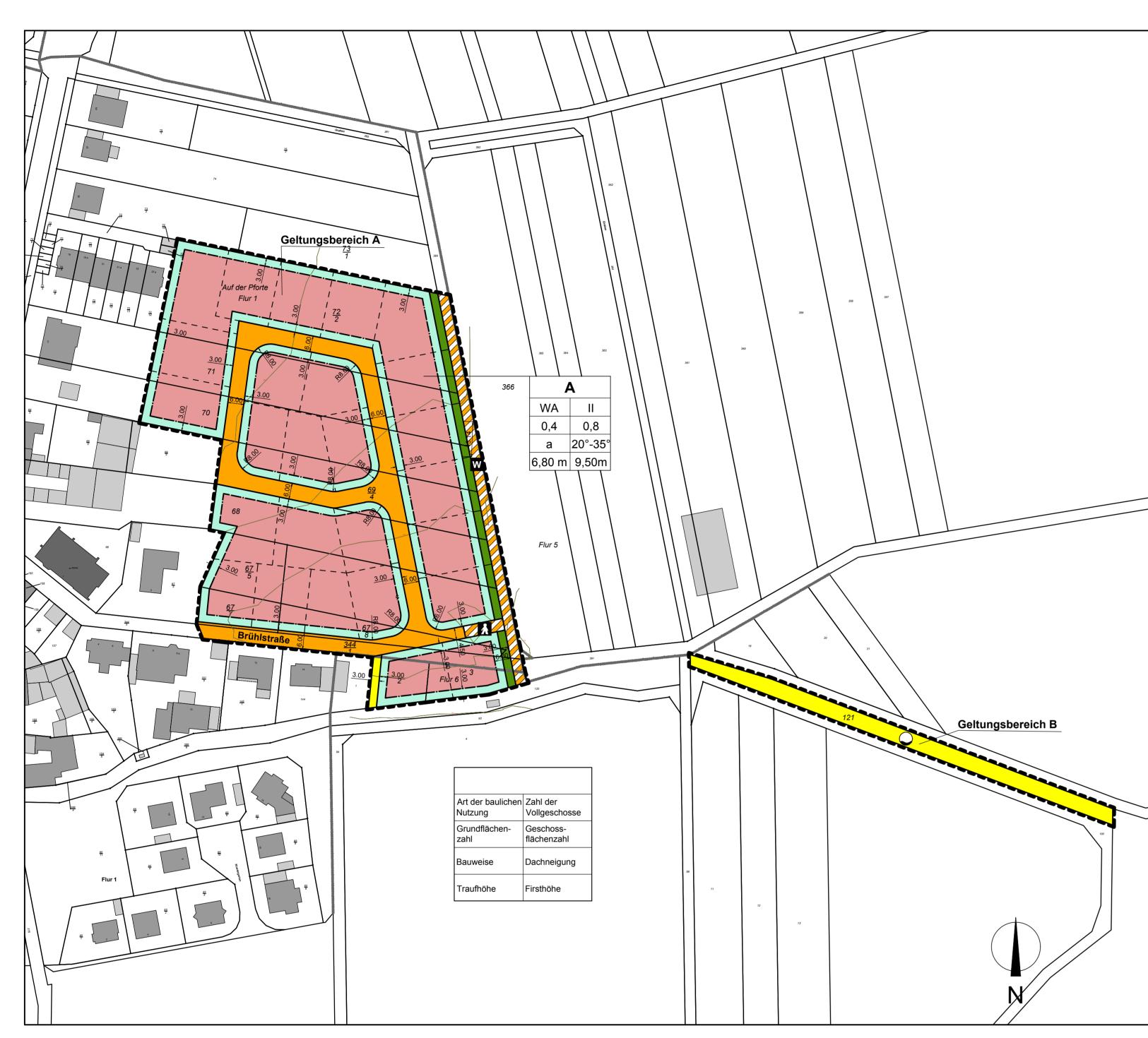
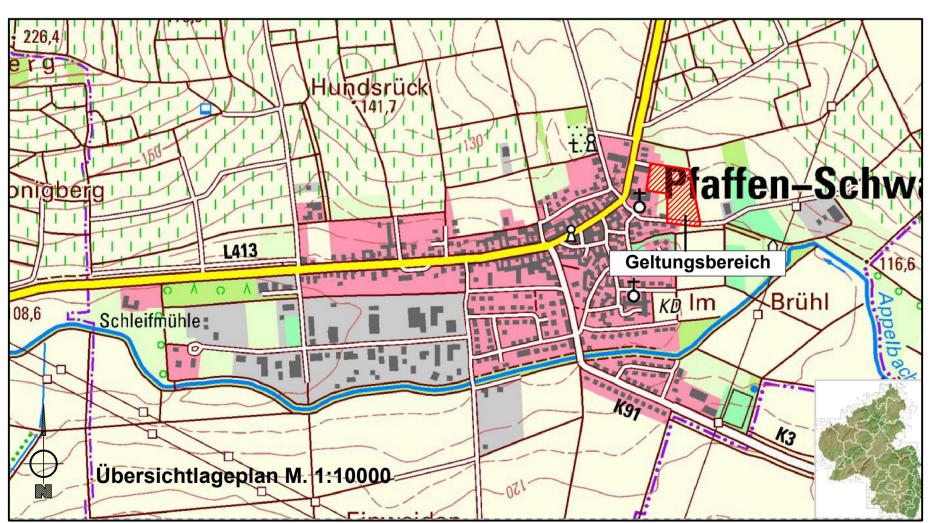
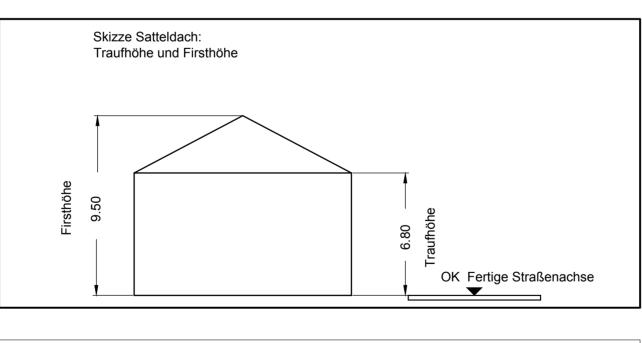
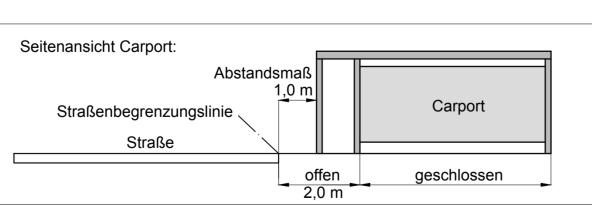
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet " Auf der Pforte II ", Flur 1 und 6, Maßstab 1 : 1000









PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
 nichtüberbaubare Grundstücksfläche
 Geschossflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Fußgängerbereich Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser

Gehölzhecke (priv. Baugrundstücke)

Parzellierungsvorschlag Kartierung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO). Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwalt- ungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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 Allgemeine Wohngebiet 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

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

Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

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

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. Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" dienen der fußläufigen Anbindung des Baugebietes an das örtliche Wegenetz. Sie dürfen nicht zur Andienung der beidseits angrenzenden privaten Baugrundstücke genutzt werden. Zulässig ist die Nutzung 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. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB

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.

8.2 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

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

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.

8.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Die im Geltungsbereich A der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung dienen als Freifläche für das Verlegen von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Baugebietes. Die Bodenflächen sind mit einem standortgerechten und extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu begrünen

8.4 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

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

cer planatoides	Spitzahorn	Pyrus cal. "Chanticlear"	Stadt-Birne
cer pl. "E. Queen"	Kegelf. Spitzahorn	Robinia pseudoacacia	Akazie
cer pl. "Cleveland"	Eiförm. Spitzahorn	Robinia ps. "Bessoniana"	Kegel-Akazie
cer pl. "Deborah"	Rundkron. Spitzahorn	Robinia ps. "Monophylla"	Straßen-Akazie
orylus colurna	Baumhasel	Robinia ps. "Sandraudiga"	Kegelförm. Akaz
raxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata "Greenspire"	Stadt-Linde
raxinus ex. "Atlas"	Kegelf. Esche	Tilia cordata "Rancho"	Kleinkr. Winterlii
rax. "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 henryi	immergr. 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 sinensis	Glycine, 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..

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

1. Dachform

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20°- 35, 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.

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. Vorgarten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

5. Stellplä

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 (BGBI. 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 privater Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

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

Als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung ist das im Bereich der privater Baugrund-stücke nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in selbst entleerende Retentionszisternen zu fassen.

Das Zisternenvolumen ist mindestens auf 2,0 cbm pro 100 m2 undurchlässige Fläche auszulegen.

Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,3 l/sec pro 100 m2 abflusswirksame Fläche zu begrenzen (Berechnungsgrundlage sind 5-jährige Regenereignisse verschiedener Intensität/Dauer).

Das hierbei größte ermittelte Retentionsvolumen ist maßgebend. Nicht selbstständig entleerendes

Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,3 l/sec pro 100 m2 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.

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.

Hinweise

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 Empfehlungen des geotechnischen Berichtes vomeinschließlich die Erläuterungen vom zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verkehrsflächengründung sowie die Hinweise zum Kanalbau und zur Bauwerksgründung sind zu beachten (Verfasser :

Die im geotechnischen Bericht angegebenen Grundwasserverhältnisse und Grundwasserstände können saisonalen und länger periodischen Schwankungen unterliegen.

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

Die Ausführungen des Umwelttechnischen Untersuchungsberichtes zur Durchführung von Radonunter-suchungen des Untergrundes im Plangebiet vom (Verfasser :) sind zu beachten. Demnach werden bei der Herstellung von Gebäuden in einem Gebiet der Radonvorsorgeklasse II-III folgende Radonschutzmaßnahmen empfohlen :

- Generell Einbau einer konstruktiv bewehrten Beton-Bodenplatte mit einer Mindeststärke von
- Abdichtung der Kellerwände gemäß DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser im erdberührten Bereich oder Ausführung als "Weiße Wanne" gemäß WU-Richtlinie,
- 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

radonhaltiges Bodengas unter dem Gebäude abzuführen.

Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim zu erfolgen.

- Einbau einer Dränage unter der Bodenplatte mit Anschluss an eine passive Belüftung, um

beachten. Es sollten Sand-Kies-Gemische mit einem Feinkornanteil von maximal 15 %

Gebäudegründungen und Kellerbereiche sind mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und

Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das

Mühlgrabens dem Appelbach zuzuleiten. Erforderlich sind bauliche Maßnahmen zur Retention und Versickerung des zugeleiteten Niederschlagswassers ggf. durch Schwellen und Drosseldurchlässe.

Die Sicherstellung der Schmutzwasserableitung hat durch den Anschluss an die Kanalisation der

Niederschlagswasser ist in östlicher Richtung über die ungenutzten Flächen des ehemaligen

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBI. I S. 587).

BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBI. 1998 S. 365), zuletzt

geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBI. 2019 S.112).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I 2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBI. I S. 440).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBI. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBI. S. 583).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,

Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBI. I S. 432).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I 2010 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBI. I S. 2513/2521).

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GBVI. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBI. S. 55.

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Bekanntmachung vom 14.07.2015 (BGBI. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBI. S. 338).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBI. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung

Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. S. 245).

Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBI. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBI. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.03.2020 (BGBI. I S. 433).

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBI. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBI. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBI. S. 244).

Verfahrensvermerke

Gesetz vom 05.05.2020 (GVBI, S. 157).

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung Pfaffen-Schwabenheim, den 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___ s) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am _____ Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen. Pfaffen-Schwabenheim, den_____ Der Ortsbürgermeister 4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom _____ 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_____

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad



Kreuznach" Nr. _____ vom ____

Md.Ingenieurkammer-Rlp: Nr. 94649
Telefon: 0671/33043
Telefax: 0671/46020

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag _____