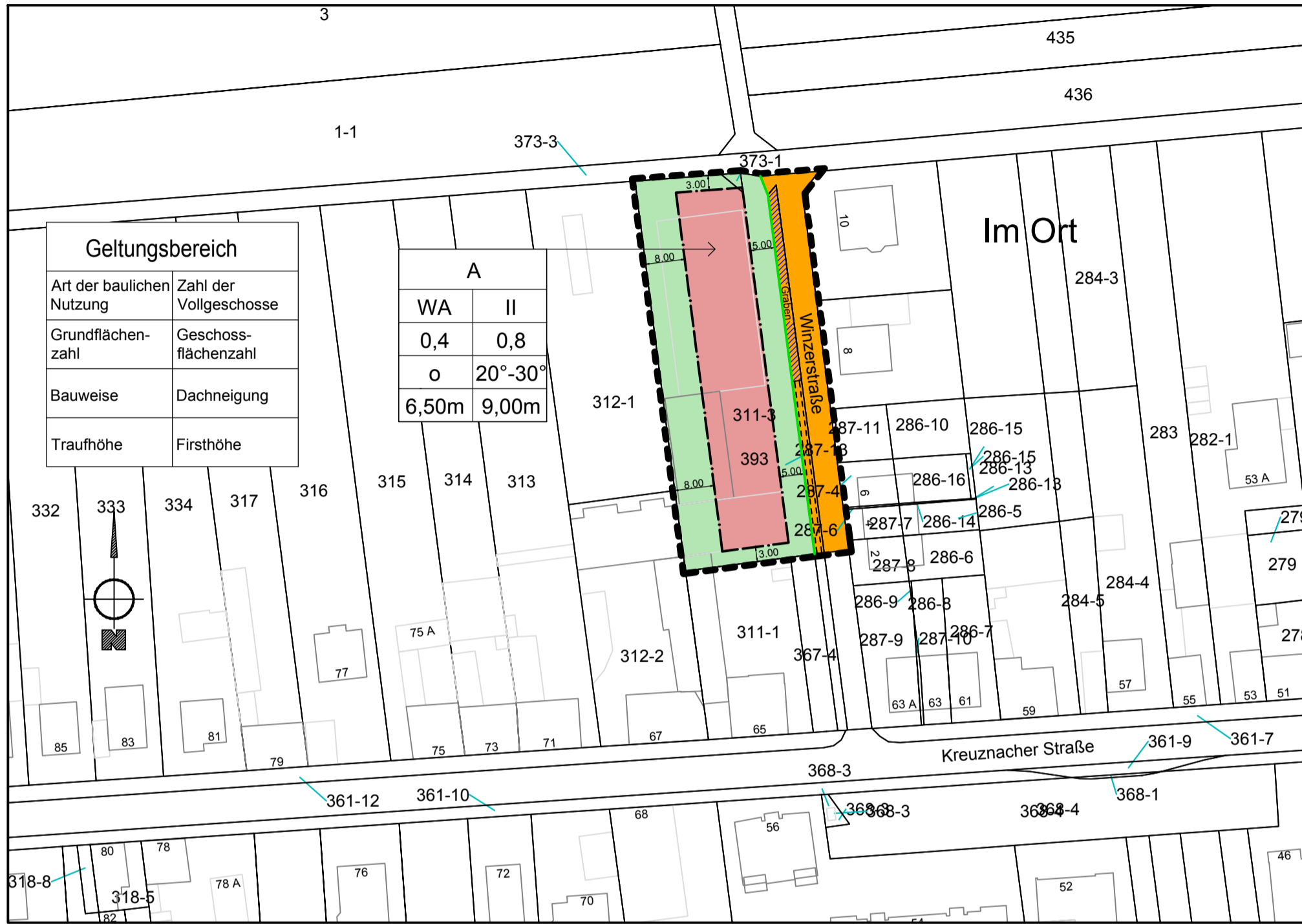


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet "Westlich der Winzerstraße", Flur 1, Maßstab 1 : 1000



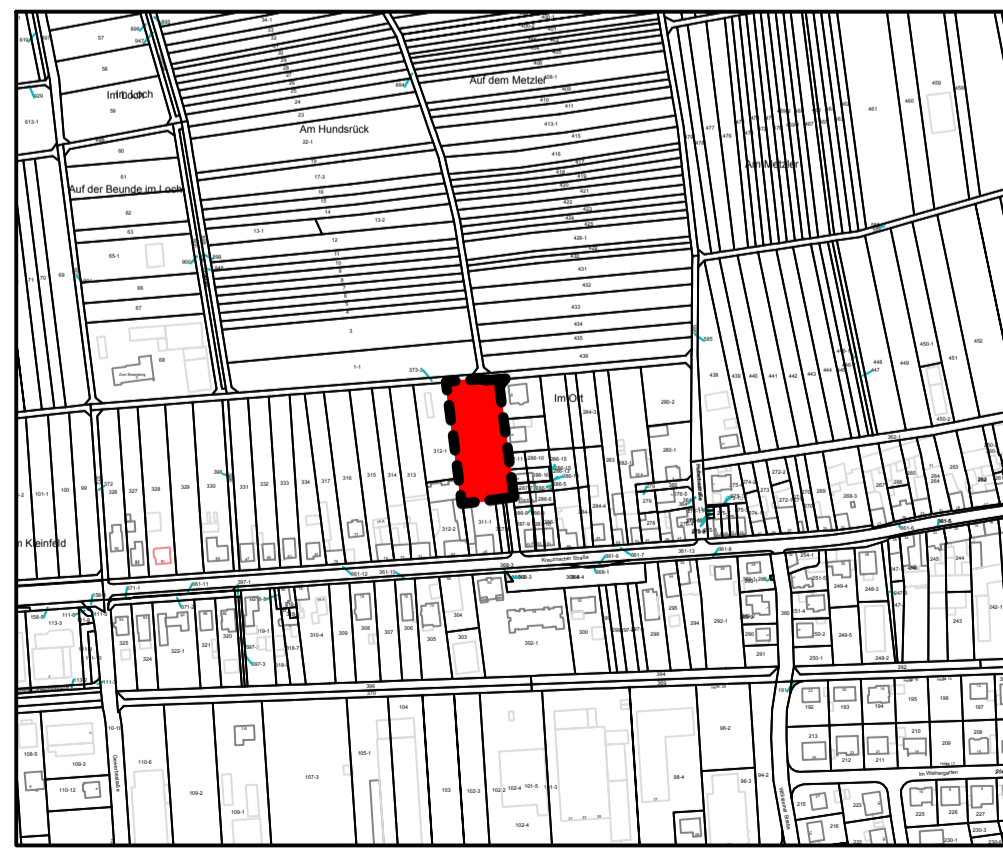
Geltungsbereich	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

A	
WA	II
0,4	0,8
o	20°-30°
6,50m	9,00m

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- GFZ** Geschossflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grabenverrohrung vorhanden
- Grabenverrohrung geplant
- Straßenbegrenzungslinie

Übersichtslageplan M 1:5000



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 Wartungen, 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 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,00 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 Gebäudeinlinie. 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.
- 3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
 Für das gesamte Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser in offener Bauweise (mit seittl. Grenzabstand). Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinander gebauten Häuser bis zu 13,50 m zulässig.
- 4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO**
 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung (LBauO) zulässig.
- 5. Stellplätze, Garagen, Carports - § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 23(5) BauNVO**
 Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen gem. § 1 Abs.2 und 3 GarVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Stellplätze, Garagen und Carports nach Landesbauordnung (LBauO) zulässig. Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante (=Einfahrtsbereich) von Garagen und Carports muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum).
- 6. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen zwischen den Bauflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- und Gehwegflächen).
- 7. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und 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.
- 8. Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 Die derzeit vorhandenen Betonhalbschalen im Bereich des Wassergrabens sind zu beseitigen und durch eine geschlossene Rohrleitung zu ersetzen.

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

- 1. Dachform**
 Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20° - 30°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0° - 25° betragen. Die Dachneigung bei Gartenhäusern darf bis 20° betragen. Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer.
- 2. Einfriedungen**
 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig. An der Grundstücksgrenze errichtete Stützmauern gelten als Bestandteil der Einfriedigung. Einfriedigungen und Begrenzungen (Tiefbordsteine u.a.) gegenüber Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind nur mit einem Grenzabstand von 50 cm zulässig.
- 3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als Garten oder Grünanlage anzulegen. Nicht zulässig ist das Abdecken der offenen Bodenflächen mit Kunststofffolien, Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Sande und Kunststoffrasen.
- 4. Vorgärten**
 Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
- 5. Stellplätze**
 Für eine Wohnung über 60 m² sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m² ist 1 Stellplatz herzustellen. 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.
- Hinweise :**
 Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DSchPRG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPRG).
 Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes wird empfohlen. Dabei sind insbesondere die hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes (Grundwasser, Sickerwasser, Stauwasser) zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN :

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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).
- § 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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).

Verfahrensvermerke

- 1) Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am _____ beschlossen.
 Pfaffen-Schwabenheim, den _____
 Der Ortsbürgermeister
- 2) Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ nach § 3 BauGB ausgelegen.
 Pfaffen-Schwabenheim, den _____
 Der Ortsbürgermeister
- 3) Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB am _____ vom _____ Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
 Pfaffen-Schwabenheim, den _____
 Der Ortsbürgermeister
- 4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom _____
- 5) Ausfertigung :
 Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text, sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
 Pfaffen-Schwabenheim, den _____
 Der Ortsbürgermeister
- 6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im „Mittelungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach“ Nr. _____ vom _____
 Bad Kreuznach, den _____
 Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
 Im Auftrag _____

B
 Ingenieurbüro Bickmann
 B. Eng. Stephan Bickmann
 Zum Hasselberg 3
 55585 Norheim
 E-mail: info@ib-bickmann.de

Md.Ingenieurkammer-Rlp: Nr. 94649
 Telefon : 0671/33043
 55585 Norheim
 Telefax : 0671/46020