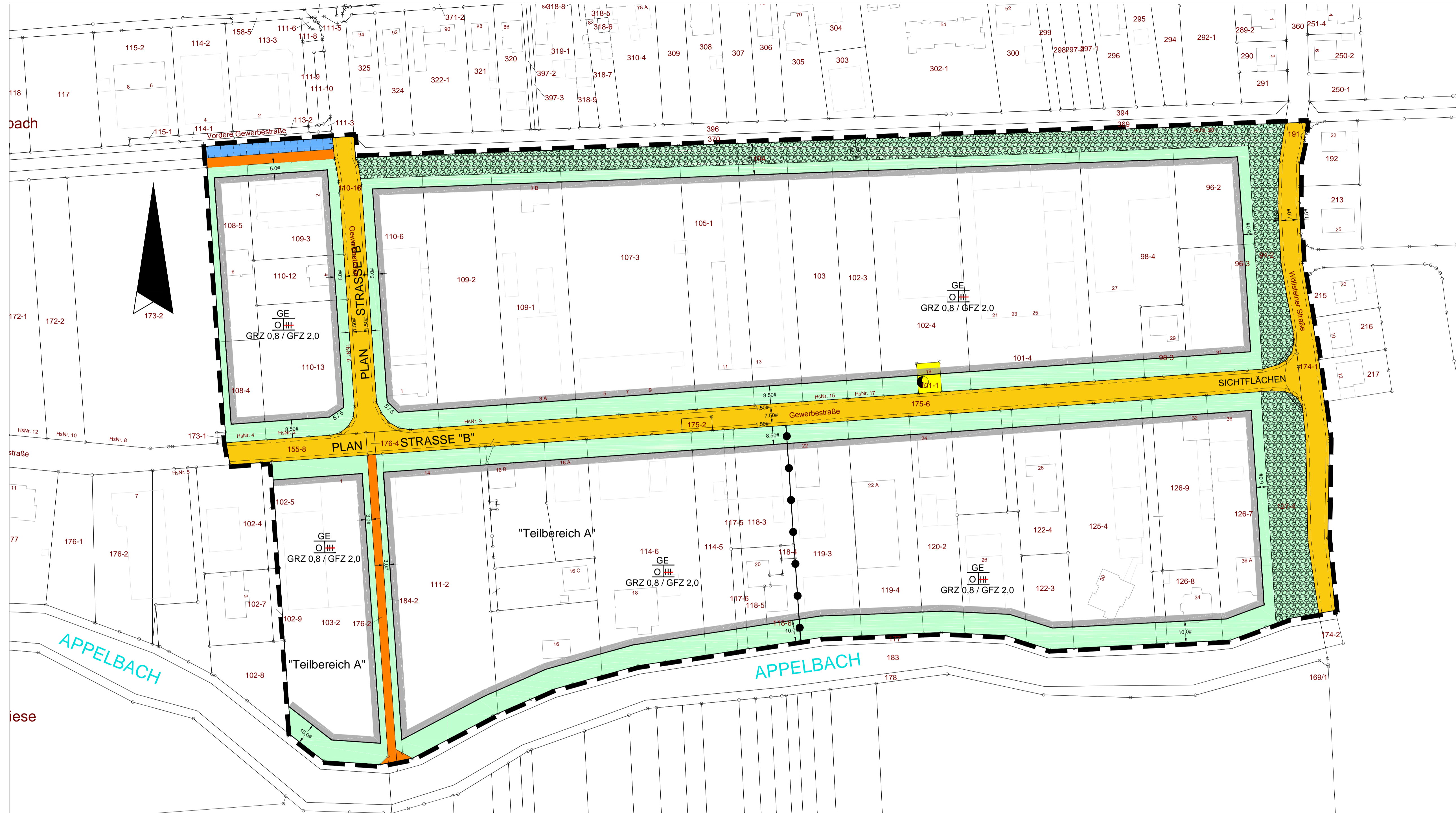
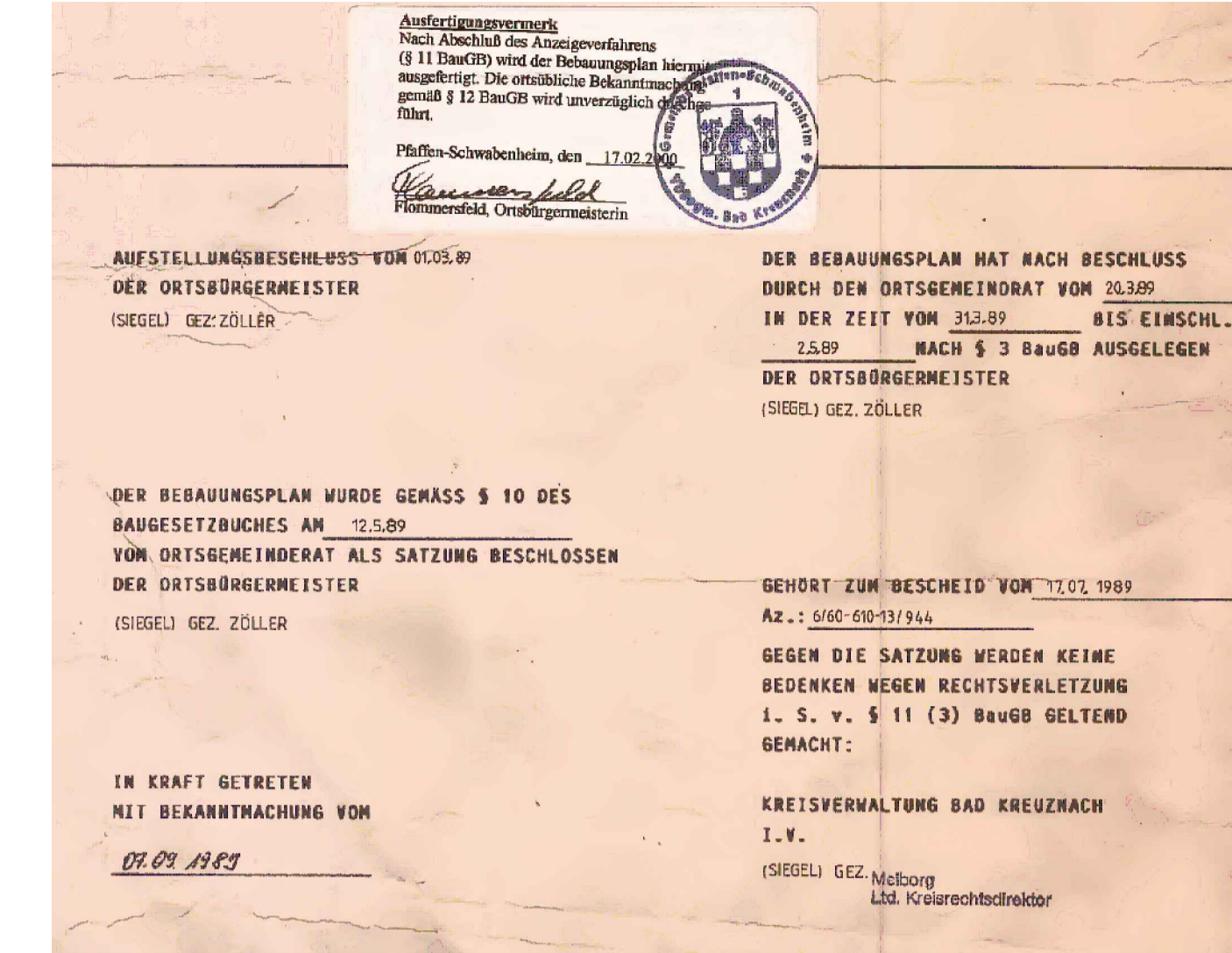


Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"



Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"



Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke 3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.10.2018
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.11.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____ vom _____ bis einschließlich _____
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	_____ mit Schreiben vom _____ mit Frist 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 _____	_____
Dienststempel	_____
Hans-Peter Haas (Ortsbürgermeister)	
Die Bebauungsplanningstellung bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.	
Pfaffen-Schwabenheim, den _____	_____
Dienststempel	_____
Hans-Peter Haas (Ortsbürgermeister)	
Beschlüsse örtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am _____ Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
Dienststempel	_____
Hans-Peter Haas (Ortsbürgermeister)	

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“, in Kraft getreten am 07.09.1989 haben weiterhin Bestand, soweit sie nicht der vereinfachten Änderung unterliegen. Ergänzungen sind in Blau aufgeführt. Festsetzungen die künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden durchgestrichelt dargestellt. Für die weiterhin bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten jeweils die seinerzeit gültigen Rechtsgrundlagen (nachfolgend aufgeführt). Für die im Rahmen der 3. Änderung im vereinfachten Verfahren ergänzten Festsetzungen gelten die unter Nr. 10 aufgeführten Rechtsgrundlagen in ihren dort angegebenen Fassungen. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans gelten unverändert, da diese außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung liegen.

1. Verordnungsstellen
Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 8 Abs. 2 BauNVO genehmigte Nutzungen nicht zulässig:
1. Selbstständige Lagerhäuser,
2. Selbstständige Lagerplätze

2. Dachhaut.
Höhenbezugspunkt für das Straßeniveau ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstückshöhe. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

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

4. Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Ein Teilbereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 1). Dabei handelt es sich um ein noch nicht festgesetztes Gebiet, das bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnte. Dieses wird als „Teilbereich A“ bezeichnet. Die Flächen, die bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnten, sind als „Sichtflächen“ gekennzeichnet. Die Flächen, die bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnten, sind als „Sichtflächen“ gekennzeichnet. Die Flächen, die bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnten, sind als „Sichtflächen“ gekennzeichnet.

5. Hinweis
Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des überschwemmunggefährdeten 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 Hochwasserwehranlagen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgezeigt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine Hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

6. Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 197)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
6. Landesbaurecht für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert am 15.06.2016 (GVBl. 2016 S. 77)
7. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. 2014 S. 245)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. 2016 S. 583)
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. 2003 S. 209)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2582), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert am 27.03.2016 (GVBl. 2016 S. 55, 57)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. 2018 S. 448)

7. Planzeichen
Festsetzungen die künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden durchgestrichelt dargestellt.

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- - - Bürgersteige
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Zahl der Vollgeschosse max.
- Trafostation
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
- Böschungen
- TH Traufhöhe
- Straßengeraden
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Sichtflächen
- GE Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- Immissionsschutzflächen
- Wasserflächen (Mühlgärten)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- O offene Bauweise
- Feldweg

8. Testfestsetzungen

1. Art der Bau-Nutzung	Nach der Bau-Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) 1 BauGB	§ 9 (1) 1 BauGB	§ 9 (1) 1 BauGB
§ 9 (1) 2 BauGB	§ 9 (1) 2 BauGB	§ 9 (1) 2 BauGB

9. Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende unter § 8 Abs. 2 BauNVO genehmigte Nutzungen nicht zulässig:

- Selbstständige Lagerhäuser,
- Selbstständige Lagerplätze

10. Dachhaut.
Höhenbezugspunkt für das Straßeniveau ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstückshöhe. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

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

12. Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Ein Teilbereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 1). Dabei handelt es sich um ein noch nicht festgesetztes Gebiet, das bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnte. Dieses wird als „Teilbereich A“ bezeichnet. Die Flächen, die bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnten, sind als „Sichtflächen“ gekennzeichnet. Die Flächen, die bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnten, sind als „Sichtflächen“ gekennzeichnet. Die Flächen, die bei einem Hochwasserereignis überschwemmt werden könnten, sind als „Sichtflächen“ gekennzeichnet.

13. Hinweis
Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des überschwemmunggefährdeten 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 Hochwasserwehranlagen überschwemmt werden können. Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgezeigt und haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Eine Hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

14. Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 197)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
6. Landesbaurecht für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert am 15.06.2016 (GVBl. 2016 S. 77)
7. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. 2014 S. 245)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert am 21.12.2016 (GVBl. 2016 S. 583)
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. 2003 S. 209)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2582), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
11. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert am 27.03.2016 (GVBl. 2016 S. 55, 57)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. 2018 S. 448)

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltpflege
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Auftraggeber:	Gezeichnet	Geprüft
Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim	Datum	28.02.2019
Klostergasse 4	Name	FB
55546 Pfaffen-Schwabenheim	Unterschrift	AJ
	Format	911 x 594 mm
	Maßstab	1 : 1.000
Projekt:	Projekt-Nr.	M 112-18
3. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Scheiwiese"	Karte Nr.	1

Bebauungsplan - Entwurf