

IMMISSIONSSCHUTZ-
BEPFLANZUNG

Auf der unteren Völlerbach

Untere Gewerbestraße

APPELBACH

Auf der Sauerwiese

GE	GH	O
12.5 m	4.0 m	0.6 m
BMZ	4.0	—

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schützensteig“ (1993), der 1. Änderung des Bebauungsplans (1998) und der 2. Änderung (1999) haben weiterhin Bestand, soweit diese nicht im Rahmen der vorgenannten Bebauungsplanänderungen und der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans geändert wurden. Festsetzungen aufgrund der 1. oder 2. Änderung nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden durchgestrichen dargestellt. Die Änderungen im Rahmen der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans sind in blau aufgeführt. Für die weiterhin bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans inkl. der 1. und 2. Änderung gelten jeweils die seinerzeit gültigen Rechtsgrundlagen. Für im Rahmen der 3. Änderung im beschleunigten Verfahren ergänzten Festsetzungen gelten die unter Nr. 9 aufgeführten Rechtsgrundlagen in ihrem dort angegebenen Fassungen.

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

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

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

1.3 Maß der baulichen Nutzung: Die Grundstückszahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt; die Raumausnutzung auf max. 3 % (1) (2) Satz 2 wird ausgeschrieben.

1.4 Die zulässige Verwendung der Gebäude beträgt max. 50 % der Grundfläche (§ 14 (1) BauNVO); dies ist in der Weise der entsprechenden Gebäudenutzung anzusetzen. Die Nutzung für andere Zwecke als Wohn-, Geschäftszwecke, gewerbliche Nutzung und Freizeit soll ausgeschlossen sein.

1.5 Woher sind zu einem Mindestanteil von 70 % der Gesamtachtfache zu begrünen, für die Dachbegrünung sind nur geeignete, dachtragfähige Begrünpflanzungen zu berücksichtigen. Für die Begrünung sind Sedum-Arten und/oder krautartige Arten zu verwenden.

3. Pro Reduzierung der geforderten Dachbegrünung um 30 qm ist ein größerer Laubbau gem. Pflanzenliste zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzenarten gen. § 9 (1) Nr. 25a BaunV auf dem Grundstück zu pflanzen.

4. Herstellung von strukturellen Grünflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich zu den bereits geforderten Begrünungsmaßnahmen:
a) Flächen mit einer Größe von mindestens 100 m² sind zu bepflanzen:
Kleiden auf den Grundstücken anstelle der Gebäude mit Flachdächern versiegelte Lagerflächen erstellt, so ist pro 150 m² befestigter Lagersfläche 1 großkroniger Laubbau bzw. 1 kleinerer Nadelbaum zu pflanzen.

5. Fundamentierungen: Der Ausbau von Kellerergänzungen ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

1) Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannte zulässige Nutzungen **nicht ausnahmsweise** zulässig:
1. selbstständige Lagerhäuser,
2. selbstständige Lagerplätze.

1) Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:
3. Schrothändler,
4. Stahlserbeterie,
5. Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
6. Autohandler.

1.9 In dem Gewerbegebiet GE wird eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante des Dachstuhl-Erhöhungspunkts für das Straßenniveau ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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

- Dezentrale Erhaltung des Oberflächenwassers der Dachflächen auf dem Grundstück in Zisternen oder Mulden zur Verdunstung / Versickerung mit Überlauf an die Kanalisation

weiss festgesetzt.

3.1 Nebenanlagen, Gärten und Stellplätze (§ 9 (1), Siff. 4 BauVO (§§ 12, 14 (1) und 13 (3) BauVO)

3.1.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauVO, Stellplätze und Gärten gem. § 12 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen zusätzlich auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Bau

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

<i>Sträucher</i>			
<i>Corylus avellana</i>	-	Nesselhaub	*
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hagestee	*
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn	*
<i>Rubus europaeus</i>	-	Präflorbüchsen	*
<i>Rubus idaeus</i>	-	Vogelbeere	*
<i>Prunus padus</i>	-	traubenkirchliche	*
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide	*
<i>Salix purpurea</i>	-	Kornweide	*
<i>Salix viminalis</i>	-	Handweide	*
<i>Viburnum lantana</i>	-	Molliger Schneeball	*
<i>Viburnum opulus</i>	-	Ulmener Schneeball	*
* spezielle Auswahl für die ufernahen Bereiche			

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

9. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzgebung (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 2878)
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
3. Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. I 2025 I S. 58)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 409)
7. Landesordnung für Rheinland-Pfalz (LO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
8. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
9. Landschaftsschutzgesetz (LNSchG) vom 02.10.2010 (GVBl. 2010 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
10. Landschaftsarchitectgesetz (LNArch) vom 15.08.1970 (GVBl. 1970 S. 18), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 1.500 m² sind unzulässig.

RECHTSFÖRMIGKEIT 1. Baugeschäft (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 2553). 2. Verordnung über die Aufstellung des Bebauungsplans (BauPl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.1977 (BGBl. I 1761) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I 127). 3. Verordnung über die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FlaNP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1973 (BGBl. I 1973) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I 127). 4. BauG in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 127). 5. Landesverordnung für Wohnland-Plan (LWoNP) vom 28.11.1988 (GVBl. S. 307). 6. Bauordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch die Landesgesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 46). 7. Landesgesetz über Historische- und Landschaftserbe (LHGE) in der Fassung vom 27.03.1987 (GVBl. S. 46). 8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 05.03.1974 (GVBl. S. 72) zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.03.1987 (GVBl. S. 46). 9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturlandschaften (LKSchG) und Flächenschutz (LFlSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 149), zuletzt geändert am 07.02.1983 (GVBl. S. 7).	Der Ortsbürgermeister hat am 27.03.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauPl die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauPl am 30.03.1992 öffentlich bekanntgegeben. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Angelegenheiten und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauPl bei der Planaufstellung beteiligt.	Die Bürgerbeizung gemäß § 3 (1) BauG fand am 27.03.1992 in Pfaffen-Schwabenheim statt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Bebauungsplan hat einschließlich der Textfestsetzung und der Begründung nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 22.03.1993 in der Zeit vom 23.03.1993 bis einschließlich 23.05.1993 nach § 3 (2) BauG öffentlich ausliegen.	Der Ortsbürgermeister hat am 27.03.1993 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 BauG die Satzung beschlossen.
Bed Kreuznach den 12.08.1993 ALZ/NO-H/D-131210 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtfertigung im Sinne von § 1 (3) BauG geltend gemacht.	Pfaffen - Schwabenheim den 27.03.1993 Stadtsig Ortsbürgermeister Zöller	Pfaffen - Schwabenheim den 27.03.1993 Stadtsig Ortsbürgermeister Zöller	Pfaffen - Schwabenheim den 27.03.1993 Stadtsig Ortsbürgermeister Zöller
Bed Kreuznach den 12.08.1993 ALZ/NO-H/D-131210 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtfertigung im Sinne von § 1 (3) BauG geltend gemacht.	Ausfertigerungsvermerk: Nach Abschluß des Anzeigerverfahrens (§ 11 BauG) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauG wird unverzüglich durchgeführt.	Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigerverfahrens gemäß § 12 BauG erfolgte am 27.03.1993 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung von je dem eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3), 24 BauG sowie § 22 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	ARCHITEKTUR STADTPLANUNGSBÜRO DIPLOM-ING. ARCHT. BSA WINFRIED MANNERT & PARTNER TELEFON 0671/32036 WIMMENER STR. 61 6550 BAD KREIZNACH
Bed Kreuznach den 12.08.1993 ALZ/NO-H/D-131210 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtfertigung im Sinne von § 1 (3) BauG geltend gemacht.	Pfaffen - Schwabenheim den 27.03.1993 Stadtsig Ortsbürgermeister Zöller	Pfaffen - Schwabenheim den 27.03.1993 Stadtsig Ortsbürgermeister Zöller	Bearbeitet S. Kinsy, Dipl.-Ing. Stadtplanung Bed Kreuznach den 12.08.1993 Stand 14.07.1993 W. Mannert, Architekt und Stadtplaner

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
0,6	Grundflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
BMZ	Baummassenzahl		Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Einfahrtbereiche
O	offene Bauweise		Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB); Trafostation
	Baugrenze		Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Massangaben in Meter
	Strassenbegrenzungslinie	GH	Gebäudehöhe
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;		Vorhandener Sammler für Oberflächenwasser
P	Öffentliche Parkflächen		Bestehende KV-Leitung (Erderverlegung)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Nutzung als private Grünfläche mit Pflegevertrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) _____

 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) _____

 Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) _____

 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) _____

 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: _____
 bis: _____
 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom: _____
 bis: _____
 Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der
 Anregungen _____
 Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB) _____

 Pfaffen-Schwabenheim, den ____/____/____
 Dienstsiegel

Hans-Peter Haas
 (Ortsbürgermeister)

Die Bauabwägungsbescheid bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen
 und der Begründung wird hiermit ausfertigt.

Pfaffen-Schwabenheim, den ____/____/____
 Dienstsiegel

Hans-Peter Haas
 (Ortsbürgermeister)

Beschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am _____
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bauabwägungsbescheid in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Planungsträger:	Gezeichnet	Geprüft
Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim	Datum	08.05.2025
Klostergasse 4	Name	gr je
55546 Pfaffen-Schwabenheim	Unterschrift	
	Format	954 x 594 mm
	Maßstab	1 : 1.000
	Projekt-Nr.	M 112-18
3. Änderung des Bebauungsplans		
"Am Schützensteeg"		
Entwurf	Karte Nr.	1