

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheiwiese“, Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“, in Kraft getreten am 07.09.1989 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. Für die weiterhin bestehenden Festsetzungen des alten Bebauungsplans gelten jeweils die seinerzeit gültigen Rechtsgrundlagen (nachfolgend aufgeführt Für die im Rahmen der 3. Änderung im vereinfachten Verfahren ergänzten Festsetzungen gelten die unter Nr. 10 aufgeführten Rechtsgrundlagen in ihren dort angegebenen Fassungen. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans gelten unverändert, da diese außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung liegen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) (insbesondere die §§ 1,2, 3,4,8,9,10 und 30).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG -) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geändert durch Artikel 2 des 2. Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) BauGB § 22 BauNVO
--	--	--

Gewerbegebiet
(GE) § 8 BauNVO

~~Zahl der Vollgeschosse: III~~
GRZ = 0,8 GFZ = 2,0

0

Ausnahmsweise können im "Teilbereich A" STIÖS, STIÖartige Gebäude bis zu einer TH 18,0 m über gew. Gelände gemäß § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

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.

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 Grundstücksmittle. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten

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

1. Schrotthändler,
2. Schaustellerbetriebe,
3. Freiflächen-
Photovoltaikanlagen,
4. Autohändler.

2. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien einhalten. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen dürfen nicht als Lagerplätze genutzt werden. Punkt 5 ist zu beachten.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Südlich der Planstraße "B" 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 "B" wird die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - mit mindestens 0,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem natürlichen Gebäude zu ermitteln.
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO)
 - a) ~~Dachform~~
~~Zulässig sind nur Flachdächer.~~
~~Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.~~
 - b) Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im Bereich der Sichtflächen darf die Einfriedigung nicht höher als 0,50 m sein.
 - c) ~~Art der Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke~~
~~Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 2 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.~~
5. §§ 9 (1) 10 und 9 (1) 11 BauGB
Die schraffiert dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu der Landesstraße 413 hin sind Schutzflächen (Abstandsflächen gem. § 22 Landesstraßengesetz). Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung (auch Nebenanlagen, Garagen und Lagerplätze) freizuhalten und gärtnerisch bis auf die notwendigen Stellplätze zu nutzen.
Im Bereich der Landesstraße 413 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen; Zugänge und Zufahrten sind unzulässig.
Innerhalb der Sichtflächen dürfen Einfriedigungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen.
6. ~~Flächen gem. § 9 (1) 24 BauGB und Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB~~
Die in der Planurkunde eingetragene Immissionsschutzpflanzung ist Schutzfläche gem. § 9 (1) 24 BauGB. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz gegen Staub, Lärm, Abgase und zur Verbesserung des Landschaftsbildes in Form einer mehrreihigen Schutzpflanzung festgesetzt. (Siehe Pflanzschema Anlage 2). Im Bereich der Sichtflächen darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen. Zu jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzschema vorzulegen.

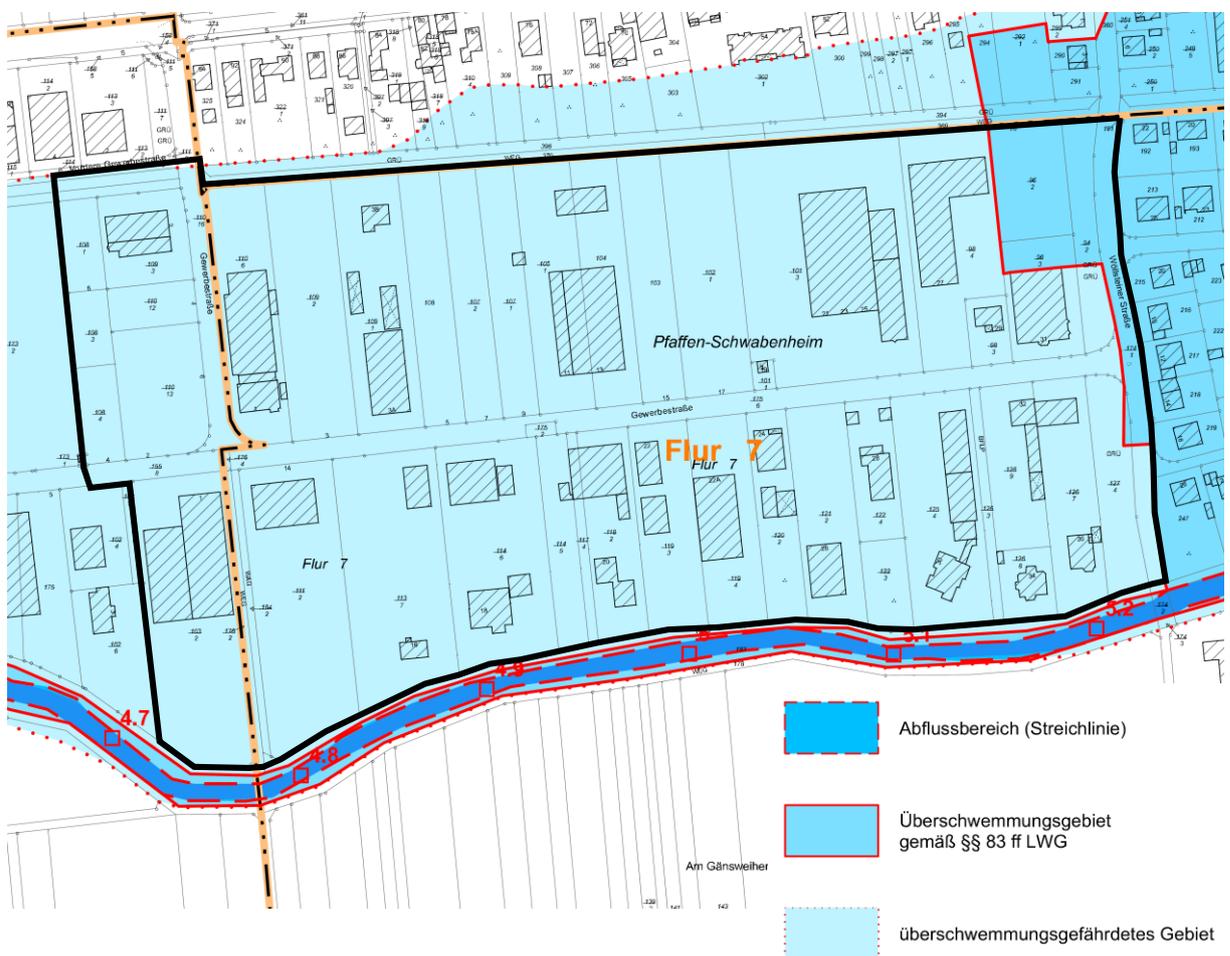
7. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

8. Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Ein Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb eines gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (siehe Abbildung 1, Flurstück Nr. 96/2, 96/3 teilweise (tw.), 94/2 tw., 127/4 tw., 174/1 tw.). Dabei handelt es sich um ein noch nicht festgesetztes Gebiet, das bei einem Hochwasserereignis überschwemmt wird, welches statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dieses wird von der nach § 83 Abs. 1 LWG zuständigen Wasserbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord) vorläufig gesichert und öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Staatsanzeiger Nr. 30 am 20.08.2018. Dieses Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

Abbildung 1: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und überschwemmungsgefährdetes Gebiet des Appelbachs gemäß Auskunft SGD Nord (Geltungsbereich der 3. Änderung schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



9. Hinweise

Der Geltungsbereich liegt nahezu 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.

10. 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 von 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)