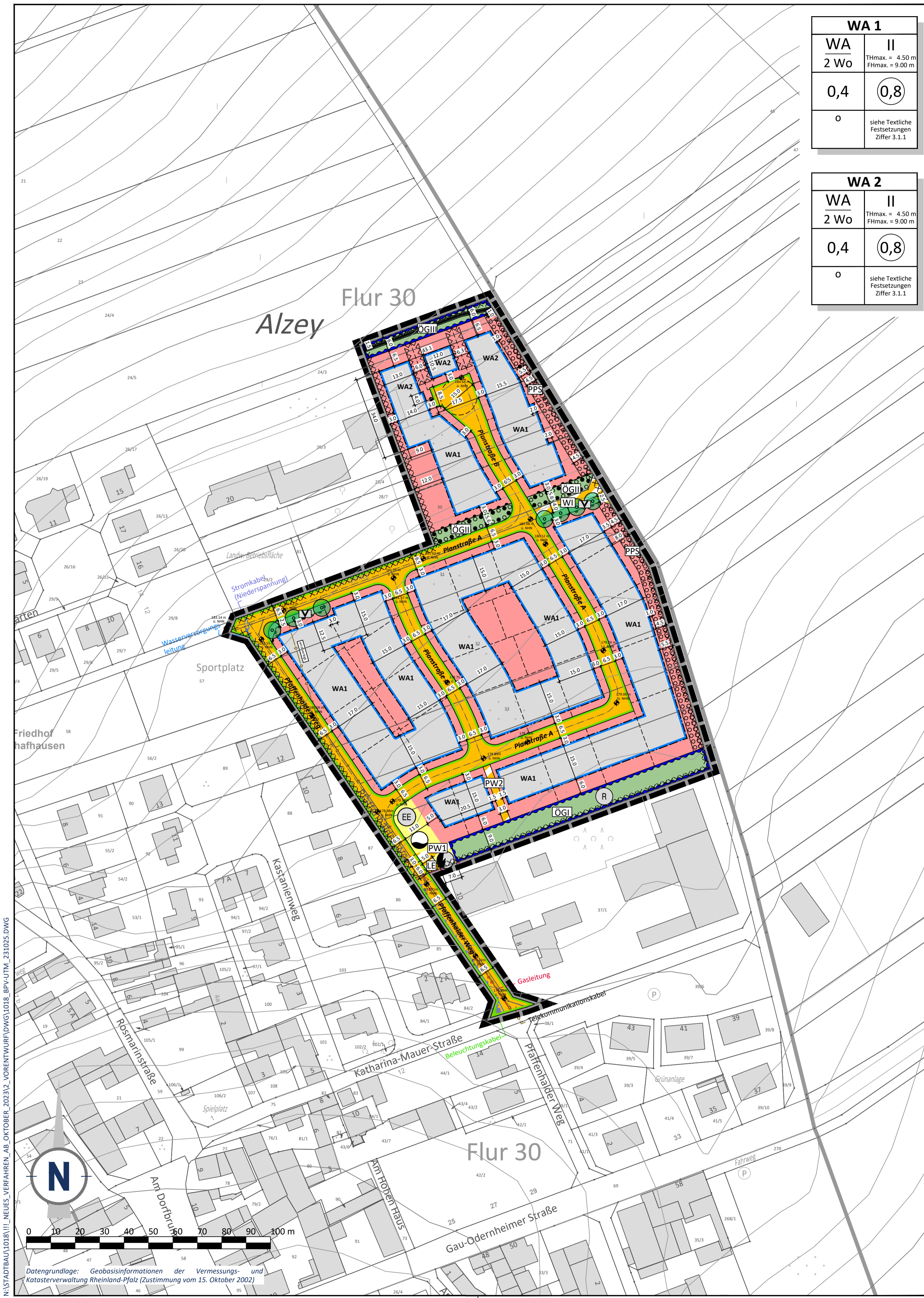


# BEBAUUNGSPLAN NR. 33 A

## "PFAFFENHALDER WEG", STADTTEIL ALZEY - SCHAFFHAUSEN



WA 1	
WA	II
2 Wo	THmax. = 4,50 m FHmax. = 9,00 m
0,4	0,8
o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1

WA 2	
WA	II
2 Wo	THmax. = 4,50 m FHmax. = 9,00 m
0,4	0,8
o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1

### PLANZEICHEN nach der PlanzV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
  - THmax. Maximale Traufhöhe
  - FHmax. Maximale Firsthöhe
  - Bezugspunkt in m ü. NHN mit Straßenachse
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - o Offene Bauweise
  - △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	WA	II
Anzahl der Wohnungen	Maximale Traufhöhe	2 Wo	THmax. = 4,50 m FHmax. = 9,00 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	0,8
Offene Bauweise	Zulässige Dachform	o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1
Nur Einzel- und Doppelhäuser	Zulässige Dachneigung	△ ED	

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
  - Zweckbestimmung: Fläche für Ladeinfrastruktur elektrischer betriebener Fahrzeuge
  - Zweckbestimmung: Pflweg
  - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
  - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien
  - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
  - Zweckbestimmung: Wasser

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Telefonleitung
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Gasleitung
  - Erneuerbare Energie Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Wasserleitung
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Stromkabel (Niederspannung)
  - Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Beleuchtungskabel

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

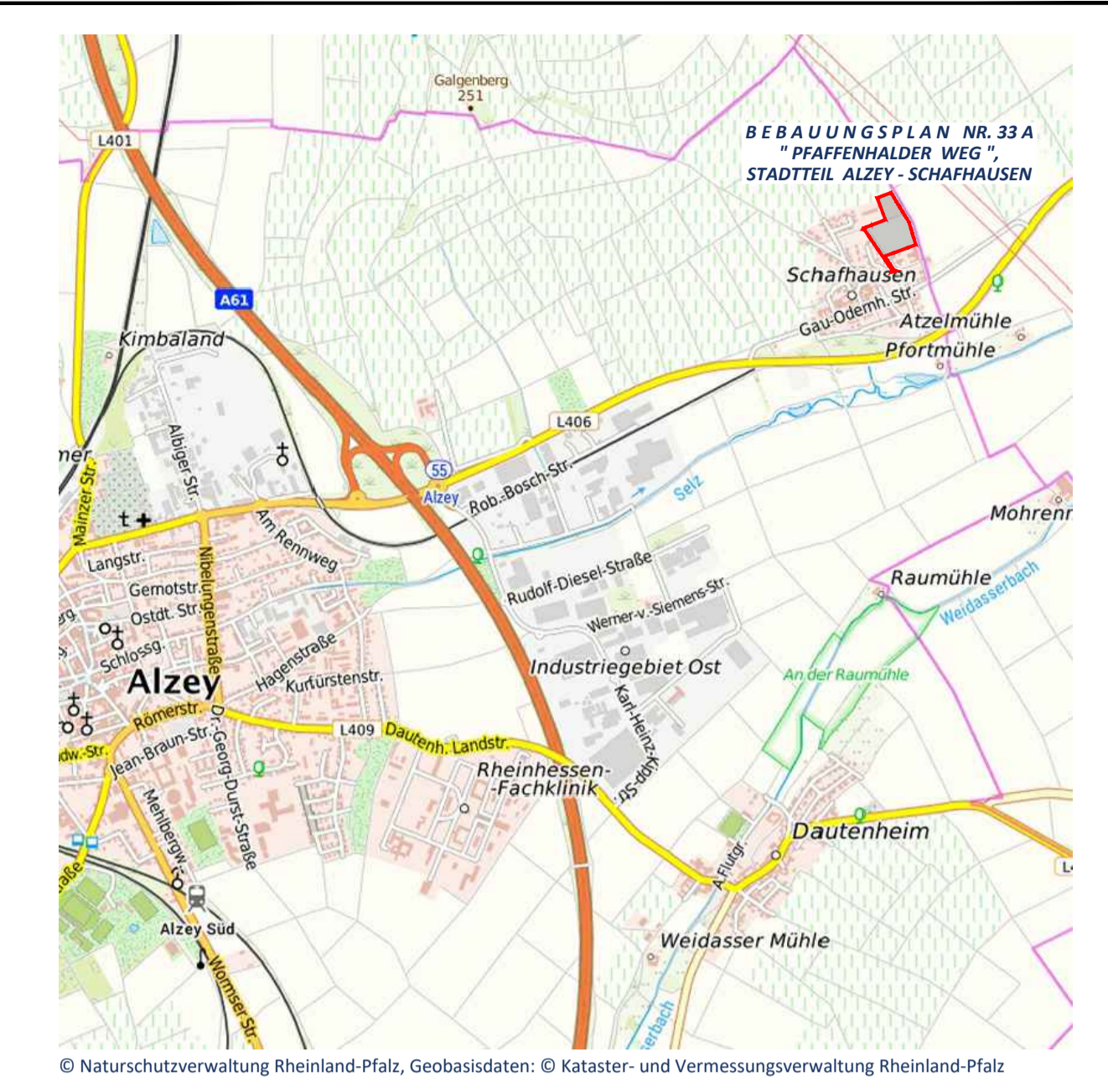
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
  - Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) und Abs. 6 BauGB

- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - Wahl, Höhe mindestens 0,50 m
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Maßangaben in Meter
- Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
  - Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
  - Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Darstellungen**
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Anforderungen an die Gestaltung**
  - Firstrichtung

### GESETZESGRUNDLAGEN

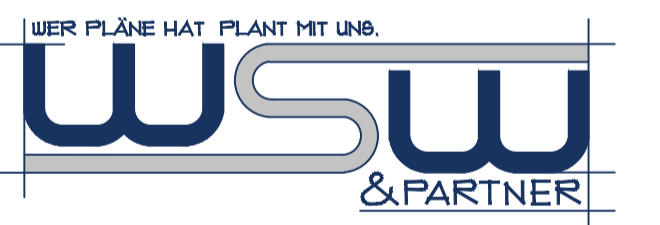
- Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
  - Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
  - Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
  - Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
  - Landesbaubauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBAuO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
  - Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
  - Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
  - Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
  - Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



### STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m <sup>2</sup>	ha	%
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>24.410</b>	<b>2,44</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>17.515</b>	<b>1,75</b>	<b>71,75</b>
Allgemeine Wohngebiete	17.515	1,75	71,75
<b>Öffentliche Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>4.935</b>	<b>0,49</b>	<b>20,22</b>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.520	0,45	18,52
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	285	0,03	1,17
Verkehrsbegleitgrün	130	0,01	0,53
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>1.685</b>	<b>0,17</b>	<b>6,90</b>
davon Flächen für die Wasserwirtschaft	1.346	0,13	5,51
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>275</b>	<b>0,03</b>	<b>1,13</b>



Projekt/Maßnahme/Objekt  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 33 A "PFAFFENHALDER WEG", STADTTEIL ALZEY - SCHAFFHAUSEN**

Auftraggeber  
**ROS BAULANDENTWICKLUNG GMBH**

Inhalt  
**VORENTWURF**

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.	
RIES 10/23	HOFMANN 10/23	1 : 1000	1.350/0.891	1018_BP-V	
Index	Änderungen			Geändert/Geprüft	Datum

**WSW & PARTNER GMBH**  
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur  
Hertelsbrunnerring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200  
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

M:\STADTBAU\1018\11\_NEUES\_VERFAHREN\_AB\_OKTOBER\_2023\2\_VORENTWURF\DWG\1018\_BP-V\1018\_BP-V\_231025.DWG

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)