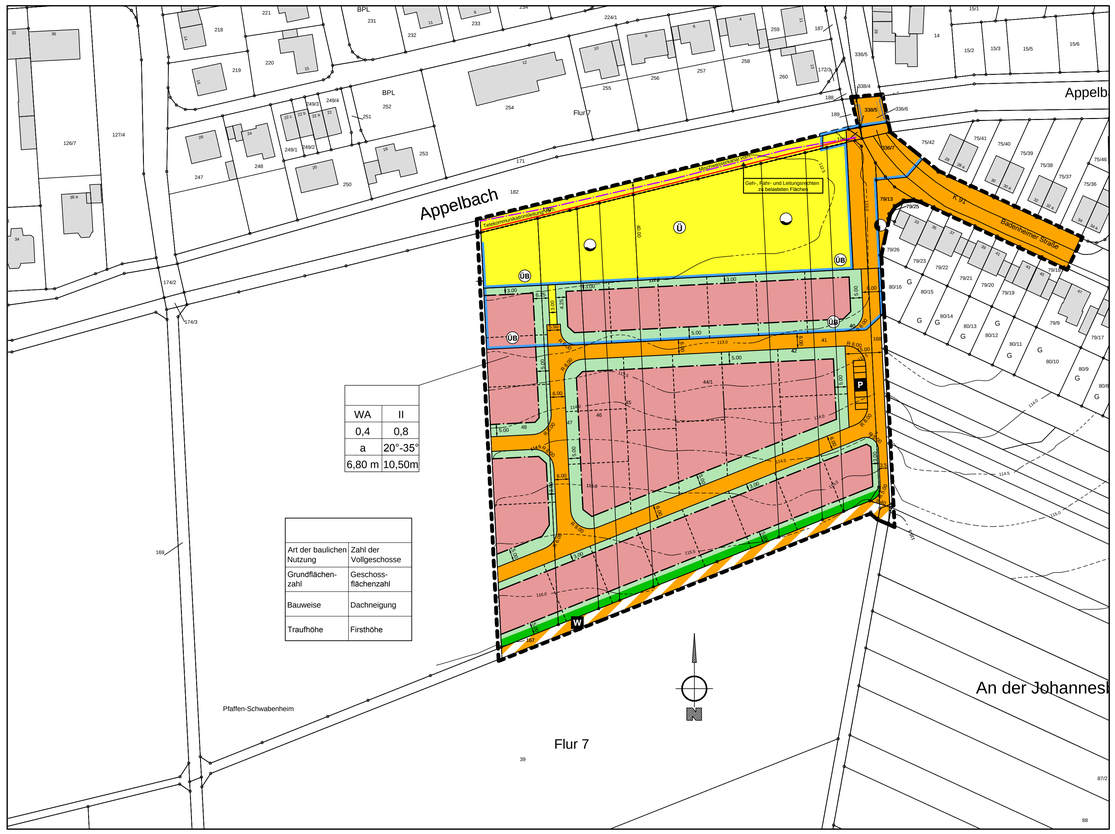
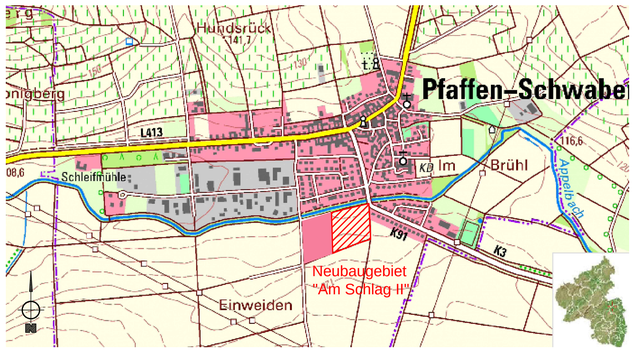
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet " Am Schlag II", Flur 1, 6 und 7 Maßstab 1 : 1000



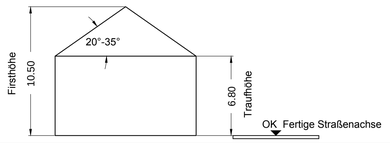
WA	II
0,4	0,8
a	20°-35°
6,80 m	10,50m

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

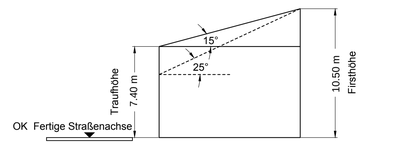


Übersichtslageplan

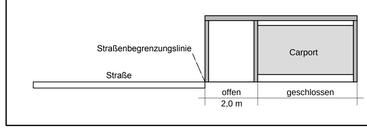
Skizze Satteldach:
Traufhöhe und Firsthöhe



Skizze Pultdach:
Traufhöhe und Firsthöhe



Skizze:
Seitenansicht Carport



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
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg
- P — Öffentliche Parkfläche
- Gehölzhecke anzupflanzen
- ÜB — Überschwemmungsgefährdeter Bereich (geplant)
- Ü — Gesetzliches Überschwemmungsgebiet
- Flächen für die Abwasserbeseitigung-Niederschlagswasser
- Mischwasserkanal vorhanden
- Telekommunikationsleitung vorhanden
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauG)
- 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 Verwaltungen, 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, bei einem Hauptbaukörper mit Pultdach mit 7,40 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 10,50 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 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (mit sell. Grenzabstand). Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig. Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinander gebauten Häuser bis zu 25,00 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 muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum).
Carports sind bis zur 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 zwischen den Bauflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofiles auszubilden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- Gehwegflächen). Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen im Bereich der K91 (Badenheimer Straße) und der Anschlussstraße zum Baugebiet sind in Form eines Trennprofiles auszubilden (Gehwege und Fahrbahnflächen). 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 Änderung 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.

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 sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen der Aufnahme, Einleitung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet. Zulässig sind Erdmulden, Gräben und Erdbecken in landschaftlich gerundeter Formgebung parallel zur Fließrichtung des Appelbaches einschließlich der ggf. erforderlichen Zulauf-Drossel-und Ablaufvorrichtungen sowie der Anschluss der Flächen an das Fließgewässer des Appelbaches. Das an die Rückhalteflächen angrenzende Bodenrelief der verbleibenden Restflächen ist in seinem derzeitigen Zustand zu belassen. Erdaufschüttungen und flächenhafte Befestigungen sind nicht zulässig.
Die derzeit vorhandene Befestigung des Wirtschaftsweges (Parzelle 170) ist zu beseitigen. Zulässig ist die Neuanlage eines ca. 1,50 m breiten Weges als Fußweg über der Trasse der parallel zum Appelbachufer verlaufenden Mischwasserkanalleitung (Bestand). Die Befestigung des Weges soll mit einer sandgeschlämmten Decke oder mit Schotterrasen erfolgen. Um ein Befahren des Weges im Zuge der Gewässerunterhaltung und Gewässerpflege zu ermöglichen, sind die Bankette beidseits des Weges mit Schotterrasen zu befestigen.

9. Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB

9.1 Allgemein

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.

9.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Für den Bereich der Straßenverkehrsflächen sind Straßenbäume nur aus standortgerechten und heimischen Laubbaumarten zulässig. Vorzusehen sind Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, mit einem geplanten Lichtraumprofil von 4,50 m Höhe. Die Standorte der Straßenbäume sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Die im Bereich befestigter Flächen notwendigen Baumscheiben sind in der Mindestabmessung von 1,50 m x 1,50 m auszubilden und mit Landschaftsrasen oder Wildstauden zu begrünen.

9.3 Private Baugrundstücke

Zur Kompensation der im Bereich privater Baugrundstücke verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft sind die dort nach Abschluss der Bebauung verbleibenden Grundstücksflächen als naturnahe Hausgärten anzulegen.

Hierzu werden folgende Begrünungs-und Gestaltungsmaßnahmen zwingend festgesetzt :

Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter 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 Grundstücksgrenzen 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-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.
Die den benachbarten Wirtschaftswegen und Landwirtschaftsflächen zugewandten Grundstücksseiten 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 Abstandmaß der Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 2,00 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.
Die Bodenflächen außerhalb der Baum- und Strauchbepflanzungen sind mit einem standortgerechten Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2), Stauden, Gräsern, Rosen und bodendeckenden Kleinsträuchern zu begrünen.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen in wasserdurchlässiger 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 Oberflächenwasserableitung anzuschließen.

9.4 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Kompensation der durch die Herstellung der Verkehrsflächen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die der Oberflächenwassersammlung und – ableitung dienenden Flächen (Erdgräben, Erdulden, Erdbecken) und
die angrenzenden Restflächen mit einem standortgerechten, und extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen (RSM 7.1.2, RSM 7.3) zu begrünen. Die Böschungsoberkanten der Gräben, Mulden und Becken sind mit heimischen Gehölze 2. - 3. Ordnung gruppenartig zu bepflanzen. Parallel zur Fließrichtung des Gewässers sind Einzelbäume, Baumgruppen und Strauchgruppen aus heimischen Gehölzarten der Hartholzaue anzupflanzen.

9.5 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 Bestimmungen.

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

Acer planatoides	*Spitzahorn*	Pyrus cal. „Chanticleer"	*Stadt-Birne*
Acer pl. „E. Queen"	*Kegelf. Spitzahorn*	Robinia pseudoacacia	*Akazie*
Acer pl. „Cleveland"	*Elförm. Spitzahorn*	Robinia ps. „Bessoniana"	*Kugel-Akazie*
Acer pl. „Deborah"	*Rundkron. Spitzahorn*	Robinia ps. „Monophylla"	*Straßen-Akazie*
Corylus colurna	*Baumhasel*	Robinia ps. „Sandraudiga"	*Kegelförm. Akazie*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*	Tilia cordata „Greenspire"	*Stadt-Linde*
Fraxinus ex. „Atlas"	*Kegelf. Esche*	Tilia cordata „Rancho"	*Kleinkr. Winterlinde*
Frax. „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 canlana	*Hundrose*
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 catharticа	*Kreuzdorn*	Viburnum opulus	*Gew. Schneeball*

Artenauswahl für Fassadenbegrünung im Siedlungsbereich

Actinidia arguta	*Strahlengriffel*	Lonicera capritifolium	*Jelängerjelieber*
Akebia quinata	*Akebine*	Lonicera henryi	*Immergr. Heckenki.*
Aristolochia macrophylla	*Pfeifenwinde*	Lonicera periclymenum	*Geißblatt*
Campsis radicans	*Trompetenblume*	Parthenocissus quing.	*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 (wärmt.)*
Hedera helix	*Gemeiner Efeu*	Wisteria sinensis	*Glycine, Blauregen*
Humulus lupulus	*Hopfen*		

Artenauswahl für extensive Dachbegrünung im Siedlungsbereich

Handelsübliche Gräser-Kräutermischung für extreme Standorte mit Substratstärken von 5-15 cm (keine Düngung od. Beregnung erforderlich) : Achillea millefilium, Agrostis vinealis, Allium schoenoprasum, Anthyllis vulneraria, Aster amellus, Bromus erectus, Deschampsia flexuosa, Festuca ovina, Hypocrepis 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.
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 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.

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

Hinweise :

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

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.

Die Empfehlungen des geotechnischen Berichtes vom 03.07.2013 und die ergänzende Erläuterung vom 21.09.2013 zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verkehrsflächengründung sowie die Hinweise zum Kanalbau und zur Bauwerksgründung sind zu beachten (Verfasser : Ingenieurgesellschaft für Qualitätssicherung im Tief-und Straßenbau Dipl.-Ing. (TU) Christoph Hans, Schulstraße 5, 67821 Alsenz).
Die im geotechnischen Bericht angegebenen Grundwasserverhältnisse und Grundwasserstände können saisonalen und länger periodischen Schwankungen unterliegen.

Die Ausführungen des Umwelttechnischen Untersuchungsberichtes zur Durchführung von Radonuntersuchungen des Untergrundes im Plangebiet vom 02.03.2015 (Verfasser : Bodenmechanisches Labor Gumm, Büro Rhein/Main, Darmstädter Landstraße 85a, 60598 Frankfurt) 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 15 cm.
- Abdichtung der Kellerwände gemäß DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser im erdberührten Bereich oder Ausführung als "Weiße Wanne" gemäß WU-Richtlinie, Beanspruchungsklasse I.
- 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 beachten. Es sollten Sand-Kies-Gemische mit einem Feinkornanteil von maximal 15 % verwendet werden.
- Einbau einer Dränage unter der Bodenplatte mit Anschluss an eine passive Belüftung, um radonhaltiges Bodengas unter dem Gebäude abzuführen.

Für die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie des Appelbaches entfernt sind, ist eine Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz erforderlich.

Für die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Straße) innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Es wird empfohlen, bei baulichen und sonstigen Maßnahmen innerhalb des geplanten überschwemmungsgefährdeten Bereiches eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden.

Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der Böschungskante des Appelbaches im nordwestlichen Planbereich darf das Maß von 15 m nicht unterschreiten.

Gebäudegründungen und Kellerbereiche sind mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Flächen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung dem Appelbach zuzuleiten.

Die Sicherstellung der Schmutzwasserableitung hat durch den Anschluss an die Kanalisation der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim zu erfolgen.

Die Gewinnung von Erdwärme ist unter Beachtung der erforderlichen Auflagen und der Einzelfallprüfung zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN :

Baugesetzbuch :
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung :
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz :
Landesbauordnung für Rheinland–Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

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 26.07.2016 (BGBl. I S. 2749).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung :
§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Pfaffen-Schwabenheim, den_____ _____
Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ nach § 3 BauGB ausgelegen.

Pfaffen-Schwabenheim, den_____ _____
Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am _____vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Pfaffen-Schwabenheim, den_____ _____
Der Ortsbürgermeister

4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Verfügung/Bescheid vom _____
Aktenzeichen :_____
Kreisverwaltung Bad Kreuznach _____

5) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom _____

6.) 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

7.) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im „ Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach " Nr. _____ vom _____

Bad Kreuznach, den _____
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach

Im Auftrag _____

Ingenieurbüro Bickmann
B. Eng. Stephan Bickmann
Zum Hasselberg 3
55585 Norheim
Md.Ingenieurkammer-Rlp: Nr. 94649
Telefon : 0671/33043
Telefax : 0671/46020
E-mail: stephan.bickmann@gmx.de