

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	Art der baulichen Nutzung/ Gebietsbezeichnung
0,4 II	Grundflächenzahl (GRZ)
SD	Zahl der Vollgeschosse
max. 2 Wo	Bauweise
	Dachform
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH_{max} = 125,00

OK_{max} = 125,00

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

Private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FR = Fuß- und Radweg

QP = Quartiersplatz

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (DIN 4109)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_{A} sind in den Abbildungen 1 bis 4 mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{v,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1:2018-01 wie folgt:

$R'_{v,ges} = L_A - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_A der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{v,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{v,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{v,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{aL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Richtweise Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen.

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - EG



Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - 1. OG



Abbildung 3: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - 2. OG



Abbildung 4: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - 3. OG



Schalldämmte Lüftungseinrichtung

An den Fassaden von Gebäuden mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) in der Nacht sind in den zum Schließen genutzten Außenbauteilen schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Hervon kann abgewichen werden, wenn die mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) in der Nacht beaufschlagten Fenster nur zur Belüftung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können.

1.7.2 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm

Grundrisserorientierung

Sofern in WA 2 für schutzwürdige Aufenthaltsräume, die über zwei Außenwände verfügen, ein Immissionskonflikt an der Nordostfassade durch Anlagenlärm in Form einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) in der Nacht vorliegt, sind die Fenster, über die der Raum belüftet und belüftet wird, an der Fassade anzuzueren, an der die Geräuscheinwirkungen durch Anlagen den vorgenannten Immissionsrichtwert einhalten.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die durch Planantrag festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, als Hochstammränge, heimische und standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Innerhalb der durch Planantrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist über die gesamte Länge eine einreihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2). Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 100 cm - 125 cm und einer Pflanzdichte von mindestens 3 Pflanzen pro laufendem Meter Hecke zu pflanzen.

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn) *Prunus avium* (Vogelkirsche)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle) *Prunus padus* (Traubenkirsche)

Carpinus betulus (Hainbuche) *Tilia cordata*, 'Greenspire' (Stadtlinde)

Corylus colurna (Baum-Hasel)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher für Hecken

Acer campestre (Feld-Ahorn) *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Carpinus betulus (Hainbuche) *Ribes alpinum*, 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)

1.9 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

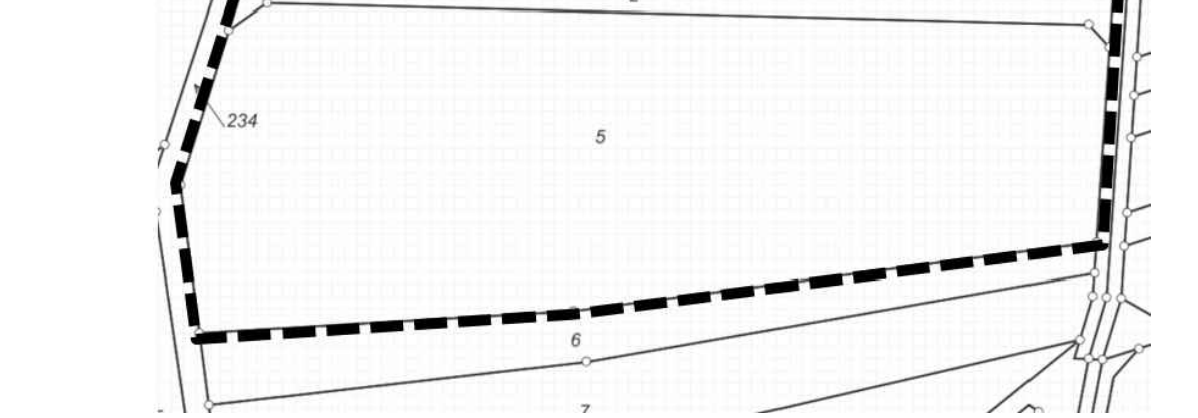
Im Eingriffen des Bebauungsplanes werden nachfolgend bezeichnete Grundstücke mit bereits hergestellten Kompensationsmaßnahmen (OEK-072024-PA3FXW, Bezeichnung Asp 6: 4/2 ff) vollständig zugeordnet (Flächengröße insgesamt 9.717 m², siehe Abbildung 5):

- Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstück Nr. 4/2, 1.630 m²
- Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstück Nr. 5, 8.087 m²

Die Maßnahme umfasst die Entwicklung einer wiesentypischen Hochstaudenflur mit artenreichen Saumstreifen und Gebüschen mittlerer Standorte. Die Initialpflanzung umfasst die Anpflanzung von 25 Wildobstbäumen und sechs Laubbäumen. Die Mahd hat folgendermaßen zu erfolgen:

- Hochstaudenflur einmal jährlich
- Saumstreifen, dreijährliche Mahd in turnusgemäßem Wechsel

Abbildung 5: Ausgleichsfläche in der Gemarkung Aspisheim, Flur 6, Flurstück Nr. 4/2 und Nr. 5 (OEK-072024-PA3FXW, Abbildung unmaßstäblich)



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LAuO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LAuO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 40° zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2.2 Dachbegrünung (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LAuO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² extensiv zu begrünen. Die Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.3 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LAuO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten oder Belüftungsanlagen, bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 1,0 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhe der untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika.

Alle untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten sind mit einem Rücksprung von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses (Außenmaß) auszubilden. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens der Bauteilhöhe entsprechen. Treppentürme, Aufzugsüberfahrten und Umwehungen auf Dächern sind hiervon ausgenommen.

2.5 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LAuO)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten. Die flächige Gestaltung mit losem Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Traufstreifen um das Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,5 m.

2.6 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LAuO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Als unterer Höhenbezugspunkt wird die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmitte, definiert. Einfriedungen sind als Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, Holzreusen und Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten. Darüber hinaus sind Einfriedungen als Stabgitterzäune zulässig, sofern diese mit einer Heckenpflanzung begründ werden.

2.7 Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LAuO)

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleinodentafeln (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Baubarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungsgewirkkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten, Alttagelagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsbehörde, die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind.

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen.

Die Baufeldbäumung der Ackerflächen, Brachen und Wiesen ist zwischen Ende September und Ende Februar außerhalb der Brutzeit für Bodenbrüter auszuführen. Sollte die Baufeldbäumung / der Baubeginn innerhalb der Brutzeit erfolgen, muss vorher durch die rechtzeitige Räumung und wiederholtes Grabben eine potenzielle Ansiedlung bodenbrütender Arten verhindert werden (Vegrämung).

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichtwirkungen bzw. -effekte, ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

3.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der K 16 (Bubenheimer Straße) zugeführt.

Angeht es um die Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Demnach soll das Niederschlagswasser auf 10 l/m² gefasst und in den nördlich vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Durch die Abflussbegrenzung ergibt sich die Notwendigkeit, eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet vorzusehen. Diese soll als Staukanal ausgebildet werden. Für den geplanten Staukanal wird ein Rückhalteraum von ca. 118 m³ erforderlich. Wegen der Höhenlage ist ein Anschluss in Freispiegelhöhe nicht möglich, weshalb die entsprechende Drosselung über eine Pumpstation erfolgen soll.

Zum Schutz der Bebauung vor Sturzfluten nach Starkregeneignissen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die den Niederschlagswasserabfluss im Plangebiet gewährleisten und das Schadenspotenzial von Starkregeneignissen minimieren. Das Konzept wurde mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

• Ausbildung der Zugänge und Zufahrten an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einem Gefälle zur nördlich angrenzenden Straße

• Ausbildung der Stellplatzanlage im Norden mit einer Böschung entlang der östlichen Stellplatzreihe und belassen eines 0,5 m breiten Streifens für den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Süden.

• Berücksichtigung des Oberflächenwasserabflusses im Rahmen der Gestaltung des Quartiersplatzes

• Ausbau der zentralen Erschließungsstraße mit Mittelrinne

• Gestaltung der Wege im Bereich der östlichen Wohnbebauung, die einen Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet (Vorsehen von Abflusstreifen, Böschungen, Erhöhung von Wegeaufkantung).

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

7. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

10. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

11. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)

12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 27.01.2025

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 13.02.2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 21.02.2025 bis 25.03.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 21.02.2025 bis 25.03.2025

Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen und Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 30.06.2025

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 03.07.2025

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 04.07.2025 bis 06.08.2025

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 01.07.2025 bis 06.08.2025

Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen 01.09.2025

Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB) 01.09.2025

Schwabenheim, den _____

Dienstsiegel

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....