

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“, in Kraft getreten am 21.10.1993 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1998 haben weiterhin Bestand, soweit sie nicht der vereinfachten Änderung unterliegen. Ergänzungen sind in **blau** aufgeführt; Festsetzungen die künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden **durchgestrichen** dargestellt. Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1998 sind in **grün** dargestellt. Für die weiterhin bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der 1. Änderung gelten jeweils die seinerzeit gültigen Rechtsgrundlagen. Für die im Rahmen der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren ergänzten Festsetzungen gelten die unter Nr. 9 aufgeführten Rechtsgrundlagen in ihren dort angegebenen Fassungen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 127).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl.I.S. 833), sowie die Anlage zur PlanzV 1981 und die Dln 18 003.
4. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl.S. 307).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl.S. 307).
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl.S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 27.03.1987 (GVBl.S. 64).
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl.S. 36); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.1987.
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15.03.1974 (BGBl.I.S. 721), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.11.1986 (BGBl.I.S. 2089).
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler – Denkmalschutz- und Pflegegesetz – (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl.I.S. 159), zuletzt geändert am 07.02.1983 (GVBl.I.S. 17).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen und Anlagen gemäß BauNVO § 8 (3) Ziffer 1, Ziffer 2. Vergnügungstätten gemäß BauNVO § 8 (3) Ziffer 3 sind nicht zulässig.

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

~~1.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude beträgt max. 6,5 m ab Straßenebene (§ 16 (3) BauNVO). Sie wird in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie ermittelt. Die Traufhöhe wird als der äußerste Schnittpunkt zwischen Außenmauer und Dachhaut definiert.~~

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

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

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

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

Werden auf den Grundstücken anstelle der Gebäude mit Flachdächern versiegelte Lagerflächen erstellt, so ist pro 150 m² befestigter Lagerfläche 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.6 Fundamentierungen: Der Ausbau von Kellergeschossen ist nur unter Wohngebäuden zulässig.

- 1.7 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannte zulässige Nutzungen nicht zulässig:
1. Selbstständige Lagerhäuser,
 2. selbstständige Lagerplätze.
- 1.8 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:
3. Schrotthändler,
 4. Schaustellerbetriebe,
 5. Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
 6. Autohändler.
- 1.9 In dem Gewerbegebiet GE wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut. Höhenbezugspunkt für das Straßenniveau ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

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

2.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

**3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
(§§ 12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)**

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen zusätzlich auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen vorgesehen werden.

3.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

3.3 Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten. Sie sind mit wassergebundenen Belägen, auf Lücke verlegtem Pflaster, Rassengittersteinen, o. ä. herzustellen. Das durch die Versiegelung anfallende Oberflächenwasser muß in Trennsystem abgeführt werden.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Südlich der Planstraße wird die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - mit mindestens 0,60 m festgesetzt. Diese Höhe ist über der Straße in der Mitte der strassenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Nördlich der Planstraße wird die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - mit mindestens 0,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem bestehenden natürlichen Gelände zu ermitteln.

**5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB,
i. V. mit § 86 LBauO.**

~~5.1 Die Dachneigung darf max. 25 ° betragen.~~

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

5.3 Die Hauptfirstrichtung sollte in ost-westlicher Richtung verlaufen, damit grundsätzlich die Möglichkeit der aktiven und passiven Solarnutzung gegeben ist.

6. Grundstücksfreiflächen und öffentliche Grünflächen. (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB) und Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten. 20 % der Fläche können als extensive Wiese mit maximal 2 Schnitten pro Jahr angelegt werden.

6.2 Im Überschwemmungsgebiet des Appelbaches (20 m Bereich zum Gewässer) sind innerhalb eines 15 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante nur Gehölzgruppen aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten.

40 % der Fläche sind als extensive Wiese mit maximal 2 Schnitten pro Jahr anzulegen.

6.3 Die Flächen innerhalb der Baugrenze, die nicht für Gebäude oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Grünfläche mit überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste Punkt 6.5 anzulegen und zu unterhalten.

Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen oder alternativ die Pflanzung von 20 m² Feldgehölz mit standortheimischen Gehölzen.

Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, die Bäume und der Wurzelbereich sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Für weniger wie 4 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Diese Pflanzgebote sind nicht auf die im Plan "Landespflegerische Zielvorstellungen" dargestellten Anpflanzungen anrechenbar.

6.4 Für das Pflanzgebot Bäume im Straßenbereich sind nur großkronige Laubbäume 1. Ordnung zulässig. Die Bäume und der Wurzelbereich sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

6.5 Pflanzenliste:
Empfehlungen für die Auswahl von Pflanzen im Plangebiet:

Bäume

Acer carpestre	-	Feldahorn	
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	*
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	*
Carpinus betulus	-	Hainbuche	*
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	*
Quercus petraea	-	Traubeneiche	
Quercus robur	-	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Tilia cordata	-	Winterlinde	
Ulmus carpiniifolia	-	Feldulme	

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß	*
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	*
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	*
Prunus avium	-	Vogelkirsche	
Prunus padus	-	Traubenkirsche	
Salix caprea	-	Salweide	*
Salix purpurea	-	Korbweide	*
Salix viminalis	-	Hanfweide	*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball	*
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball	*

* spezielle Auswahl für die ufernahen Bereiche

Pflanzengrößen der Gehölze: Mindestgrößen

Hochstamm, 3xv, 16-18 (in der Feldhecke oder Solitär in entsprechender Qualität)

Hochstamm, 4xv, 20-25 (an der Straße)

Sträucher, 2xv, 100 - 150 cm

6.6 Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächen- und Bepflanzungsplan nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beizufügen.

6.7 Im gesamten Gewerbegebiet ist eine Geländeerhöhung nicht zugelassen, d. h. das bisherige Geländeniveau ist zu erhalten.

6.8 Die beiden bestehenden Obstbäume im Südtail des Baugebietes sind zu erhalten.

6.9 Der an das Baugebiet angrenzende Baumbestand ist während der Bauphase vor Beschädigungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

7. Hinweise

7.1 Funde im Sinne der Denkmalpflege müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG)

7.2 Die Bebauung des Bereiches innerhalb von 40 m entlang der Uferkante des Appelbaches bedarf der Genehmigung nach § 76 LWG.

7.3 Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Appelbachs. Gemäß Auskunft der SGD Nord handelt es sich dabei um Gebiete, die erst bei einem über 100-jährigen Hochwasser (Extremhochwasser) überschwemmt werden oder die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgezeigt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

8. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 1.500 m² sind unzulässig.

9. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 197)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert am 15.06.2016 (GVBl. 2015 S. 77)
7. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. 2014 S. 245)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. 2016 S. 583)
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. 2003 S. 209)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2582), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. 2018 S. 55, 57)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. 2018 S. 448)