

**Bebauungsplan
der
Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
für das Teilgebiet “Westlich der Winzerstraße “**

Flur 1, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim

Begründung

Planung und Ausarbeitung:

Ingenieurbüro Bickmann
B. Eng. Stephan Bickmann
Md. Ingenieurkammer-Rlp : Nr. 94649
Zum Hasselberg 3
55585 Norheim / Nahe
E-Mail: info@ib-bickmann.de
Tel. 0671-33043 / Fax 0671.46020

Im Februar 2020

Inhalt

- 1.0 Grundlagen des Planes
- 2.0 Verfahrensablauf
- 3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 4.0 Anlass und Ziele der Planung
- 5.0 Zweck und Ziel der Planaufstellung
- 6.0 Ziele der Landes- und Regionalplanung
- 7.0 Flächennutzungsplan
- 8.0 Landschaftsplan
- 9.0 Schutzgebiete und Schutzobjekte anderer Fachplanungen
- 10.0 Landschaftliche Lage
- 11.0 Derzeitige Nutzungen und landschaftliche Umgebung
- 12.0 Zu berücksichtigende Schutzgüter
- 13.0 Bilanzierender Vergleich von Bestand und Planung
- 14.0 Art der baulichen Nutzung
- 15.0 Maß der baulichen Nutzung
- 16.0 Bauweise
- 17.0 Nebenanlagen
- 18.0 Stellplätze, Garagen, Carports
- 19.0 Verkehrsflächen
- 20.0 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen
- 21.0 Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses
- 22.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 23.0 Hinweise
- 24.0 Zusammenfassung

1.0 Grundlagen des Planes

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz:

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2019 (GVBl. S. 112).

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 am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz:

§ 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Bundesimmissionsschutzgesetz:

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGB. I S. 432).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

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, ausgestellt und ausgehändigt durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach.

2.0 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim hat am 07.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert am durch Artikel 37 vom 19.12.2019 (GVBl.S.448), die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB westlich der Winzerstraße, Flur 1, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes ist in der Ratssitzung am 27.02.2020 erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB als Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange findet in der Zeit vom **bis einschließlich** statt.

3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich westlich der Winzerstraße, nördlich der historisch gewachsenen Bebauung (ehemals fränkische Gehöfte) an der Kreuznacher Straße (L 413). Die Ostseite wird durch die privaten Baugrundstücke an der östlichen Seite der Winzerstraße begrenzt.

Die Nordseite grenzt an einen von Ost nach West verlaufenden Wirtschaftsweg an. An der Westseite grenzen Grundstücke mit Nebengebäuden, Erschließungswege und Gartenflächen eines südlich angrenzenden Wohngrundstückes an. An der Südseite grenzt ein bebautes Grundstück mit Wohngebäude und gewerblichen Nebengebäuden und Freiflächen an.

Die Nordseite besteht aus einem geradlinig verlaufenden Wirtschaftsweg und dem Bauende der Winzerstraße.

Die vorhandene Parzellierung besteht für den Bereich privater Grundstücke (Flur 1) aus den westlich der Winzerstraße gelegenen Flurstücken Nr. **311/3** und **373/1**.

Die vorhandene Parzellierung der im Geltungsbereich befindlichen Gemeindeflächen besteht aus einer Teilfläche der Winzerstraße, Flurstück **287/13** (Flur 1) und einer Teilfläche des Wassergrabens, Flurstück **393** (Flur 1).

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.680,00 m². Davon entfallen auf den Bereich privater Grundstücksflächen ca. 2.119,00 m² und auf den Bereich gemeindlicher Flächen ca. 561,00 m².

Davon entfallen auf:

Straßenverkehrsfläche Winzerstraße, Flurstück 287/13 tlw.	411,00 m ²
Fließgewässer/Graben (Gew. III.Ordnung), Flurstück 393 tlw. (Davon 75 m ² offenes Grabenprofil, 75 m ² Verrohrung und Verkehrsfläche)	150,00 m ²
Gebäude-und Freifläche Wirtschaftsbetrieb, Flurstück 311/3	2.112,00 m ²
Gebäude-und Freifläche Wirtschaftsbetrieb, Flurstück 373/1	7,00 m ²

4.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim plant für das Teilgebiet "Westlich der Winzerstraße" die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der ca. 2.680,00 m² umfassende Geltungsbereich besteht aus den derzeit bebauten Grundstücken eines ehemaligen Wirtschaftsbetriebes und den daran angrenzenden Flächen eines Wassergrabens sowie die anteilig angrenzenden Flächen der Winzerstraße.

Der Wirtschaftsbetrieb bestand aus einem landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb zur Lagerung und zum Vertrieb von Weinen. Auf dem Gelände dominierend sind eine Lagerhalle mit Behältern zur Einlagerung von Wein und ein älteres Büro- und Betriebsgebäude.

Die Erschließung erfolgte über den als Verkehrsfläche ausgebauten verrohrten Entwässerungsgraben westlich der Winzerstraße.

Nach vielen Jahren des Stillstandes und des baulichen Zerfalls wurden die Grundstücksflächen des ehemaligen Wirtschaftsbetriebes durch einen Investor erworben und sollen nach dessen Plänen einer Nutzung für Wohngebäude zugeführt werden. Geplant ist der Neubau von 4 Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen ohne Kellergeschoss mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 8 Teilgrundstücken.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bereits ausgebaute Winzerstraße. Innerhalb des Straßenkörpers sind die zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke erforderlichen Leitungen vorhanden (Mischwasserkanal, Trinkwasserleitung, Gasleitung, Stromleitung, Telekommunikationsleitung, Glasfaserleitung, Straßenbeleuchtung).

Von den Erschließungsmaßnahmen nicht betroffen ist der Bereich des Wassergrabens (Gewässer III. Ordnung) westlich der Winzerstraße. Dieser bleibt von den geplanten Baumaßnahmen unberührt.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach als gemischte Bauflächen (M) dargestellt und werden in dem dazugehörigem Landschaftsplan dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Wirtschaftsweg bildet die Grenzlinie zwischen Siedlungsbereich/Siedlungsgrün und Offenland.

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. Die Nachfrage von Bauinteressenten nach geeigneten Baugrundstücken, insbesondere für den Bereich des Wohnungsbaues besteht weiterhin. Neben dem Bedarf von Grundstücken für den Eigenheimbau besteht die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnungen unterschiedlicher Größe in ruhiger Ortslage. Von Bedeutung ist die räumlich nahe Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktureinrichtungen des Dorfes. Zudem sollten im Bereich der Wohngebäude ausreichende Stellplätze vorhanden sein.

Nach den Zielen der vorliegenden Entwurfsplanung über die Anordnung und Gestaltung der Doppelhäuser wird gegenüber der derzeitigen Grundstücksnutzung eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erzielt und die Versiegelung des Bodens minimiert.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht erforderlich.

Dennoch wird unter dem Punkt 12.0 „Zu berücksichtigende Schutzgüter“ das vorhandene Landschaftspotenzial im Hinblick auf die geplanten Nutzungen bewertet.

5.0 Zweck und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung zur Ausweisung und Erschließung eines Wohngebietes. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Geltungsbereich der unter Punkt 3.0 aufgeführten Flurstücksnummern für das Teilgebiet „Westlich der Winzerstraße“, Flur 1, 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 Eigentumsbildung 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.

6.0 Ziele der Landes-und Regionalplanung

Die 1383 Einwohner (Stand 31.12.2018) 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.

Die als „E“- Gemeinden (Eigenentwicklungsgemeinden) definierten Gemeinden dürfen nur für den Eigenbedarf Wohnbauflächen entwickeln, jedoch nicht mehr als 2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr.

Weiterhin heißt es unter Punkt 2.2.1:

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 wohnungsnaher 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 im Bereich bereits bebauter Grundstücke, angebunden an die ausgebaute Winzerstraße. Aufgrund der geographischen Lage im rückwärtigen Bereich der historischen Bebauung an der Kreuznacher Straße befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen Innenbereich und Außenbereich.

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-Schwaben-
heim 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 Ver-
bindung 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/m².

7.0 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)" 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)" im **Bestand** dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in westlicher Richtung zwischen "Bestand" und "Planung" unterschieden.

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.

8.0 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 Bebauungsplans 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.

9.0 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 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die in nordwestlicher Richtung nächstgelegene Fläche " 38 S " beinhaltet die Erhaltung und den Schutz eines Streuobstbestandes als Obstwiese zur Biotopvernetzung und Ortsrandgestaltung nördlich des Wirtschaftsweges.

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 planerische Vorgaben anderer Fachplanungen hinsichtlich des Gebiets- und Objektschutzes bestehen.

10.0 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 Hügel-land), unmittelbar angrenzend an die naturräumliche Einheit "Nördliches Oberrhein-Tiefland). Das Relief der Landschaft ist durch Zeugenberge der Schichtstufe des "Alzeier Hügel-landes" und durch zerschnittene höhere Flussterrassen lebhaft gegliedert. Die Ortslage ist eingebettet in den relativ ebenflächigen Talbereich der unteren Appelbachaue.

11.0 Derzeitige Nutzungen und landschaftliche Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich bebauter Flächen westlich der Winzerstraße, nördlich der historisch gewachsenen Bebauung an der Kreuznacher Straße. Die Ostseite wird durch den oberen Bereich der Winzerstraße begrenzt. Die Westseite besteht aus dem bebauten Grundstück des ehemaligen Wirtschaftsbetriebes (Flurstück Nr. 311/3). Die Nordseite wird geradlinig durch einen Wirtschaftsweg und das Bauende der Winzerstraße und des Entwässerungsgrabens begrenzt.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **2.680,00 m²**. Davon entfallen auf den Bereich der Gemeindeflächen ca. **561,00 m²** und den Bereich privater Grundstücksflächen ca. **2.119,00 m²**.

Die derzeitige Nutzung besteht aus : (Angaben zu den Grundstücken gem. Liegenschaftskataster 2019)

- Straßenverkehrsfläche Winzerstraße (Betonsteinpflaster), Flurst. 287/13 tlw. 411,00 m²
- Fließgewässer – Graben (Gewässer III. Ordnung), Flurst. 393 tlw. 150,00 m²
davon :
75,00 m² Straßenfläche (Verrohrung), 75,00 m² Betonhalbschalengerinne
- Gebäude-und Freifläche Landwirtschaft, Flurst. 311/3 2.112,00 m²
- Gebäude-und Freifläche Landwirtschaft, Flurst. 373/1 7,00 m²

Die landschaftliche Umgebung besteht in nördlicher Richtung aus intensiv genutzten Ackerlandflächen, die im Bereich der ansteigenden Hanglage in Rebland übergehen. In südlicher Richtung befindet sich der Bereich mit Wohn-und Nebengebäuden überbauter Grundstücksflächen bis zum Anschluss an die Kreuznacher Straße. In östlicher Richtung befindet sich die Wohnbebauung der Hubertusstraße, im Anschluss daran der Bereich des Offenlandes mit überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen. In westlicher Richtung befinden sich Nebengebäude, Erschließungswege und Gartenflächen eines südlich angrenzenden Wohngebäudes. Daran angrenzend befinden sich Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

12.0 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 Nord nach Süd gleichmäßig abfallenden Geländeoberfläche, bestehend aus anthropogenen Verformungen durch den Bau der Verkehrsflächen, die Herstellung eines Wassergrabens mit technischem Verbau und die Errichtung von Gebäuden einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen und Geländeangleichungen. Die Neigung des Geländes beträgt gem. Höhenaufnahme 2,29 m (115,45 m ü.NN > 117,74 m ü.NN). Das Neigungsverhältnis beträgt in der Längsachse (ca. 80 m) ca. 2,8 %.

Flächen mit vollversiegelten Böden befinden sich im Bereich der Verkehrsflächen, des Wassergrabens und der bebauten privaten Grundstücksflächen.

Gemeindeflächen:

Verkehrsflächen im Bereich der Winzerstraße	411,00 m ²
Verkehrsflächen im Bereich der Grabenverrohrung	75,00 m ²
Betonhalbschalengerinne mit Betonstützmauer und Betonbankette im Bereich des offenen Wassergrabens	75,00 m ²

Summe Versiegelungsflächen Ortsgemeinde	561,00 m ²

Private Grundstücksflächen:

Wohn- und Betriebsgebäude	264,00 m ²
Lagerhalle	648,00 m ²
Gebäudeabrissfläche mit Bauschuttresten und Abfällen überdeckt: Beton, Betonmauersteine, Ziegelsteine, Kunststoffteile, Metallteile, Restmüll	378,00 m ²
Verkehrsfläche (Hof) mit Betonverbundsteinsteinpflaster	330,00 m ²

Summe Versiegelungsflächen private Grundstücke	1.620,00 m ²

Demnach sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (2.680,00 m²) insgesamt 2.181,00 m² (81,38 %) der Bodenflächen durch die darauf befindlichen Nutzungen versiegelt. Der Anteil offener Bodenflächen beträgt 499,00 m² (18,62 %). Diese befinden sich im Bereich der Abstandsflächen der Lagerhalle und bestehen aus heterogenen Fremdböden zur Angleichung des Hallengebäudes an die Grundstücksgrenzen (Auf- und Abtragsflächen). Natürlich gewachsene und unberührte Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach den Zielen des Bebauungsplanes bleibt der Bereich der Straßenverkehrsflächen in seiner derzeitigen Bauart unverändert. Ebenso die bereits vorhandene und als Verkehrsfläche überbaute Fläche des verrohrten Wassergrabens sowie die Fläche des verbliebenen offenen Wassergrabens. Dieser besteht derzeit aus einem V-Profil mit einer Sohlenbefestigung aus Betonhalbschalen und seitlichem Betonbankett. Zur Winzerstraße grenzt eine Stützmauer mit Metallgeländer an.

Insofern bleibt für den Anteil der Gemeindeflächen (561,00 m²) der Versiegelungsgrad unverändert.

Für den Bereich privater Baugrundstücke (Parzellen 311/3 und 373/1) 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 1.271,40 m² (60 % von 2.119,00 m²). Die verbleibenden nicht zu versiegelnden Flächen betragen 40 % der Grundstücksflächen mit insgesamt 847,60 m². 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.

Die Versiegelungsbilanz im Vergleich des Ist-Zustandes und der geplanten Bebauung im Bereich privater Grundstücksflächen ergibt eine **Minderung** der derzeitigen Versiegelungsfläche um **348,60 m²** (1.680,00 m² – 1.271,40 m²).

Der Anteil offener Bodenflächen erhöht sich von derzeit 499,00 m² um 348,60 m² auf 847,60 m². Gegenüber der derzeitigen Flächenversiegelung verbessert sich die Bodenbilanz um den Anteil zu entsiegelnder Befestigungen i.H.v. 348,60 m².

12.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich seitlich der Winzerstraße ein offener Graben mit Betonhalbschalengerinne zur Ableitung des aus der nördlichen Gemarkung über die Wirtschaftswege abfließenden Oberflächenwassers. Der offene Graben geht nach ca. 38,00 m in eine Verrohrung aus Betonrohren DN 600 mm über. Im weiteren Verlauf ist die Rohrleitung an den Mischwasserkanal im Bereich der Kreuzbacher Straße (L 413) angeschlossen. Zwischen dem Graben und der geschlossenen Rohrleitung befindet sich ein Sand- und Geröllfang.

Aufgrund des technischen Verbauens auch an den Grabenrändern (Betonbankett, Stützmauer) ist der als Gewässer III. Ordnung klassifizierte Graben als „**naturfern**“ einzustufen. Die Wasserführung des Grabens ist periodisch an den Abfluss des Niederschlagswassers während der Regenfälle gebunden. In niederschlagsfreien Zeiten ist keine Wasserführung vorhanden.

Nach den Erfahrungen der letzten Jahrzehnte ist der Wassergraben einschließlich der verrohrten Fließstrecke ausreichend dimensioniert, um das auch bei Starkregen ankommende Oberflächenwasser aufzunehmen und abzuleiten. Der Zufluss von Oberflächenwasser erfolgt durch den in nördlicher Richtung angrenzenden Wirtschaftsweg.

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 (Rhein Hessische 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 (SO²) zwischen 200-400 mg/m³ 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 Appelbachaue 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 Luftstauens 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 Höhenlage oberhalb der nördlichen Talauflage 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 Nord nach Süd 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

Flächen mit Vegetation befinden sich nur im Bereich privater Grundstücksflächen (Parzellen 311/3 und 373/1) auf den Abstandsflächen östlich, nördlich und westlich der Lagerhalle mit einer Flächengröße von insgesamt 499,00 m².

Sie sind vorwiegend von urbitärer Vegetation geprägt. Die gehölzfreien und unbefestigten Bodenflächen bestehen aus artenarmen und intensiv genutzten Landschaftsrasen mit einem Flächenanteil von ca. 340 m². Flächen mit Gehölzen befinden sich unmittelbar am Rand der Außenfassaden als einreihige Gehölzhecke an der Ost- und Nordseite und als zweireihige Gehölzhecke an der Westseite. Die bis zu 3 m hohen Gehölzhecken bestehen aus Ziersträuchern und heimischen Feldgehölzen auf einer Gesamtfläche von ca. 160,00 m².

Im Bereich der Gebäudeabrissfläche an der Südseite des Grundstückes haben sich im Bereich des Bauschuttes sukzessiv einzelne Gehölze angesiedelt (*Cornus sanguinea*, *Sambucus nigra* u.a.). Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsflächen sind aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades, der geringen und meist nichtheimischen Vegetationsausstattung, der geringen Artenvielfalt und dem Fehlen geschützter Arten als "naturferne Biotoptypen" zu bezeichnen. Nach den Zielen des Bebauungsplanes sind alle unbebauten und unbefestigten Bodenflächen als Garten- oder Grünanlage anzulegen. Der Anteil dieser Flächen beträgt 847,60 m² und ist damit um 348,60 m² höher wie die derzeitigen Vegetationsflächen (499,00 m²).

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 Gehölzhecken am Rand der Lagerhalle 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, Kleinsäugeter) 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 bereits ausgebauten Straße und einer intensiven gewerblichen Bebauung im Bereich privater Baugrundstücke.

Die Kubatur und Nutzungsform der Gebäude vermitteln ein ungeordnetes und ästhetisch unbefriedigendes Erscheinungsbild. Eine weitere Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch den baulichen Zerfall infolge des Leerstandes einschl. der nicht rekultivierten Abrissflächen verursacht.

Das in 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.

13.0 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 ²	Planung / m ²
Gemeindeflächen :		
Straßenverkehrsfläche Winzerstraße	411,00	411,00
Verrohrter Entwässerungsgraben als Verkehrsfläche	75,00	75,00
Offener Entwässerungsgraben mit technischem Verbau	75,00	75,00
	561,00	561,00
Private Grundstücksflächen :		
Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung	2.119,00	0,00
Baugrundstücke mit Wohnbaunutzung	0,00	2.119,00
Überbaute/überbaubare Grundstücksfläche	(1.620,00)	(1.271,40)
Begrünte Grundstücksfläche	(499,00)	(847,60)
	2.680,00	2.680,00
Gesamtfläche – Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2.680,00	2.680,00

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

In Anpassung an den Nutzungscharakter der bestehenden Bebauung beidseits der Winzerstraße werden die Bauflächen im Bereich des ehemaligen Wirtschaftsbetriebes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Da das Planvorhaben des Investors ausschließlich die Erstellung von Wohngebäuden beinhaltet sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) Bau NVO). Ebenso nicht zulässig sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

Die Bebauungsdichte und Kubatur der Gebäude orientiert sich an den im Nahbereich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Bezugspunkte sind die vergleichbaren Nutzungen der Grundstücke und deren Bebauung im Bereich Winzerstraße, Hubertusstraße und Kreuznacher Straße. Zudem wird die Entwurfsplanung des Investors für die Herstellung von 4 Wohngebäuden als Doppelhäuser berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (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 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenachse der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist die Mitte 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.

16.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in Anpassung an die Entwurfsplanung des Investors festgesetzt. Für das gesamte Baugebiet gilt wegen der Länge der Wohngebäude eine abweichende Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinander gebauten Häuser bis zu 13,50 m zulässig.

17.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Für den Bereich der wohnbaulichen Grundstücksnutzungen sollen zur zweckmäßigen Ausnutzung der Grundstücksflächen die gem. § 14 (1) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zugelassen werden. Die Zulässigkeit der vorgenannten Anlagen ist in der Landesbauordnung (LBauO) geregelt.

18.0 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) sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, 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 und Carports muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum).

19.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sollen entsprechend dem derzeitigen Zustand in Form eines sogenannten Mischprofils ausgebildet werden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- Gehwegflächen).

20.0 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sollen zur Vermeidung von Grenzregulierungen im Eigentum des Anliegers verbleiben und sind von diesem zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonrückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

21.0 Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Der derzeit vorhandene Wassergraben (Gew. III. Ordnung) bleibt erhalten und ist in seinem offenen Grabenprofil zu belassen.

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

Dachform

Entsprechend der Entwurfsplanung des Investors zur Herstellung von 4 Doppelhäusern soll die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden 20°- 30°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0 - 25° betragen. Wegen der besonderen baulichen und gestalterischen Anforderungen sollen Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer von den festgesetzten Dachneigungen ausgenommen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich angrenzender Straßenverkehrsflächen sollen in Anpassung an den Gestaltungscharakter der bestehenden Bebauung nicht zugelassen werden. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen nur als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zugelassen werden. An den Grundstücksgrenzen errichtete Stützmauern – zulässig bis 1,00 m über OK natürliches Gelände - gelten als Bestandteil der Einfriedigung. Somit darf die Höhe eines Zaunes über einer 1,00 m hohen Stützmauer im Bereich der Grundstücksgrenze 1,00 m betragen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch landwirtschaftlichen Verkehr sind Einfriedungen und Begrenzungen (Tiefbordsteine u.a.) gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen auf einen Grenzabstand von 50 cm zurückzusetzen.

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.

Dabei ist der nachhaltigen Entwicklung und Erhaltung des Bodens als Naturgut und wichtiger Bestandteil des Landschaftspotenziales Rechnung zu tragen.

Nicht zulässig ist das Abdecken der offenen Bodenflächen mit Kunststofffolien, Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Sande und Kunststoffrasen.

Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Stellplätze

Im Interesse des Nachbarschaftsschutzes im Bereich der räumlich beengten Winzerstraße soll eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden. Gemäß Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz sind für eine Wohnung 1-1,5 Kfz-Stellplätze bereitzustellen. Nach Ansicht der Ortsgemeinde ist diese Anzahl gemessen an der heutigen Verkehrsdichte zu gering. Der Bebauungsplan setzt fest, für eine Wohnung über 60 m² verbindlich 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m² ist 1 Kfz-Stellplatz herzustellen.

Die Größe der Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen.

Die im Bereich der Garagen und Carports vorhandenen Kfz-Stellplätze sind bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze zu berücksichtigen.

Stützmauern und Aufschüttungen

In Anpassung an den Gestaltungscharakter der bestehenden Bebauung sind Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungslinien unzulässig.

Wegen der im Plangebiet vorhandenen Geländeneigung sind Stützmauern entlang der rückseitigen und längsseitigen Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

23.0 Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen :

Demnach ist der Beginn der Erd- und Bauarbeiten gem. § 21 Abs.2 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

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.

Vor Beginn des Abrisses von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei der Herstellung der Außenanlagen privater Baugrundstücke ist der mögliche Zufluss von Oberflächenwasser bei Starkregen aus dem Offenland zu berücksichtigen. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen auszuführen.

Im Zuge der Gebäudeplanung ist ein Gutachten zur Messung der Radonbelastung zu erstellen. Die im Gutachten aufgeführten baulichen Vorsorgemaßnahmen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

23.0 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 Innenentwicklung im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten und z.T. bebauten gemischten Bauflächen nördlich der Kreuznacher Straße (L 413), zwischen Winzerstraße, Hubertusstraße und dem nördlich eine Grenzlinie bildenden Wirtschaftsweg. Es ist nicht vergleichbar mit der Ausweisung eines Neubaugebietes im Offenland.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die bereits vorhandene und ausgebaute Winzerstraße. Insofern ist der Bau zusätzlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich.

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. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke und flächenextensive und Lärm emittierende Nutzungen wie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die geplanten Nutzungen im Bereich derzeit vorhandener Grundstücksflächen befinden.

Die Landschaftspotenziale Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Flora und Landschaftsbild sind durch die geplante bauliche Nutzung aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt. Die geplante Neuversiegelung der Baugrundstücke wird weniger wie die derzeitige Versiegelungsfläche betragen. Dementsprechend erhöht sich der Anteil der offenen Bodenflächen durch geplanten Hausgartenflächen.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Auf die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim entfallen keine Erschließungskosten, da die zur Andienung der Baugrundstücke erforderlichen Verkehrsflächen einschl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden sind.