Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1		Art der baulichen Nutzung/ Gebietsbezeichnung	
0,4	II	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
o/E	SD	Bauweise	Dachform SD = Satteldach FD = Flachdach
max. 2 Wo		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 — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

OK_{max} = 128,50 — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

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

o — offene Bauweise

E — 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

FR — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
FR = Fuß- und Radweg
QP = Quartiersplatz

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 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

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichnerische Hinweise

vorhandene Gebäude

15.00 — Bemaßung in Meter

z.B. 510 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

×110.99 — Bestandshöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

114.45 — Höhenkote Straße in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

GWB — Geschosswohnungsbau

Sichtdreieck Fahrbahn

Sichtdreieck Fuß-/Radweg

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
3. Anlagen für Verwaltungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
4. Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
5. Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,35 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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 $R'_{w,ges}$ 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:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

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

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

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

L_a — der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert 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: Rechnerische 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

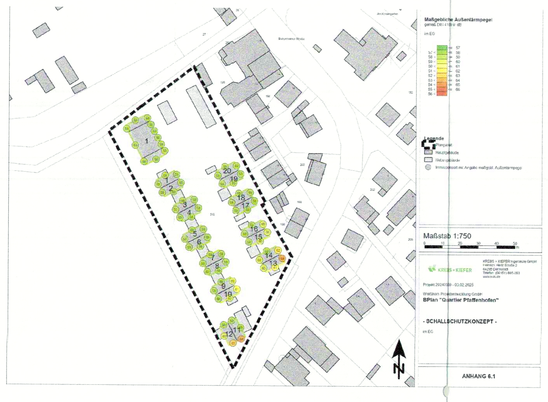


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - 1. OG

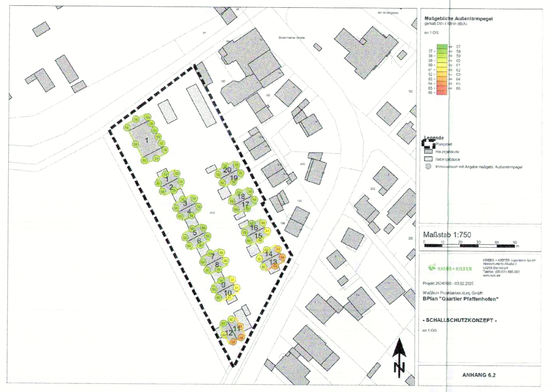


Abbildung 3: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - 2. OG

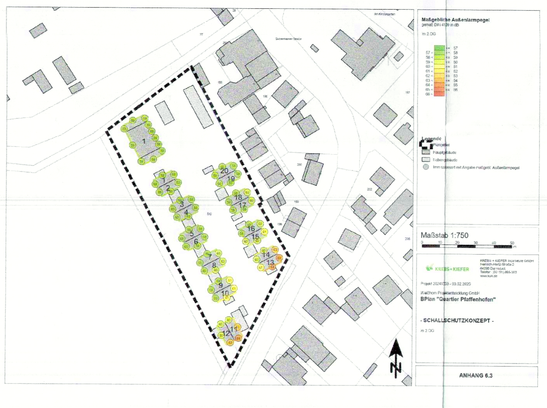
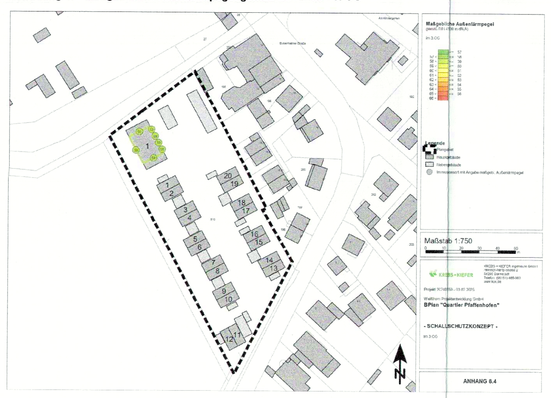


Abbildung 4: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 - 3. OG



Schallgedämmte Lüftungseinrichtung

An den Fassaden von Gebäuden mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) in der Nacht sind in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

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

1.7.2 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm

Grundrissorientierung

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 belichtet und belüftet wird, an der Fassade anzuordnen, 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 Planeintrag festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, als hochstämmige, 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 Planeintrag 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)

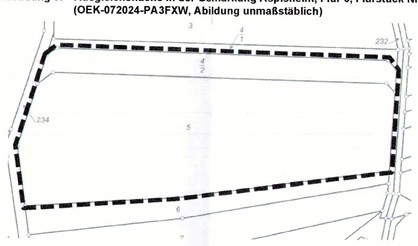
Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden nachfolgend bezeichnete Grundstücke mit bereits hergestellten Kompensationsmaßnahmen (OEK-072024-PA3FXW, Bezeichnung Asp 6: 4/2 ff) vollständig zugeordnet (Flächengröße insgesamt 9.717 m², siehe Abbildung 5):

- 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 wiesenartigen 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, Abildung unmaßstäblich)



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

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

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 LBauO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² extensiv zu begrünen. Die Substratstärke 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 LBauO)

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 Umwehrungen auf Dächern sind hiervon ausgenommen.

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

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 losen 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 LBauO)

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, Holzzäune und Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten. Darüber hinaus sind Einfriedungen als Stabgitterzäune zulässig, sofern diese mit einer Heckenpflanzung begrünt werden.

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

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 Kleindenkmale (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 Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, 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 Baufeldräumung der Ackerflächen, Brachen und Wiesen ist zwischen Ende September und Ende Februar außerhalb der Brutzeit für Bodenbrüter auszuführen. Sollte die Baufeldräumung / der Baubeginn innerhalb der Brutzeit erfolgen, muss vorher durch die rechtzeitige Räumung und wiederholtes Grubbern eine potenzielle Ansiedlung bodenbrütender Arten verhindert werden (Vergrämung).

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen 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.

Angesichts der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Demnach soll das Niederschlagswasser auf 10 l/s*ha gedrosselt 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. 116 m³ erforderlich. Wegen der Höhensituation ist ein Anschluss im Freispiegelgefälle nicht möglich, weshalb die entsprechende Drosselung über eine Pumpstation erfolgen soll.

Zum Schutz der Bebauung vor Sturzfluten nach Starkregenereignissen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die den Niederschlagswasserabfluss im Plangebiet gewährleisten und das Schadenspotenzial von Starkregenereignissen 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 Abflussstreifen, Böschungen, Erhöhung von Wegeeinfassungen).

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 01.09.2025

Dienstsiegel

Josip Sarić
(Ortsbürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. — 18.02.2026

Schwabenheim, den 18.02.2026

Dienstsiegel

Josip Sarić
(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. — 19.03.2026

Schwabenheim, den 19.03.2026

Dienstsiegel

Josip Sarić
(Ortsbürgermeister)

Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Ortslage

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

1. AUSFERTIGUNG

N

Vorhabenträger:
Schwabenheim Neue Quartiere GmbH
Borsigstraße 20a
65205 Wiesbaden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Pfaffenhofen“
Satzungsbeschluss

	Gezeichnet	Geprüft
Datum	14.08.2025	14.08.2025
Name	Gr	Je
Unterschrift		
Format	1.045 x 841 mm	
Maßstab	1 : 500	
Projekt-Nr.	M 101-22	
Karte Nr.	1	