

**Bebauungsplan
der
Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
für das Teilgebiet
“ Auf der Pforte II “**

Flur 1 und 6, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim

Begründung

Planung und Ausarbeitung:

Ingenieurbüro Bickmann
Stephan Bickmann
Md. Ingenieurkammer-Rlp : Nr. 94649
Zum Hasselberg 3
55585 Norheim / Nahe
E-Mail: info@ib-bickmann.de
Tel. 0671-33043 / Fax 0671.46020

Im Mai 2021

Inhalt

- 1.0 Grundlagen des Planes
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Kartengrundlagen
- 2.0 Verfahrensablauf
- 3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 4.0 Anlass und Ziele der Planung
- 5.0 Zweck und Ziel der Planaufstellung
- 6.0 Ziele der Landes- und Regionalplanung
- 7.0 Flächennutzungsplan
- 8.0 Landschaftsplan
- 9.0 Schutzgebiete und Schutzobjekte anderer Fachplanungen
- 10.0 Landschaftliche Lage
- 11.0 Derzeitige Nutzungen und landschaftliche Umgebung
- 12.0 Zu berücksichtigende Schutzgüter
 - 12.1 Boden und Wasser
 - 12.2 Gewässer
 - 12.3 Klima und Luft
 - 12.4 Vegetation
 - 12.5 Fauna
 - 12.6 Landschaftsbild
- 13.0 Bilanzierender Vergleich von Bestand und Planung
- 14.0 Art der baulichen Nutzung
- 15.0 Maß der baulichen Nutzung
- 16.0 Bauweise
- 17.0 Nebenanlagen
- 18.0 Stellplätze, Garagen, Carports
- 19.0 Verkehrsflächen
- 20.0 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen
- 21.0 Grünordnerische Festsetzungen
 - 21.1 Schutz des Bodens und der Vegetation
 - 21.2 Private Baugrundstücke
 - 21.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
 - 21.4 Pflanzlisten
- 22.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 23.0 Hinweise
- 24.0 Zusammenfassung

1.0 Grundlagen des Planes

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz:

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. 2019 S. 112).

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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz:

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Bundesimmissionsschutzgesetz:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGB. I S. 432).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Gesetz 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 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513/2521).

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S.55.

Landeskompensationsverordnung:

Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018 S 160).

Wasserhaushaltsgesetz:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz:

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (BGBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338).

Denkmalschutzgesetz:

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz:

Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 (GVBl. S. 98)

Bundesfernstraßengesetz:

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.03.2020 (BGBl. I S. 433).

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz:

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl. S. 157).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz:

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244).

1.2 Kartengrundlagen

Kartengrundlage für die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes ist der Auszug aus den Geobasisinformationen der - LIEGENSCHAFTSKARTE – des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Bad Kreuznach, Gemeinde Pfaffen-Schwabenheim, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim, Flur 1 und 6, ausgestellt und ausgehändigt durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach.

2.0 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim hat am gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert am 20.10.2010, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für das Teilgebiet „Auf der Pforte II, Flur 1 und 6, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes ist in der Ratssitzung am erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange findet in der Zeit vom bis einschließlich statt.

3.0 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan besteht aus den Geltungsbereichen „A“ und „B“.

Der Geltungsbereich „A“ umfasst das aus dem Flächennutzungsplan entwickelte „Allgemeine Wohngebiet“. Die Südseite des Geltungsbereiches wird durch den Straßenkörper der Brühlstraße und die südlich angrenzenden und unbebauten Privatgrundstücke begrenzt. Die Ostseite des Plangebietes wird durch einen Wirtschaftsweg der OG Pfaffen-Schwabenheim begrenzt. Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes befindet sich ca. 50 m südlich des Wassergrabens am nördlichen Ortsrand in Verlängerung der Reihenhausbebauung an der Sprendlinger Straße. Die westliche Gebietsgrenze bilden die rückseitigen Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Sprendlinger Straße (L 413).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches „A“ beträgt ca. 17.070,00 m².

Folgende Flurstücke befinden sich vollständig oder teilweise (tlw.) im Geltungsbereich „A“ des Bebauungsplanes:

Flur 1, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim:

Flurstücke Nr. 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 68 tlw., 69/4, 70 tlw., 71 tlw., 72/2, 344/1 (Brühlstraße) und 380 tlw. (Wirtschaftsweg)

Flur 6, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim:

Flurstücke Nr. 2 und 3

Der Geltungsbereich „B“ des Bebauungsplanes umfasst den Bereich des im Eigentum der Ortsgemeinde befindlichen ehemaligen Mühlgrabens, Flur 6, Flurstück 121, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.020,00 m². Vorgenannte Fläche dient der Aufnahme, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet (Geltungsbereich „A“).

4.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim plant für das Teilgebiet „Auf der Pforte II“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der ca. 17.070,00 m² umfassende Geltungsbereich besteht aus dem nicht qualifiziert ausgebauten Bereich der Brühlstraße (Parzelle 344/1) und den vorwiegend in nördlicher Richtung angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Privatgrundstücken. Die östliche Gebietsgrenze besteht aus einem Wirtschaftsweg (Parzelle 380).

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt die Verkehrserschließung durch den Ausbau der Brühlstraße (Parzelle 344/1) und die in nördlicher Richtung verlaufende Planstraße. Diese verschwenkt am Ende in westlicher Richtung und bildet eine Straßenschleife an der West- und Südseite der Bauflächen bis zum Anschluss an die Planstraße in Verlängerung der Brühlstraße.

Die Anbindung an das örtliche Fußgängeretz erfolgt durch den Neubau eines Gehweges in Verlängerung der Brühlstraße bis zum Anschluss an den Wirtschaftsweg des östlichen Offenlandes.

Die Anbindung des Baugebietes an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation erfolgt über eine Freifläche (Leitungstrasse) westlich der Parzelle 2 (Flur 6) bis zum Anschluss an den bestehenden Endschacht im Bereich des Gemeindegeweges (Parzelle 386/6) unterhalb der vorhandenen Bebauung südlich der Brühlstraße.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den ca. 60 m östlich des Baugebietes gelegenen ehemaligen und als offener Wassergraben ausgebildeten Mühlgraben. Die Länge des im Eigentum der Ortsgemeinde befindlichen Mühlgrabens (Parzelle 121, Flur 6) beträgt ca. 170,00 m bei einer durchschnittlichen Breite von 6,00 m. Die Gesamtfläche beträgt ca.

1.020,00 m². Im Zuge der Erschließungsplanung soll der aus einem V-förmigen Grabenprofil bestehende ehemalige Mühlgraben zu einer Retentions- und Versickerungsfläche umgewandelt werden (z.B. Aufweitung des Grabenprofils, Einbau von Querschwellen mit gedrosselten Durchlässen).

Die Erschließung des Gebietes durch weitere Medien erfolgt durch die am Ende der ausgebauten Brühlstraße vorhandenen Leitungsanschlüsse (Elektrizität, Telefon, Telekommunikation u.a.). Inwieweit eine Versorgung des Gebietes durch Erdgas erfolgt, hängt von der Entscheidung des Versorgungsträgers ab.

Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach dem in der Planzeichnung dargestellten Parzellierungsvorschlag sind ca. 26 private Baugrundstücke möglich. Die Baugrundstücke besitzen eine Grundfläche von 450,00 – 600,00 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 540,00 m².

Wegen der erhöhten Nachfrage junger Familien nach einem freistehenden Wohngebäude mit einer umlaufenden Freifläche sollen nur Einzelhäuser ggf. mit Einliegerwohnung zugelassen werden.

Da i.d.R. keine Kellergeschosse mehr gebaut werden, sollen zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Möglich sind hierdurch die oft in Fertigteilbauweise erstellten zweigeschossigen Einfamilienhäuser.

Die Baulandreserven der Ortsgemeinde sind derzeit erschöpft. Das letzte Neubaugebiet „Am Schlag III“ wurde 2018 durch die Ortsgemeinde erschlossen. Sämtliche Baugrundstücke wurden an bauwillige Familien verkauft und werden zurzeit bebaut bzw. sind bereits bebaut.

Die Nachfrage von Bauinteressenten nach geeigneten Baugrundstücken, insbesondere für den Bereich des Wohnungsbaues besteht weiterhin. Neben dem Bedarf von Grundstücken für den Eigenheimbau besteht die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnungen unterschiedlicher Größe in ruhiger Ortslage. Von Bedeutung ist die räumlich nahe Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktureinrichtungen des Dorfes. Zudem sollten im Bereich der Wohngebäude ausreichende Stellplätze vorhanden sein.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht erforderlich. Dennoch wird unter dem Punkt 12.0 „Zu berücksichtigende Schutzgüter“ das vorhandene Landschaftspotenzial im Hinblick auf die geplanten Nutzungen bewertet.

5.0 Zweck und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung zur Ausweisung und Erschließung eines Wohngebietes. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Geltungsbereich der unter Punkt 3.0 aufgeführten Flurstücksnummern für das Teilgebiet „Auf der Pforte II“, Flur 1 und 6, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim.

Ziel ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung schafft.

Es soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigen-

tumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Die privaten und öffentlichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan soll sich den Zielen der Raumordnung anpassen und ist aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach zu entwickeln.

Die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen.

6.0 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die 1383 Einwohner (Stand 31.12.2019) zählende Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim befindet sich im Nahbereich Bad Kreuznach und ist dem Oberzentrum (OZ) Mainz und dem Mittelzentrum (MZ) Bad Kreuznach zugeordnet. Nächstgelegenes Grundzentrum (GZ) ist die Ortsgemeinde Sprendlingen.

Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Gesamtfortschreibung vom 21.10.2015 und Teilfortschreibung vom 04.05.2016, weist der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim die Funktion "Eigenentwicklung" (E) zu.

Die als „E“- Gemeinden (Eigenentwicklungsgemeinden) definierten Gemeinden dürfen nur für den Eigenbedarf Wohnbauflächen entwickeln, jedoch nicht mehr als 2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr.

Weiterhin heißt es unter Punkt 2.2.1:

Die Gemeinden mit Eigenentwicklungen sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- *Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,*
- *die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortansässiger Betriebe schaffen,*
- *die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,*
- *die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.*

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe 2014 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete im Außenbereich, da Boden eine nicht vermehrbare und nur äußerst beschränkt wieder herstellbare natürliche Ressource ist. Ihre Inanspruchnahme für Siedlungszwecke ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den historischen Teil der nördlichen Ortslage im Umfeld der Evangelischen Kirche, angebunden und erschlossen durch die teilweise ausgebaute Brühlstraße. Aufgrund der geographischen Lage im rückwärtigen

Bereich der historischen Bebauung an der Sprendlinger Straße befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen Innenbereich und Außenbereich. Durch das geplante Neubaugebiet erfolgt eine Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes gegenüber dem bis zur Appelbachaue reichenden Offenland.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes wird die Ortsgemeinde wie folgt eingestuft:

Raumstrukturgliederung:

Die OG Pfaffen-Schwabenheim liegt im ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Der Bevölkerungsanteil liegt hierbei in OZ/MZ < 33%.

Analyse Teilräume:

Die OG Pfaffen-Schwabenheim gilt als bevölkerungsdynamische Umlandgemeinde und Wohngemeinde mit positiver Bevölkerungsdynamik.

Leitbild Entwicklung:

Die OG Pfaffen-Schwabenheim liegt im Entwicklungsbereich Rheinhessen.

Leitbild Daseinsvorsorge:

Verdichtungsraum, Bezug zum verpflichtenden kooperierendem Zentrum Bad Kreuznach.

Leitbild Landschaft:

Lage im Bereich einer Flusslandschaft der Ebene und Agrarlandschaft.

Leitbild Erholungs- und Erlebnisraum:

Lage im Bereich eines landesweit bedeutsamen Raumes für Erholung und Erlebnis Nr. 6 : Erholungs- und Erlebnisraum „Appelbach – Schwemmfächer“, als Bindeglied zwischen Rheinebene und Pfälzer Wald.

Leitbild historische Kulturlandschaft:

Lage am Rande einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft.

Leitbild Biotopverbund:

Lage an einer Verbindungsfläche Gewässer (Appelbach).

Leitbild Grundwasserschutz: keine Angaben

Leitbild Hochwasserschutz:

Durch die Lage am Appelbach und in der Nähe der Nahe ergibt sich für Pfaffen-Schwabenheim eine periphere Bedeutung für den landesweit bedeutsamen Hochwasserschutz mit dem Schwerpunkt „Hochwasserschutz“ und „Überschwemmungsgebiet“ (zu § 32 WHO).

Leitbild Klima:

Lage in einem landesweit bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsraum.

Leitbild Landwirtschaft/Forstwirtschaft:

Lage in einem Verdichtungsraum

Leitbild Erholung und Tourismus:

Lage im Verdichtungsraum, nördlich eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus.

Leitbild Rohstoffsicherung:

Lage im Verdichtungsraum

Leitbild funktionales Verkehrsnetz:

Lage im Verdichtungsraum. Funktionales Straßennetz: in der Nähe der großräumigen Verbindung Alzey/Koblenz (A 61) und in der Nähe der überregionalen Verbindung

Lauterecken/Oppenheim. Funktionales Schienennetz: Nähe zu überregionaler Verbindung bei Bad Kreuznach.

Leitbild erneuerbare Energien:

Lage in einem landesweit bedeutsamen Raum mit hoher Globaleinstrahlung zwischen 1040-1060 kWh/m².

7.0 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Teilbereich Pfaffen-Schwabenheim, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich "Gemischter Bauflächen (M)" gem. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO.

Bereits vor der Neuaufstellung des einheitlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach im Jahre 1995 war das Plangebiet in den bis dahin gültigen Flächennutzungsplänen als "Gemischte Baufläche (M)" im Bestand und Planung dargestellt.

In den textlichen Ausführungen des Flächennutzungsplanes wird auf die Darstellung Gemischter Bauflächen nur in allgemeiner Form eingegangen.

Unter Punkt 2.2.2.1 heißt es u.a:

Gemischte Bauflächen werden vorrangig immer dann dargestellt, wenn zusätzlich zur Wohnnutzung nicht störende sonstige Nutzungen vorgesehen werden bzw. in ihrem Bestand zu erhalten sind. Gerade der Bestandsschutz für nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb der bebauten Ortslage ist dabei von besonderer Bedeutung.

*Im Bebauungsplan wird entsprechend " **Mischgebiet** " festgesetzt.*

Neufestsetzungen oder nachrichtliche Übernahme bestehender Festsetzungen anderer Fachplanungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Natur- und Landschaftsschutz u.a) sind bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

8.0 Landschaftsplan

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan beinhaltet Ziele und Darstellungen bezogen auf den Landschaftsbereich außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und lässt die aufgrund des Bestandes vollzogene, erweiterbare oder aufgrund rechtsverbindlicher Bebauungspläne zulässige Bebauung unberücksichtigt.

Es bestehen daher seitens der Landschaftsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Zielvorgaben oder Hinweise auf die Schutzwürdigkeit des Gebietes bzw. Restriktionen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes, da das Gebiet als bebaute bzw. bebaubare Fläche angesehen wurde.

9.0 Schutzgebiete und Schutzobjekte anderer Fachplanungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der näheren Umgebung liegt außerhalb der in der Region durch Rechtsverordnung festgesetzten Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile und Naturdenkmäler. Ebenso sind in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz und des Kreises Bad Kreuznach keine in dem Geltungsbereich vorhandenen Biotopflächen und geschützte Biotopflächen dargestellt. Die einzigen im Gemarkungsbereich der OG Pfaffen-

Schwabenheim dargestellten und geschützten Biotope befinden sich im Bereich des Bosenberges östlich Planig (Gebietsnummer BK-6113-0173-2009, Kleingehölze Weinbergsbrache) und im Gewässerbereich des Appelbaches (Gebietsnummer BK-6113-0174-2009, Mittelgebirgsbach, relativ naturnaher, altbegradigter Appelbach zwischen Planig und Pfaffen-Schwabenheim).

Im Flächennutzungsplan, Teilbereich Pfaffen-Schwabenheim, sind für den Bereich des Offenlandes und im Gewässerbereich des Appelbaches Flächen gem. § 5 (2) Nr. 10 Baugesetzbuch (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die in nördlicher und östlicher Richtung nächstgelegene Fläche "41 E" beinhaltet die Renaturierung des Gewässers (Wassergraben) und die Entwicklung von Streuobstbeständen zur Ortsrandgestaltung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der überwiegende Teil der Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim befinden sich außerhalb der Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Nach der Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Bad Kreuznach, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bestehenden und geplanten Biotopflächen sowie sonstigen Entwicklungsziele dargestellt.

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet o.ä.) und sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine planerische Vorgaben anderer Fachplanungen hinsichtlich des Gebiets- und Objektschutzes bestehen.

10.0 Landschaftliche Lage

Nach der Karte der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag, Bad Godesberg, Bearbeiter : Harald Uhlig, Blatt 150 Mainz) befindet sich das Gebiet der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim im Bereich des "Kreuznacher Lösshügellandes" und liegt am nordöstlichen Rand der naturräumlichen Einheit "Glan-Alsenz-Bergland" (Haupteinheit "Saar-Nahe-Berg-und Hügelland), unmittelbar angrenzend an die naturräumliche Einheit "Nördliches Oberrhein-Tiefeland). Das Relief der Landschaft ist durch Zeugenberge der Schichtstufe des "Alzeyer Hügellandes" und durch zerschnittene höhere Flussterrassen lebhaft gegliedert. Die Ortslage ist eingebettet in den relativ ebenflächigen Talbereich der unteren Appelbachaue

11.0 Derzeitige Nutzungen und landschaftliche Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes zwischen Brühlstraße, dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg und dem nördlich angrenzenden Offenland östlich der Sprendlinger Straße.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. **17.070,00 m²**. Davon entfallen auf den Bereich der Gemeindeflächen ca. **1.191,00 m²** und den Bereich privater Grundstücksflächen ca. **15.879,00 m²**.

Die derzeitige Nutzung besteht aus :

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| - Straßenverkehrsfläche Brühlstraße | 615,00 m ² |
| - Wirtschaftswege | 576,00 m ² |

- Grünland mit intensiver Nutzung	4.850,00 m ²
- Ackerland mit intensiver Nutzung	11.029,00 m ²

Die landschaftliche Umgebung besteht in nördlicher und östlicher Richtung aus intensiv genutzten Ackerlandflächen. In südlicher Richtung befindet sich das Offenland der Appelbach-
aue zwischen Ortszentrum und Appelbach. Die Nutzung der Flächen besteht aus Ackerland
und Grünland, vorwiegend zur Beweidung durch Pferde.

In westlicher Richtung befindet sich die aus Wohngebäuden und Nebengebäuden bestehende
Siedlungsfläche östlich der Sprendlinger Straße (L 413) mit den rückseitig an das Baugebiet
angrenzenden Gebäuden und Freiflächen.

12.0 Zu berücksichtigende Schutzgüter

12.1 Boden und Wasser

Nach der Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften Rheinland-Pfalz werden die im
Plangebiet vorhandenen Böden wie folgt beschrieben:

Art des Gesteins (Ablagerung): Löß und Lößlehm über Mergel (Kalkstein)

Bodentypengesellschaft: Pararendzina, Rendzina

Bodenarten: Schluff, Lehm, Ton

Geologische Alterstellung: Quartär über Tertiär, vorwiegend Oligozän

Vorkommen: Mainzer Becken

Die Böden gehören zur Hauptgruppe der Terrestrischen Böden im ebenen bis hängigen
Gelände und zur Untergruppe der Böden auf „metamorphen“ und Sedimentgesteinen in
ebenem bis hängigen Gelände (Skelettböden).

Das Bodenrelief im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht aus einer
von Nordwest nach Südost gleichmäßig abfallenden Geländeoberfläche. Die Neigung des
Geländes beträgt gem. Höhenaufnahme ca. 3,75 m (115,00 m ü.NN > 118,50 m ü.NN). Das
Neigungsverhältnis beträgt in der Längsachse (200 m) ca. 1,9 %.

Flächen mit vollversiegelten Böden befinden sich im Bereich der Brühlstraße (Betondecke, ca.
615,00 m²). Die im Geltungsbereich vorhandenen Wirtschaftswege sind unbefestigt (Erdwege)
und zwischen den Fahrspuren bzw. an den Wegebänken mit Trittrasen begrünt.

Demnach sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (17.070,00 m²)
insgesamt 615,00 m² (ca. 3,60 %) der Bodenflächen durch die darauf befindlichen Nutzungen
versiegelt. Der Anteil offener Bodenflächen beträgt 16.455,00 m² (96,40 %). Diese befinden
sich vorwiegend im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen (15.879,00 m²) und im Bereich
unbefestigter Feldwege (s.o).

Nach den Zielen des Bebauungsplanes sind im Zuge der Verkehrserschließung 2.230,00 m²
Straßenverkehrsfläche, 77,00 m² befestigte Fußwege und 576,00 m² befestigte
Wirtschaftswege geplant. Dies entspricht einer Gesamtfläche von 2.883,00 m². Abzüglich der
bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Brühlstraße) beträgt die hierdurch verursachte
Neuversiegelung von Boden insgesamt 2.268,00 m².

Für den Bereich privater Baugrundstücke ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Zulässig ist eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO in Höhe von
50 % der Grundflächen. Somit beträgt der Anteil der durch bauliche Anlagen nutzbaren
Flächen im Bereich privater Baugrundstücke 60 % (GRZ= 0,4 + 50%).

Die dort zulässige Versiegelung von Boden beträgt 8.464,80 m² (60 % von 14.108,00 m²). Die
verbleibenden nicht zu versiegelnden Flächen betragen 40 % der Grundstücksflächen mit

insgesamt 5.643,20 m². Diese sind zwingend als Garten- und Grünanlagen mit offenen Bodenflächen anzulegen und dürfen nicht mit Kunststofffolien, Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Sande oder Kunststoffrasen überdeckt werden.

Die Gesamtfläche der zulässigen Neuversiegelung von Boden beträgt 10.732,80 m² (2.268,00 + 8.464,80). Dies entspricht einem Anteil von 62,88 % des Plangebietes.

12.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich keine Gewässer. In einer Entfernung von ca. 60 m östlich des Wirtschaftsweges befindet sich ein geradlinig verlaufender und periodisch wasserführender Entwässerungsgraben. Dieser mündet in den ehemaligen Mühlgraben, der nach einer Länge von ca. 340,00 m in den Appelbach mündet

12.3 Klima und Luft

Die klimatische Lage der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim ist durch das im Landschaftsraum vorherrschende mitteleuropäisch-kontinentale Trockenklima geprägt. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 550 mm, der Niederschlag während des Winterhalbjahres zwischen November und April beträgt 230 mm.

Während der Hauptvegetationszeit beträgt der Niederschlag 150 mm, geltend von Mai bis Juli. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 1,8 °, im Juli 18,5 ° und zwischen Mai-Juli 15,0 °. Die Windgeschwindigkeit über 4 m/ sec. ist mit ca. 40% angegeben (Rhein Hessische Tiefebene).

Bioklimatisch befindet sich die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim im Bereich des für den rheinhessischen Raum geltenden Schonklimas, das jedoch durch erhöhte Schadstoffkonzentrationen der Luft, insbesondere Schwefeldioxid (SO₂) zwischen 200-400 mg/m³ belastet ist.

Neben der großklimatischen Lage sind ebenso die kleinklimatischen Verhältnisse von Bedeutung. Die Bewindung der Ortslage erfolgt vorwiegend durch die aus südwestlicher Richtung über die Talhänge des Bosenberges ablaufenden Fallwinde und die im Talraum abfließenden und aufsteigenden Luftströme. Bedingt durch die landschaftliche Lage am unteren Rand der Hangflächen des unbewaldeten Bosenberges können die im Bereich des Offenlandes entstehenden Kaltluftmassen ungehindert in den Talbereich der bebauten Ortslage einfließen. Diese lagern sich in den Niederungen der Appelbachau ab und führen dort bei Erwärmung der oberen Luftmassen zur Bildung von Nebel, Reif und Glätte. Der Abfluss der Kaltluftmassen wird durch die dortige Kernbebauung verzögert. Folge des Luftstaus im Kernbereich ist eine erhöhte Schadstoffkonzentration durch Emissionen des Straßenverkehrs und der häuslichen Feuerungsanlagen während der Wintermonate. Ebenso ungünstig ist in den Sommermonaten der durch die Talbebauung verursachte Anstau der talaufwärts steigenden Warmluftmassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der topografischen Lage am nordöstlichen Ortsrand von den vorgenannten kleinklimatischen Verhältnissen weitestgehend unberührt. Maßgebend für das Kleinlima sind hier die aus südwestlicher Richtung über die Hänge des Bosenberges ablaufenden Fallwinde. Bioklimatische Beeinträchtigungen z.B. durch Abgase, Geräusche und Gerüche sind nicht vorhanden.

Die Bauflächen befinden sich aufgrund der leicht von Nordwest nach Südost abfallenden Geländeoberflächen in optimal sonnenexponierter Lage.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung der Umgebung durch die Produktion von Abgasen der Feuerungsanlagen wird auf die gem. Energieeinsparungsgesetz erforderlichen Maßnahmen zur Wärmedämmung des Gebäudes, die Verpflichtung zum Einbau einer regenerativen Energiegewinnung und den Einbau energetisch hocheffizienter Heizungssysteme verwiesen. Insofern ist die Beeinträchtigung im Gebiet und außerhalb des Gebietes auch wegen der geringen Anzahl der zu erwartenden Gebäude unerheblich und quantitativ nicht nachweisbar.

12.4 Vegetation

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen enthalten :

Ackerland, Halmfruchtanbau, intensive Nutzung, wildkrautarm 11.029,00 m²

Wiese mittlerer Standorte, artenarm, intensive Nutzung
ohne Initialverbuschung (Madh, Weide) 4.850,00 m²

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades, der geringen und meist nicht heimischen Vegetationsausstattung, der geringen Artenvielfalt und dem Fehlen geschützter Arten als „naturferne Biotoptypen“ zu bezeichnen. Davon ausgenommen sind die insgesamt sechs Obstbaumhochstämme, die sich im Bereich der Grünlandflächen befinden.

Eine dauerhafte Vegetation befindet sich ausschließlich im Bereich der Wiesenstandorte mit einer Fläche von ca. 4.850,00 m.

Nach den Zielen des Bebauungsplanes sind 5.643,20 m² der privaten Baugrundstücke als Hausgarten mit teils heimischer Vegetation anzulegen.

Insofern wird der Verlust vorhandener Wiesenvegetation durch die Anlage von Hausgärten kompensiert.

12.5 Fauna

Aufgrund der naturfernen Vegetationsausstattung des Gebietes ist der vorhandene Lebensraum heimischer Tierarten erheblich beeinträchtigt. Es dominieren vorwiegend urbitäre Arten. Wegen fehlender Gehölzstrukturen (heimische Gehölzhecken u.a) sind ausgenommen der wenigen Obstbäume im Wiesenbereich keine Nist- und Bruträume vorhanden.

Der Zugang von Kleinsäugetieren und Feldtieren wird durch die Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs und die intensive Siedlungsnutzung erschwert.

Zusammenfassend ist die derzeitige faunistische Ausstattung des Plangebietes hinsichtlich des Artenvorkommens und der Qualität geeigneter natürlicher Lebensräume als „naturfern“ und „konfliktbehaftet“ einzustufen.

Die Anlage von Hausgärten auf mind. 40 % der Grundstücksflächen geplanter Baugrundstücke wird die Ansiedlung heimischer Tierarten (Insekten, Avifauna, Kleinsäugetiere) begünstigen und zur Schaffung ökologisch wirksamer Lebensraumstrukturen zwischen Siedlungsrand und Offenland beitragen.

12.6 Landschaftsbild

Das derzeitige Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus einer intensiv genutzten Agrarlandschaft mit dominierendem Ackerbau als Hauptnutzung. Natürliche Vegetationsstrukturen und Biotop sind nicht vorhanden.

Das in östlicher und nördlicher Richtung angrenzende Offenland besteht aus den von Gehölzen und Kleinstrukturen ausgeräumten Flächen des Ackerlandes und des Reblandes.

Nach den Zielen des Bebauungsplanes sind die im Geltungsbereich geplanten Hauptgebäude (Wohngebäude) hinsichtlich ihrer Bauweise und Kubatur (Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung) dem Charakter der Umgebungsbebauung angepasst. Zudem wird durch die Anlage von Hausgärten eine Durchgrünung der Bauflächen und eine Abgrenzung zur freien Landschaft gefördert.

Im Gesamtergebnis stellt die im Bebauungsplan vorgesehene Gestaltung der Ortsrandlage eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes dar.

13.0 Bilanzierender Vergleich von Bestand und Planung

Basierend auf den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen stellt sich der Vergleich des Ist- und Planzustandes im Geltungsbereich wie folgt dar :

Nutzung	Ist-Zustand / m ²	Planung / m ²
Gemeindeflächen :		
Straßenverkehrsfläche	615,00	2.230,00
Wirtschaftswege	576,00	595,00
Wegeflächen als "Fußgängerbereich"		77,00
Flächen für Versorgungsanlagen (Leitungsstrassen)		60,00
	1.191,00	2.962,00
Private Grundstücksflächen :		
Landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland, Grünland)	15.879,00	
Baugrundstücke mit Wohnbaunutzung		14.108,00
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50%)		(8.464,80)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgarten)		(5.643,20)
Gesamtfläche – Geltungsbereich des Bebauungsplanes	17.070,00	17.070,00

14.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO)

In Anpassung an den Nutzungscharakter der bestehenden Bebauung beidseits der Brühlstraße werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Da das Planvorhaben vorwiegend der Erstellung von Wohngebäuden dient, sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) Bau NVO). Ebenso nicht zulässig sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

15.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO)

Die Bebauungsdichte und Kubatur der Gebäude orientiert sich an den im Nahbereich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Bezugspunkte sind die vergleichbaren Nutzungen der Grundstücke und deren Bebauung im Bereich der Brühlstraße und der Sprendlinger Straße.

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 Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im Plangebiet mit 6,80 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und 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.

16.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan soll entsprechend des aktuellen Bedarfs vorwiegend der Errichtung von Wohngebäuden für Familien mit Kindern dienen. Für das gesamte Baugebiet gilt wegen der Länge der Wohngebäude eine abweichende Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig.

17.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Für den Bereich der wohnbaulichen Grundstücksnutzungen sollen zur zweckmäßigen Ausnutzung der Grundstücksflächen die gem. § 14 (1) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zugelassen werden. Die Zulässigkeit der vorgenannten Anlagen ist in der Landesbauordnung (LBauO) geregelt.

18.0 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) sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, 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 und Carports muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum).

Carports sind bis 1,00 m vor der 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.

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

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sollen entsprechend dem derzeitigen Zustand in Form eines sogenannten Mischprofiles ausgebildet werden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- Gehwegflächen).

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 Andienung der rückseitig angrenzenden privaten Baugrundstücke genutzt werden. Zugänge und Zufahrten zwischen Wirtschaftswegen und angrenzenden privaten Baugrundstücken sind unzulässig. Zulässig ist die Nutzung der Wirtschaftswegen als Leitungstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" dienen der

fußläufigen Anbindung des Baugebietes an das örtliche Wegenetz. Sie dürfen nicht zur Andienung der beidseits angrenzenden privaten Baugrundstücke genutzt werden. Zulässig ist die Nutzung als Leitungstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

20.0 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sollen zur Vermeidung von Grenzregulierungen im Eigentum des Anliegers verbleiben und sind von diesem zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonrückenstützen und Leuchtenfundamente sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken in der erforderlichen Länge und Breite zulässig.

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

21.1 Schutz des Bodens und der Vegetation

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.

Beim Absterben von Gehölzen, die gem. § 9 (1) Nr.25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.

21.2 Private Baugrundstücke

Zur Erhaltung und Förderung des Naturhaushaltes, des sowie zur Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sollen folgende grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden :

Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 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 nicht mit baulichen Anlagen überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu gestalten. Nicht zulässig ist das Abdecken offener Bodenflächen mit Kunststofffolien und die Bedeckung mit Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Splitt, Sande und Kunststoffrasen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.

Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten privater Baugrundstücke 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. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.

Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundene Sitzterrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Geeignet sind : sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrassen, 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 Oberflächenwasserkanalisation anzuschließen.

21.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Die in der Planzeichnung im Geltungsbereich „A“ festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung dienen als Freifläche für das Verlegen von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen zur Erschließung des Baugebietes. Die Bodenflächen sind mit einem standortgerechten und extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu begrünen.

21.4 Pflanzlisten

Die unter Punkt 8.4 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführten Pflanzlisten beinhalten Baum- und Straucharten, Gehölzarten zur Fassadenbegrünung und mehrjährige Stauden, Gräser und Moose zur extensiven Dachbegrünung, 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 verschiedenen Pflanzengrößen und Formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den nachbarrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

22.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO)

Dachform

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20° - 35°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0° - 30° betragen. Wegen der besonderen baulichen und gestalterischen Anforderungen sollen Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer von den festgesetzten Dachneigungen ausgenommen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich angrenzender Straßenverkehrsflächen sollen in Anpassung an den Gestaltungscharakter der nachbarlichen Bebauung nur bis zu einer Höhe von 1,00 zugelassen werden. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen nur bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zugelassen werden. An den Grundstücksgrenzen errichtete Stützmauern – zulässig bis 1,00 m über OK natürliches Gelände - gelten als Bestandteil der Einfriedigung. Somit darf die Höhe eines Zaunes über einer 1,00 m hohen Stützmauer im Bereich der Grundstücksgrenze maximal 1,00 m betragen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch landwirtschaftlichen Verkehr sind Einfriedungen und Begrenzungen (Tiefbordsteine u.a.) gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen auf einen Grenzabstand von 50 cm zurückzusetzen.

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.

Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Stellplätze

Im Interesse des Nachbarschaftsschutzes und zur Freihaltung des Straßenraumes soll eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden. Gemäß Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz sind für eine Wohnung 1-1,5 Kfz-Stellplätze bereitzustellen. Nach Ansicht der Ortsgemeinde ist diese Anzahl gemessen an der heutigen Verkehrsdichte zu gering. Der Bebauungsplan setzt fest, für eine Wohnung über 60 m² verbindlich 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m² ist 1 Kfz-Stellplatz herzustellen.

Die Größe der Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen.

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

Stützmauern und Aufschüttungen

In Anpassung an den Gestaltungscharakter der bestehenden Bebauung sind Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungslinien unzulässig.

Wegen der im Plangebiet vorhandenen Geländeneigung sind Stützmauern entlang der rückseitigen und längsseitigen Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Retentionszisternen (§ 62 Abs.1 Nr. 5b LBauO)

Zur Minimierung der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Zuge der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll durch den Einbau von selbst entleerenden Retentionszisternen im Bereich privater Baugrundstücke der Zufluss des Niederschlagswassers in das örtliche Kanalnetz gedrosselt werden.

In die Zisternen einzuleiten ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen privater Baugrundstücke (Dachflächenwasser, Wasser von Verkehrsflächen, Wegen etc.). Das Zisternenvolumen ist berechnet auf den Standort Pfaffen-Schwabenheim auf 2,00 cbm pro 100 m² undurchlässige Fläche auszulegen. Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,3 l/sec pro 100 m² abflusswirksame Fläche zu begrenzen (Berechnungsgrundlage sind 5-jährige Regenereignisse).

Das hierbei größte ermittelte Retentionsvolumen ist maßgebend. Nicht selbständig entleerendes Nutzvolumen, z.B. Gartenbewässerung, ist dem vorgenannten Volumen aufzuschlagen.

Das Speichervolumen der Retentionszisterne kann unterschritten werden, wenn durch Berechnung nachgewiesen wird, dass im Zusammenwirken mit einer vorgeschalteten extensiven oder intensiven Dachbegrünung oder die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen bei der Herstellung befestigter Bodenflächen eine entsprechende Rückhalteleistung erreicht wird. Die Berechnung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Abhängig vom gewählten System können für außergewöhnliche Starkregenereignisse Notüberläufe in den öffentlichen Regenwasserkanal eingerichtet werden.

Das von versiegelten Flächen in den Bereich der Bodenflächen (Hausgarten) abfließende und dort versickernde Niederschlagswasser ist nicht Bestandteil bei der Berechnung des o.g. Zisternenvolumens.

23.0 Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen :

Demnach ist der Beginn der Erd- und Bauarbeiten gem. § 21 Abs.2 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Zu empfehlen ist eine Baugrunduntersuchung mit Überprüfung der Hangstabilität und der hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes (Grundwasser, Sickerwasser, Stauwasser).

Die Empfehlungen des geotechnischen Berichtes (Geolabor baucontrol Bingen) zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verkehrsflächengründung sowie die Hinweise zum Kanalbau und zur Bauwerksgründung sind zu beachten.

Die im geotechnischen Bericht angegebenen Grundwasserverhältnisse und Grundwasserstände können saisonalen und länger periodischen Schwankungen unterliegen.

Bei der Herstellung der Außenanlagen privater Baugrundstücke ist der Zufluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu prüfen. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen auszuführen.

Im Zuge der Gebäudeplanung ist ein Gutachten zur Messung der Radonbelastung zu erstellen. Die im Gutachten aufgeführten baulichen Vorsorgemaßnahmen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet der Radonvorsorgeklasse II-III. Die dort erforderlichen Radonschutzmaßnahmen sind in der Planurkunde unter dem Punkt "Hinweise" detailliert aufgeführt.

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 in östlicher Richtung über die ungenutzten Flächen des ehemaligen Mühlgrabens dem Appelbach zuzuleiten. Erforderlich sind bauliche Maßnahmen zur Retention und Versickerung des zugeleiteten Niederschlagswasser ggf. durch Schwellen und Drosseldurchlässe.

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.

Zum Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich privater Baugrundstücke ist den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen und der Standort der Retentionszisterne darzustellen

24.0 Zusammenfassung

Das Planvorhaben der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim befindet sich im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe und dem Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Teilbereich Pfaffen-Schwabenheim.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Natur- und Landschaftsschutzes sowie anderer Fachplanungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Planinhalte entsprechen den Vorschriften des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB). Das Planvorhaben dient der Befriedigung der aktuellen Bedarfs nach privaten Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien mit Kindern. Der Geltungsbereich entspricht den im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach dargestellten gemischten Bauflächen östlich der Sprendlinger Straße (L 413) und wird durch die Bebauung der Brühlstraße und den östlich gelegenen Wirtschaftsweg begrenzt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluss an den bereits ausgebauten Teil der Brühlstraße mit den dort vorhandenen Medien. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den unterhalb der Brühlstraße zur Ortsmitte verlaufenden Schmutzwasserkanal bis zur Gruppenkläranlage Bad Kreuznach. Das Niederschlagswasser soll in den vorhandenen ehemaligen und offenen Mühlgraben eingeleitet und dort durch Schwellenbauwerke zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Überschüssige Wassermengen werden bei Starkregen in den Appelbach abgeleitet.

Die Bebauungsdichte entspricht der gem. § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4. Zulässig ist eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO in Höhe von 50 % der Grundflächen. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke und flächenextensive und Lärm emittierende Nutzungen wie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Kubatur der Gebäude entspricht der baulichen Umgebung und fügt sich harmonisch in das Geländere relief ein.

Zur Erschließung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da sich die überplanten Flurstücke nur zum Teil im Eigentum der Ortsgemeinde befinden.

Die Landschaftspotenziale Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Flora und Landschaftsbild sind durch die geplante bauliche Nutzung aufgrund der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur gering beeinträchtigt. Die geplante Neuversiegelung des Bodens wird durch wasserdurchlässige Bauweisen im Bereich privater Baugrundstücke minimiert. Das im Bereich privater Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird durch Retentionszisternen zurückgehalten und nur in gedrosselter Form dem Kanalnetz zugeleitet

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Unabhängig davon sollen im Bereich der privaten Baugrundstücke grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden, die eine dem Ortsbild und der umgebenden Landschaft entsprechende gärtnerische Gestaltung vorsehen.

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sollen Ende 2021 beginnen und bis Mitte 2022 abgeschlossen werden.