RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I Nr. 3)
4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der seit 1. April 1991 gültigen Fassung
5. Landschaftsplanung in der Bauleitung gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 1. Mai 1987 gültigen Fassung

ZEICHENERKLÄRUNG:

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I — ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
- (D6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- BEGRENZUNG ÖFFENTL. FLÄCHEN
- FUSSWEGE
- MISCHVERKEHRSFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFTL. WEG
- P — ÖFFENTL. PARKIERUNG
- G — FLÄCHE F. GARAGEN
- GASÜBERGABESTATION
- LANDWIRTSCH. GENUTZTE FLÄCHE
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- FRIEDHOF
- SPIELPLATZ
- BAUMSTANDORT (S. PFLANZLISTE)
- BAUM-U. BUSCHPFLANZUNG
- PRIVATER PFLANZSTREIFEN (S. LANDESPFL. BEGLEITPLAN)
- GRENZE D. GELTUNGSBEREICHS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- SD — SATTELDACH

FÜLLSCHEMA D. NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. Z.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

VERFAHRENSDATEN

- Der Gemeinde-/~~Stadtrat~~ Flemlingen hat am -5. JUNI 1991 die Aufstellung /~~Änderung/Erweiterung~~ dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 18. JULI 1991 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinde-/~~Stadtrat~~ Flemlingen hat nach § 3 BauGB am -3. SEP. 1991 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 19. MRZ. 1992 öffentlich bekanntgemacht.
  Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde am 25. MRZ. 1992 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom -1. MRZ. 1993 bis einschl. -1. APR. 1993, aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinde-/~~Stadt~~rates vom 10. FEB. 1993 öffentlich ausgelegen.
  Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 18. FEB. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Während der Auslegung des Planentwurfes wurden 1 Bedenken und Anregungen vorgebracht.
  Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinde-/~~Stadt~~rates vom -8. JUNI 1993 behandelt.
  Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 21. JUNI 1993 mitgeteilt.
- Der Gemeinde-/~~Stadtrat~~ hat nach § 10 BauGB am -9. JUNI 1993 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

  1. Fertigung
- Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.
  Landau i. d. Pf., den 04. NOV. 1993
  Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
  - Bauabteilung -
  Lutz
  (Regierungsrat)
- Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt
  Flemlingen, den 20. DEZ. 1993
  F. Weber
  Ortsbürgermeister
- Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach § 12 BauGB am 16.12.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

ORTSGEMEINDE FLEMLINGEN
BEBAUUNGSPLAN KAPELLENÄCKER

IN ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM KATASTER

M 1:1000

Ortsgemeinde Flemlingen
Bebauungsplan "Kapellenäcker"

Der Gemeinderat hat nach § 10 BauGB am 9. JUNI 1993 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung:

1. Bebauungsplan M 1:1000

2. Bebauungsvorschriften
   2.1 Rechtsgrundlagen
   2.2 Textliche Festsetzungen

3. Grünordnungsplan M 1:1000

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Gestaltungsplan M 1:1000.
   Richtlinien für die Bebauung und die Begrünung.

2. Pflanzliste

3. Begründung

Bebauungsvorschriften:

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

3. Planzeichenverordnung (PlanzV90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I Nr. 3)

4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der seit 1. April 1991 gültigen Fassung

5. Landschaftsplanung in der Bauleitung gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 1. Mai 1987 gültigen Fassung

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Die einzelnen Gebiete sind:

1.1 Allgemeines Wohngebiet. Ausgeschlossen sind § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 BauNVO. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf zwei beschränkt.

1.2 Öffentliche Gründfläche (Friedhof, Spielplatz)

1.3 Landwirtschaftliche Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der Geschoßflächen und Grundflächenzahl. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 20% überschritten werden. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Aufenthaltsräume in "anderen Geschossen" mitzurechnen.

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise für freistehende Häuser

3.2 abweichende Bauweise: einseitige Grenzbebauung ist möglich. Hierfür ist ein Dachüberstand bis 30 cm auf dem Nachbargrundstück zu dulden.

4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Eintragung festgesetzt

4.2 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Garagen sind min. 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

5.2 Garagenzufahrten und private Erschließungsflächen sind in ihrer Belagsart der Oberfläche der Erschließungsstraßen anzupassen.

5.3 Private Stellplätze im seitlichen Grundstück sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.

6. Die Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 26° - 40° auszuführen.
Material der Eindeckung: Dachsteine, rot oder rotbraun.
Dacheinschnitte sind untersagt, Dachaufbauten bis zu einer Breite von 1/3 des Dachs gestattet.

6.2 Die Dächer der Garagen können als Sattel-, Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind zu begrünen, der Aufbau der Begrünung muß mindestens 3 cm Substrat beinhalten. Für Carports kann auf die Flachdachbegrünung verzichtet werden.

6.3 Die Sockelhöhe baulicher Anlagen wird begrenzt auf 0,60 m (gemessen von der mittleren Höhe der angrenzenden fertigen Straßenhöhe).

6.4 Die Höhe des Kniestocks darf 1,0 m - gemessen von O.K. Rohdecke bis O.K. Fußpfette - nicht überschreiten.

6.5 Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude: helle Erdfarben. Äußere Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff und Metall sind nicht zulässig.

7. Die Gestaltung der Außenanlagen

7.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

7.2 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen eines Straßenzugs sind einheitlich zu gestalten.

Die Einfriedigungen der Vorgärten gegen den Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig in Form von Zäunen in transparenter Konstruktion, Material: Holz und Metall oder Hecken. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 cm nicht überschreiten.

Die Abgrenzung der Gärten gegeneinander und gegen Grünflächen wird beschränkt auf Hecken oder Zäune in transparenter Konstruktion bis zu einer Höhe von 1,0 m.

7.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.

7.4 Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu schonen.

Gesunde Bäume, die sich innerhalb der

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- nicht überbaubaren Grundstücksflächen

befinden, sind zu erhalten und in jeder Phase der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

7.5 Im WA-Gebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Pflanzflächen dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

7.6 Je Bauparzelle sind mind. ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung und ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) der Pflanzenvorschlagsliste (Hausgärten) 1.1 zu pflanzen und zu erhalten.

7.7 Für die Bepflanzung der Grünflächen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste 2. zu verwenden. Mindestanforderung für die Einzelbäume: Stammumfang 14 cm in 1 m Stammhöhe.

7.8 Im WA-Gebiet sind fensterlose Wandflächen zu begrünen, soweit sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet sind (Garagen).

8. Stellplätze für Mülltonnen

Stellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2. Hinweise

2.1 Pflanzenvorschlagsliste

2.1.1 Hausgarten - Auswahl

2.1.1.1 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata i. S.	Weißdorn
Gleditsia triacanthos i. S.	Gleditschie
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

2.1.1.2 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:	"Boskop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner"
	"Klarapfel"
	"Roter Berlepsch"
Birne:	"Clapps Liebling"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Gute Graue"

2.1.1.3 Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia in Sorten	Schmetterlingsflieder
Caryopteris clandonensis	Bartblumenstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
u.a.	

2.1.1.4 Kletterpflanzen

Aristolochia macr.	Pfeifenwinde
Clematis - Arten	Waldreben in Arten
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Lonicera - Arten	Geißblatt Arten
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

2.1.2 Grünflächen - Auswahl

2.1.2.1 Bäume

Acer platanoides i. S.	Spitzahorn
Betula pendula	Weißbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstgehölzhochstämme	

2.1.2.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Nadelgehölze sind gänzlich zu vermeiden.

Ortsgemeinde Flemlingen
Bebauungsplan "Kapellenäcker"

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet auf der Feldlage "In den Kapellenäckern unten am Weg" dient dem Eigenbedarf der Gemeinde an Wohnbauland. In der Ortslage stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Ebenso wird eine Erweiterungsfläche für den weitgehend belegten Friedhof einschließlich einer Fläche für eine Aussegnungshalle ausgewiesen.

II. Erläuterungen zum Bebauungsplan

1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet schließt an den südöstlichen Ortsrand an. Es wird begrenzt im Norden durch einen Teil des Grundstücks 232, die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Nr. 248-51 und durch den landwirtschaftlichen Weg Nr. 258, im Osten durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Nr. 280 und den Feldweg Nr. 285, im Süden durch den Graben u. Feldweg Nr. 293, im Westen durch das Grundstück Nr. 382, den Feldweg Nr. 378, die Friedhofsgrundstücke Nr. 375, 376 und 377, den Fußweg 366, die Gartengrundstücke Nr. 365 und 360, das Kirchengrundstück 43, die Kirchstraße, die Grundstücke Nr. 358, Teile der Feldgrundstücke Nr. 355, 356 und 357, die Grundstücke

Nr. 44 und 240/1, sowie das Straßengrundstück 259.
Die Flächenausdehnung des Plangebiets beträgt ca. 2,3 ha.

2. Planungskonzept

2.1 Flächennutzung

Der größte Teil des Geländes wird genutzt als Wohnbauland, gegliedert in zwei Bauabschnitte. Es wurde jeweils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, bestimmt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird aus Gründen des Stellplatzbedarfs und des allgemeinen dörflichen Chrakters auf zwei bechränkt.

Ein am nordöstlichen Rand des Wohngebiets und am Kaltenbach gelegener Kleinkinderspielplatz ergänzt das angrenzende Erholungsgebiet und kommt sowohl dem neuen Wohngebiet als auch dem Dorfkern zugute.

Umschlossen vom Wohnbauland bleibt eine weiterhin landwirtschaftlich ausgewiesene Fläche als Erweiterungsfläche zweier bestehender Höfe erhalten.

Anschließend an den bestehenden Friedhof wurde eine Erweiterungsfläche mit Standort für eine Aussegnungskapelle ausgewiesen.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die vorhandene Kirchstraße und zwei von ihr ausgehende Stichstraßen. Diese sind als Wohnstraßen mit Mischverkehr und entsprechender Gestaltung konzipiert. Sie enden in Wendeplätzen, die über einen Weg an den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg angebunden sind, dieser führt als Fußweg weiter zum Spielplatz und Kaltenbach. Der Feldweg Nr. 378 mußte zum Teil in die Erweiterungsfläche des Friedhofs einbezogen werden, als Ersatz dient der neue Feldweg am Rand der Friedhofserweiterung. Öffentliche Parkplätze befinden sich in der Kirchstraße am Friedhof und an den Plätzen der Wohnstraßen.

2.3 Wohnen

Die Bebauung besteht entsprechend dem dörflichen Charakter der Gemeinde aus eingeschoßigen Einfamilienhäusern. Diese sind an der Kirchstraße durch Garagen zu Ketten verbunden und ermöglichen eine Hofbildung nach Südwesten. Freistehende Häuser mit jeweils ausgewiesener Fläche für eine Doppelgarage reihen sich entlang der Straßen und schließen sich als lockere Gruppe um die Wendeplätze.

2.4 Ver- und Entsorgung

Wasser:

Zur Wasserversorgung kann das Wohngebiet an die Versorgungsanlage der Verbandsgemeinde Edenkoben angeschlossen werden.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet über den Anschluß am Hauptkanal im Bereich des Kaltenbachs.

Elektrizität:

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität ist gegeben.

Erdgas:

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die vorhandene Erdgasleitung in der Kirchstraße. Die Druckminderungsstation befindet sich an der Einmündung des südlichen Feldwegs in die Kirchstraße.

2.5 Bodenordnung

Die Erschließung und Bebauung des Wohngebiets erfolgt in zwei Stufen. Die Grundstücke des ersten Bauabschnitts - Planstraße A - befinden sich im Besitz der Gemeinde, ebenso die öffentliche Grünfläche am Kaltenbach. Die übrige Fläche wird durch Baulandumlegung erschlossen.

3. Begründung zu den landespflegerischen Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 BauGB und §86 Abs. LBauO

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als vorbereitende Planungs, die Eingriffe zur Folge hat, besitzt er allerdings vorbereitenden Charakter für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Maßnahmen notwendig werden.

Gemäß §17 LpflG sind die Erfordernisse und daraus sich ableitenden Maßnahmen der Landespflege im Bebauungsplan darzustellen. Es sind dabei unter anderem auch Flächen darzustellen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen sind.

Soweit möglich sollen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, Umstrukturierung von landwirtschaftlichen Flächen hinsichtlich ihrer Bearbeitung, Regenwasserversickerungsanlagen, sowie eine weitestgehende Offenhaltung des Bodens für die Versickerung von Oberflächenwasser (Anlage wasserdurchlässiger Beläge) vorgesehen.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen im privaten Bereich zählen:

Rasenflächen, Wiese. Pflanzflächen: Gehölzflächen, Staudenflächen. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung.

Zur Erreichung des geforderten Mindestausgleichs für versiegelte (bebaute) Flächen wurden allgemein gebräuchliche Prozent-Werte für die Bepflanzung der Grundstücksflächen eingesetzt.

Es ergeben sich folgende Flächenwerte in Prozent:

Grundstücksfläche	100%
überbaubare Fläche	./. 40%
Restfläche	60%

Restfläche	100%
versiegelter Anteil der Restfläche	./. 20%
verbleibende Vegetationsfläche	80%=50% der Grundstücksfläche

Der zu erwartende Eingriff in Form von Bebauung kann nach Einarbeitung aller landespflegerischen Entwicklungsziele und unter Hinzuziehung einer außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden Fläche ausgeglichen werden.

Die Realisierung der Festsetzungen des B-Planes entsprechend der §§ 176, 178 BauGB für den Freiraum sind im Zuge der Baumaßnahmen zu überprüfen und im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur durchzuführen. Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind spätestens im 1. Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauses auszuführen.