung
- Parzellierungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die gemäß § 6 Abs.2 Nr. 2,3,5,6,7,8 und Abs.3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 BauNVO):

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs-gewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes ,die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen festgesetzt. Für das festgesetzte Mischgebiet gelten :

GRZ : 0,4 GFZ : 0,8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß : II

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 Gebäudelinien. 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.

3. 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 seitl. Grenzabstand). Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig.

4. 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.

5. 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.

6. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofiles 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 Wirtschaftswege als Leitungstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

7. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche 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.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung - § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die in der Planzeichnung östlich des Baugebietes (Flur 5, Flurstücke 363 tlw., 364 tlw., 365 tlw., 366 tw.)
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.

9. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB

9.1 Allgemein

Schutz des Bodens :

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen :

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

9.2 Private Baugrundstücke

Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein stand-ortgerechter 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 Grundstücks-grenzen 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-Krautbegrünung-en 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 Gründstücksseiten 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 wasserdurch-lässiger Bauweise herzustellen.
Geeignet sind : sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrasen, Holzschwellen, Rundholzpflaster, Rasenschutzwaben aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten, Rasenfugenpflaster, Dränfugenpflaster, Rasenverbundpflaster, Filtersteinpflaster 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 Oberflächenwasser-ableitung anzuschließen.

9.3 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.

9.4 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen als Abstandsgrün zwischen dem Baugebiet und den in östlicher Richtung angrenzenden Wirtschaftswegen sowie zur Eingrünung der geplanten Trafostation.

9.5 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 umzuwandeln.
Pro angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche ist ein Obstbaum mit mindestens 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Obstbaumsorten.

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.
Die Zuordnung der Flächen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes unter der Bezeichnung „A“ für öffentliche Eingriffe (Straßenbau) und unter der Bezeichnung „B“ für Eingriffe im Bereich privater Baugrundstücke festgesetzt.

9.6 Pflanzlisten

Nachfolgend sind vor allen 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 verschieden 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

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

Artenauswahl der Bäume im Bereich befestigter Flächen im Siedlungsbereich

Acer planatoides	*Spitzahorn*	*Pyrus cal. „Chanticlear“*	*Stadt-Birne*
Acer pl. „E. Queen“	*Kegelf. Spitzahorn*	*Robinia pseudoacacia*	*Akazie*
Acer pl. „Cleveland“	*Eiform. Spitzahorn*	*Robinia ps. „Bessoniana“*	*Kegel-Akazie*
Acer pl. „Deborah“	*Rundkron. 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“*	*Kleinkr. Winterlinde*
Frax. „West. Glorie“	*Nichtfrucht. Esche*	*Tilia vulgaris „Pallida“*	*Kaiserlinde*

Artenauswahl der heimischen Obstgehölze im Siedlungsbereich

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

Artenauswahl der heimischen Sträucher im Siedlungsbereich

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

Artenauswahl für Fassadenbegrünung im Siedlungsbereich

Actinida arguta	*Strahlengriffel*	*Lonicera caprifolium*	*Jelängerjelieber*
Akebia quinata	*Akebine*	*Lonicera henryiimmergr.*	*Heckenki.*
Aristolochia macrophylla	*Pfeifenwinde*	*Lonicera periclymenum*	*Geißblatt*
Campsis radicans	*Trompetenblume*	*Parthenocissus quinq.*	*Wilder Wein*
Clematis montana rubens	*Anemonenwaldrebe*	*Parthen. tric.„Veitchii“*	*Wilder Wein*
Clematis vitalba	*Gemeine Waldrebe*	*Polygonum aubertii*	*Knöterich*
Euonymus fort. „Rad.“	*Kletterspindelstr.*	*Vitis - Hybriden*	*Echt. Wein (wärml.)*
Hedera helix	*Gemeiner Efeu*	*Wisteria sinensisGlycine,*	*Blauregen*
Humulus lupulus	*Hopfen*		

Artenauswahl für extensive Dachbegrünung im Siedlungsbereich

Handelsübliche Gräser-Kräutermischung für extreme Standorte mit Subtratstärken von 5-15 cm (keine Düngung od. Beregnung erforderlich) : Achillea millefilium, Agrostis vinealis, Allium schoenoprasum, Anthyllis vulneraria, Aster amellus, Bromus erectus, Deschampsia flexuosa, Fetsuca 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..

10.0 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

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind an den Fassaden Grundrissorientierungen in der Art vorzunehmen, dass sich an diesen Fassaden keine öffenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau“ befinden. In diesen Bereichen können beispielsweise Bäder, Kochküchen, Flure und Abstellräume entstehen. Die Belichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume durch feststehende, nicht öffenbare Glaselemente ist möglich.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungs-verfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO

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.

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 errichtete Stützmauern gem. Nr. 6 der bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen gelten als Bestandteil der Einfriedigung.
Freistehende Einfriedigungen in Form von Mauerwerk aus Beton oder Stein (Grenzmauern) sind nicht zulässig.

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.

4. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

5. Stellplätze

Für eine Wohnung über 60 m² sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m² ist 1 Stellplätz 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.

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.

Hinweise :

Retentionszisternen (§ 62 Abs.1 Nr.5 b LBauO) :
Als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, das im Bereich der privater 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^2 undurchlässige Fläche auszulegen. Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,3 l/sec pro 100 m^2 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 Leitungsgräben, zum Aufbau der Verkehrsflächen, zur Bauwerksgründung, zur Bauwerksabdichtungund 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 22.06.2021, 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 Juli 2021 sind zu beachten (Verfasser: Öko-Vision-Biologen Berg & Jurczyk - PartG, Steinbacher Hohl 53, 60488 Frankfurt, vom Juli 2021, Herr Matthias Jurczyk).
Insbesondere sind im Zuge der Erschließungs-maßnahmen 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 August 2022 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, vom August 2022, 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, von 2022).

Die Inhalte des Schalltechnischen Gutachtens vom 19.10.2022 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: Gestaltungs-möglichkeiten 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 Radonschutzmaßnahmen 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I. S. 1726).

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 durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz:
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Planzeichenverordnung:
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Bundesnaturschutzgesetz:
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

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), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2021 (BGBl. I S 591), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, 4153).

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:
Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 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 2009 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237).

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 am 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 19.06.2022 (BGBl. I S. 922).

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz:
Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz:
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung

am _______________ beschlossen.

Pfaffen-Schwabenheim, den_______________ ____________________________
Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom ___________

erstmalig in der Zeit vom ________________ bis einschließlich _______________

und wiederholt in der Zeit vom ________________ bis einschließlich _________________

nach § 3 BauGB ausgelegen.

Pfaffen-Schwabenheim, den_______________ ____________________________
Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am _______________ vom

Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Pfaffen-Schwabenheim, den_______________ ____________________________
Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom ___________________

Pfaffen-Schwabenheim, den _______________ ____________________________
Der Ortsbürgermeister

5) Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text, sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Pfaffen-Schwabenheim, den_______________ ____________________________
Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im “Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach“ Nr. _______ vom ______________

Bad Kreuznach, den _____________ Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag __________________________

Ingenieurbüro Bickmann
B. Eng. Stephan Bickmann
Zum Hasselberg 3
55585 Norheim
E-mail: info@ib-bickmann.de
Md.Ingenieurkammer-Rlp: Nr. 94649
Telefon : 0671/33043
Telefax : 0671/46020