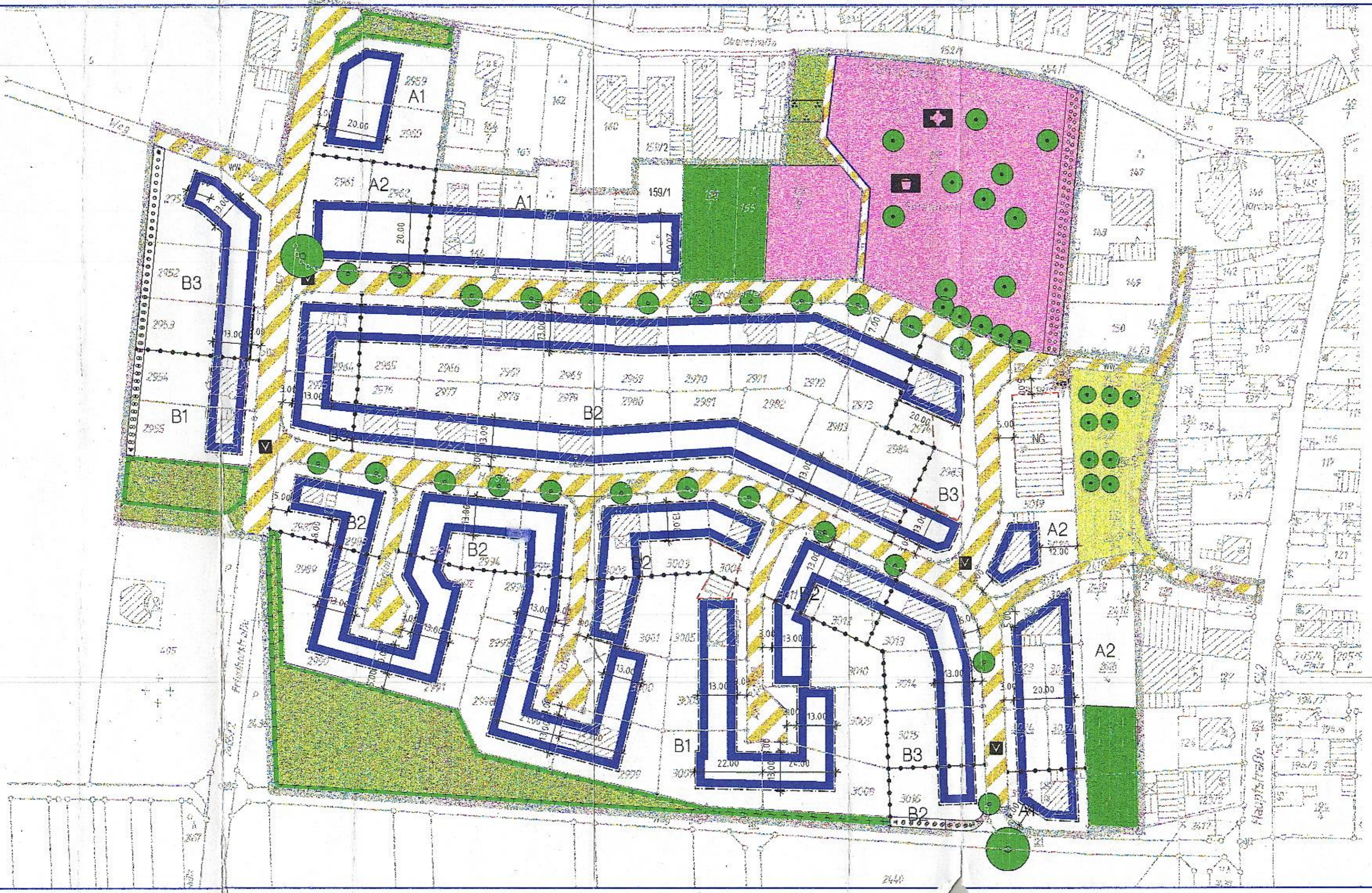


**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde Grossfischlingen hat in seiner Sitzung am 03.06.01 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
- 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.07.01
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**  
Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde am 19.07.01 eingeleitet.  
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06.09.01
- 4. Beteiligung der Bürger:**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte vom 16.07.-20.07.01
- 5. Auslegung des Planentwurfes:**  
Der Planentwurf lag gemäß § 3 BauGB nach Bekanntmachung von 28.07.01 in der Zeit vom 06.08.01 bis zum 06.09.01 aus.
- 6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:**  
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.09.01 als Satzung beschlossen.
- 7. Bekanntmachung:**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung u. Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.  
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.
- 8. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:**  
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **20. JUNI 02**
- 9. Wirksamkeit:**  
Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung/Wirkung vor...

In Kraft:  
Grossfischlingen  
Datum: 04. JUNI 02  
Bürgermeister: [Signature]



**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE**

GEBÄUDART	GESCHOSSHOHEIT
CYLINDRISCHZYL	GESCHOSSFLÄCHENZYL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

A1	
MD	11
0,5	12
○ E	30-45°

A2	
MD	11
0,8	12
○ ED	30-45°

B1	
WA	1
0,4	12
○ E	30-45°

B2	
WA	11
0,4	12
○ E	30-45°

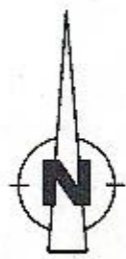
B3	
WA	11
0,4	12
○ ED	30-45°

**Legende**

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze
- 4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen**  
Flächen für den Gemeinbedarf
- 6. Verkehrsflächen**  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung**  
Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- 9. Grünflächen**  
Grünflächen privat  
Grünflächen öffentlich  
Parkanlage
- 12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald**  
Flächen für die Landwirtschaft
- 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**  
Erhaltung: Bäume  
Anpflanzen: Bäume  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- 15. Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
NG hier: Nebengebäude

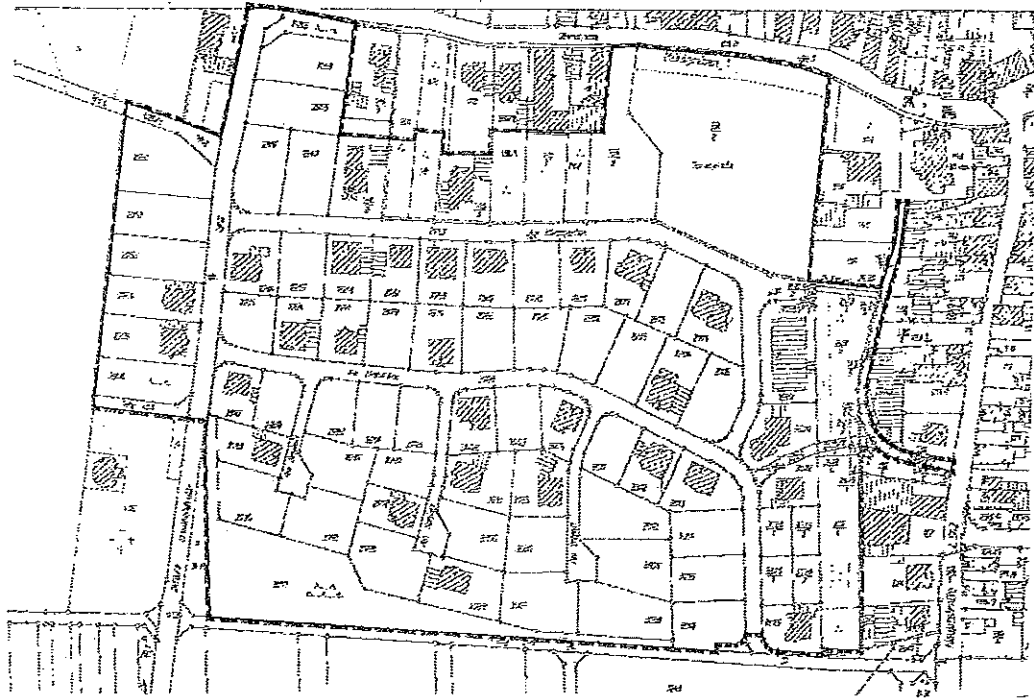
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEIHEFT SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS. DIE BEGRÜNDUNG LIEGT BEI.

AUFTRAGGEBER	GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN					
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "HOFSTÜCK" ÄNDERUNGSPLAN II					
PLANUNG	MATTHIAS BRAUN DIPL.-ING. STADTPLANER VIRCHOWSTRASSE 23 67227 FRANKENTHAL					TEL 06233-366566 FAX 06233-366567
LEISTUNGSPHASE	5					
MASSTAB	1:1000	VERFASSER	PROJEKT-NR.	BAUTEIL-NR.	ZEICHN.-NR.	GEWERK
GEZEICHNET	D. WÖLPERT					
DATUM	12.04.2002	MB	S141		G01	G
GEPRÜFT						
BLATTGRÖSSE	H/B = 297.0 / 831.0 (0.25m²)					

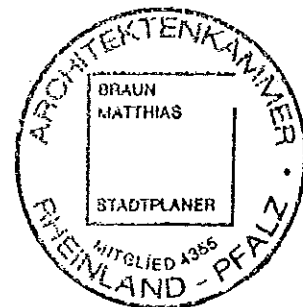


# GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „HOFSTÜCK“ ÄNDERUNGSPLAN II



Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Großfischlingen  
Frankenthal, im April 2002/mb/S141



**MATTHIAS BRAUN**  
DIPL.-ING. STADTPLANER

Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/366566, Fax.: 06233/366567  
Bürgermeister - Trupp - Straße 11, 67069 Ludwigshafen, Tel.: 0621 / 6579266

STADTPLANUNG · RAUM- U. UMWELTPLANUNG · HOCHBAUPLANUNG

# BEBAUUNGSPLAN "HOFSTÜCK" ÄNDERUNGSPLAN II DER GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>2</b>
Rechtsgrundlage:	2
1. Art der baulichen Nutzung	2
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Höhenlage der Gebäude	3
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
4.a Mindestgröße der Baugrundstücke	3
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	3
6. Zahl der zulässigen Wohneinheiten	4
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
8. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	4
<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
Rechtsgrundlage:	5
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2. Gestaltung der Stellplätze und umbauten Grundstücksflächen	6
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	6
4. Werbeanlagen	6
5. Sonstiges	6
Hinweise	

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablone bedeuten:

**MD = Dorfgebiet** (gemäß § 5 BauNVO)

#### Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forst- wirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

#### Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

**WA = allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)

#### Zulässig sind:

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

#### Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen;

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 18, 19 und 20 der BauNVO über die Grundflächen, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind ganz auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Straßenniveau (Oberkante Fertigdecke der anbaufähigen Straße) und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Mitte der Gebäudefassade.

### Traufhöhe als Höchstgrenze:

- a) eingeschossige Bauweise  $Th_{max}$  4,5 m
- b) zweigeschossige Bauweise  $Th_{max}$  7,0 m

### Firsthöhe als Höchstgrenze:

- b) zweigeschossige Bauweise  $Fh_{max}$  11,5 m

## 3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Straßenoberfläche, die in der Mitte der Grundstücksfront auf der Straßenbegrenzungslinie gemessen wird.

Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses und der Straßenoberfläche (Sockel), gemessen in Gebäudemitte, darf höchstens 0,8 m betragen.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

Erker, Treppenhäuser, Wintergärten und Pergolen können, wenn sie in Verbindung mit dem Gebäude stehen, bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und bis zu einer Länge von einem Drittel der Bauteillänge, höchstens je- doch 5 m, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

### 4a. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss betragen:

- im Bereich A1: 500 m<sup>2</sup>
- im Bereich A2: 245 m<sup>2</sup>
- im Bereich B1: 440 m<sup>2</sup>
- im Bereich B2: 450 m<sup>2</sup>
- im Bereich B3: 530 m<sup>2</sup>

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen, Kfz- Stellplätze oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den Flächen zwischen dem Baufenster und der Nachbargrenze zulässig.

Ausgenommen von der Regelung sind Garten- und Gerätehäuschen bis 8 m<sup>2</sup> Größe. Vor jeder Garageneinfahrt ist ein weiterer Stellplatz von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

#### 6. Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauBG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig.

#### 7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind an geeigneten Stellen Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen sowie Pflanzbeete anzulegen.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten darf bis zu 3,0 m abgewichen werden, wenn dies aufgrund von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.

#### 8. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauBG)

Im WA-Gebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.

##### Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich in hauseigenen Behältern zu sammeln. Da gesammelte Oberflächenwasser soll soweit als möglich einer Wiederverwendung als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zugeführt werden.

#### 9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauBG)

9.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume (Einzelbäume) müssen mind. folgenden Qualitätsmerkmalen entsprechen:

Stammumfang: mind. 14 cm

Stammhöhe: mind. 1,00 m.

9.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste des Grünordnungsplanes) zu bepflanzen und zu unterhalten.

9.3 Je Grundstück sind mind. ein Laubbaum II. Ordnung und ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) zu pflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Gesunde Bäume, die sich innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sind zu erhalten und in jeder Phase der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Diese Bäume können auf die nach 9.2 und 9.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, soweit sie den o.g. Anforderungen entsprechen. Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu schonen.

9.5 Zu pflanzende Bäume haben von bestehenden Stromkabeln einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Ansonsten sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## Gestaltungssatzung

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)  
und  
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)  
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung  
(GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch  
Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung  
vom 08. April 1991

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 GEBÄUDEAUSSENWÄNDE

Die Gebäudeaußenwände sind grundsätzlich parallel bzw. rechtwinklig zu den vorderen Baugrenzen zu errichten

#### 1.2 KNIESTOCK

Die Höhe des Kniestockes, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des obersten Geschosses bis zur Oberkante Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,8 m betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke bis maximal 0,5 m zulässig

#### 1.3 DACHGESTALTUNG

##### DACHFORM

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebengebäude, Schuppen oder Gartenlauben sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

##### DACHEINDECKUNG

Die geneigten Dächer sind mit nichtglänzenden, kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln entsprechen oder gleichkommen einzudecken. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in rot bis rotbraunen Tönen zu erfolgen.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Teile am Dach auch Zinkblech oder Kupfereindeckungen zugelassen werden. Für Nebenanlagen und Garagen sind ausnahmsweise Kupfer- oder Blecheindeckungen in rot bis rotbraunen Tönen zulässig.

##### DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachneigung beträgt 30-45 °.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Bei Nebenanlagen und Garagen sind flachere Dachneigungen erlaubt. Flachdächer sind zu begrünen.

##### BELICHTUNG DES DACHRAUMES

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks- oder Schleppgauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Unzulässig sind Dachflächenfenster mit einer Höhe und Breite von mehr als 1,25 m sowie Gauben mit Flachdach.

Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 2,50 m oder 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.

Mehrere Dachflächenfenster haben zueinander mindestens einen Abstand von 0,50 m, sie halten in derselben Dachfläche stets die gleiche Höhe.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bei der Nutzung regenerativer Energien, wie Solarenergie, kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.

#### 1.4 PUTZ- UND FASSADENVERKLEIDUNG

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein in flächenbezogen untergeordnetem Umfang möglich.

Unzulässig sind insbesondere grob strukturierte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

#### 1.5 FARBEN

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben gestaltet werden.

### 2. Gestaltung der Stellplätze und umbauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs.1 Nr.3 LBau0)

Vorgärten sind unter der Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sowie zusätzliche Stellplätze sind hier nicht zulässig.

### 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBau0)

Im Bereich der Gebiete B1 bis B3 sind Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Bei den seitlichen Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind als Einfriedungen nur Hecken oder bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

### 4. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBau0)

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Straße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Größe darf 0,5 m nicht überschreiten.

### 5. Sonstiges

Satellitenanlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Pro Wohngebäude ist nur eine Satellitenantenne zulässig.



**Hinweise:**

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodenschG, BBodSchV, BauGB, LBauO und LPfIG) sind bei Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beachten. Bodenarbeiten sollten nach Vorgaben der DIN 18915 ausgeführt werden. Es wird empfohlen private Verkehrsflächen und Stellplätze etc., von denen kein Schadstoffeintrag ausgeht, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 sind zu empfehlen.

Erstellt im Auftrag der GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN  
Frankenthal, im April 2002/S141/tf020412



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567



## BEBAUUNGSPLAN "HOFSTÜCK" ÄNDERUNGSPLAN II DER GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN

### BEGRÜNDUNG ZUM ÄNDERUNGSPLAN II UND ZUR VORANGEGANGENEN VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

1. Verfahren	2
2. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
3. Erfordernis der Planaufstellung	2
4. Nutzungssituation im Plangebiet	3
5. Verkehrliche Anbindung	3
6. Landespflegerische Situation	3
7. Darstellung im Flächennutzungsplan	3
8. Erläuterung der Städtebaulichen Ziele	3
9. Erläuterung der Planänderungen	3
10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	5

## 1. Verfahren

### 1.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Großfischlingen beabsichtigt den Bebauungsplan "Hofstück" zu ändern. Die im Plan als private Grünfläche ausgewiesene Fläche zwischen Obergasse und Kirchgarten (Flurstück 159 rückwärtiger Bereich) soll teilweise bebaubar ausgewiesen werden. Außerdem sollten im Rahmen der Planänderung einige bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne einer Genehmigungsvereinfachung und einer Flexibilisierung der Bebaubarkeit überarbeitet werden. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen für Nebenanlagen, Garagen, Schuppen und Gartenlauben.

### 1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches hat die Gemeinde die Durchführung einer vorgezogene Bürgerbeteiligung beschlossen und durchgeführt.

### 1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden nach deren Abwägung in den Bebauungsplan und in diese Begründung aufgenommen.

### 1.4 Offenlage

Die förmliche Offenlage wurde entsprechend dem BauGB ordnungsgemäß durchgeführt.

## 2. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Plangebietsgrenzen bleiben im wesentlichen in ihrer bestehenden Form erhalten. Lediglich im Bereich der ehemaligen Überschneidung des Plangebiets "Hofstück" mit dem Bebauungsplan "L542 Ortsdurchfahrt Großfischlingen" wurde die Überschneidungsfläche aus dem Bebauungsplan "Hofstück" herausgenommen.

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Angeregt wurde die Planänderung auf Grundlage einer Bauanfrage für das Flurstück 159 und weiterer Bauanfragen und -Anträge für die Befreiungen erforderlich gewesen wären.

Grundsätzlich ist eine Bebauung der rückwärtigen Grünbereiche der Oberstraße städtebaulich realisierbar. Die Erschließung kann gesichert werden. Der städtebauliche Zusammenhang und die straßenräumliche Wirkung in der Straße "Am Kirchgarten" kann durch die angestrebte Maßnahme verbessert werden.

Die Änderungen zu den Nebenanlagen und der Gestaltung erwirken eine höhere Flexibilität der Bebauung, schränken jedoch die Gestaltqualität im Gebiet nicht ein.

Befreiungsverfahren sollen unter Berücksichtigung der generellen städtebaulichen Zielsetzungen reduziert werden, sofern die derzeitigen Befreiungstatbestände den jetzigen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen.

Zur Sicherung der Befahrbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr wurde im Südosten die Verkehrsfläche im Kurvenbereich erweitert (Flurstück 3016). Die Erweiterung ist jedoch bereits im neusten Stand des Bebauungsplans "L542 Ortsdurchfahrt Großfischlingen" realisiert. Nach Herausnahme der Bebauungsplanüberschneidungsflächen aus dem Bebauungsplan "Hofstück" gelten somit für diesen Bereich eindeutig die Festsetzungen des Bebauungsplans Ortsdurchfahrt. Die Befahrbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr ist dadurch gewährleistet.

#### 4. Nutzungssituation im Plangebiet

An der grundsätzlichen Nutzungssituation ändert sich durch die angestrebten Änderungen nichts.

#### 5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung an das Baugebiet ist hergestellt. Zur besseren Erschließung für die Landwirtschaft ist im Rahmen dieser Änderung vorgesehen den südöstlichen Anschluss der Straße "Am Hofstück" an den südlichen Wirtschaftsweg mit einem für landwirtschaftliche Fahrzeuge geeigneten Schleppradius zu versehen. Hierfür ist vom Flurstück 3016 die südöstliche Grundstücksspitze abzutreten. Dies ist jedoch bereits im Bebauungsplan "L542 Ortsdurchfahrt Großfischlingen" dargestellt. Durch die Herausnahme des Überschneidungsbereichs der beiden Bebauungspläne ist somit die Verkehrsflächenerweiterung eindeutig geklärt.

#### 6. Landespflegerische Situation

Durch die Planänderung werden derzeit ausgewiesene Grünflächen zu Bauflächen umgewandelt.

Die zusätzliche Überbauung ist jedoch nur auf einem Grundstück vorgesehen. Der zusätzlich Eingriff in die Landschaft bzw. den Naturhaushalt ist deshalb als gering einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem zu bebauenden Grundstück möglich und sollten auch dort ausgeführt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bezüglich dieser Vorgehensweise keine Einwendung oder Anregung erhoben. Der Eingriff ist somit auf dem Baugrundstück zu kompensieren.

#### 7. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die angestrebten Planänderungen entsprechen den Zielvorgaben der Flächennutzungsplanung. An der grundsätzlichen Plankonzeption ändert sich nichts.

#### 8. Erläuterung der Städtebaulichen Ziele

Ziel der Änderung ist es neben der Überplanung des Flurstücks 159, südlicher Bereich, besonders für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen flexiblere Hochbauplanungslösungen realisieren zu können. Im Rahmen der vorausgegangenen Baugenehmigungsverfahren waren für einige, der städtebaulichen Ordnung und Zielsetzung nicht entgegenstehenden Vorhaben, Befreiungen erforderlich. Die Zulässigkeit der Anordnung von Garagen und Nebenanlagen soll nun ohne negative Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbargrundstücke durch Zusammenfügung der überbaubaren Grundstücksflächen flexibler gehandhabt werden.

#### 9. Erläuterung der Planänderungen

##### 9.1 Erläuterung zu den geänderten Planungsrechtlichen Festsetzungen

###### Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so erweitert, dass durchgängige Baufenster entstehen. Dadurch können die Garagen und Stellplätze in beiden der seitlichen Grundstücksflächen angeordnet werden. In einigen Bereichen wurden, weil eine Verbindung der Baufenster städtebaulich nicht sinnvoll war, Flächen für Garagen Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen. Sämtliche nun bebaubaren Flächen führen

die städtebauliche Grundkonzeption des ursprünglichen Entwurfs weiter, indem die mögliche Bebauung die städtebauliche Raumbildung des Straßenkörpers nun noch stärker hervorheben kann. Die Unterbringung des Ruhenden Verkehrs im gesamten Baugebiet ist somit auf den privaten Grundstückflächen besser möglich.

Eine negative Veränderung des Versiegelungsgrads durch die Erweiterung der Bauflächen kommt nicht zum tragen, da die Grundflächenzahlen für die Grundstücke wie im ursprünglichen Plan erhalten bleiben. Somit ist auch die Bilanzierungsgrundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrags nicht verändert.

Zusätzlich bebaubar ist lediglich das Flurstück 159 im südlichen Bereich. Hier war vormals eine private Grünfläche festgesetzt. Die hierdurch entstehende zusätzliche Versiegelung sollte auf dem Privatgrundstück durch Eingriffsminimierung in größt möglichem Umfang und durch Neupflanzungen erreicht werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gab es durch die Umlegung und Vermessung kleinere Verschiebungen gegenüber dem ehemaligen, rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Plan wurde in diesem Bereich entsprechend der vermessenen Grenzen und der Katastergrundlage angepasst.

#### Textliche Festsetzungen

##### Redaktionelle Änderungen:

Unter "Inhalt" wurde der Punkt 5 "Stellung baulicher Anlagen" herausgenommen. Im Bebauungsplan sind und waren diesbezüglich keine Festsetzungen enthalten. Die nachfolgende Nummerierung wurde ebenfalls angepasst.

Unter Punkt 9.4 wurden die Bezüge zu den davor stehenden landespflegerischen Festsetzungen richtiggestellt (9.2, 9.3).

#### **Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans vom 30.03.2001 zu Ziffer 4a. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:**

Die Festsetzung über die Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgt, um eine zu starke Verdichtung im Baugebiet zu verhindern, und den geplanten Charakter des Gebietes (überwiegend Wohngebiet) an diesem Standort zu gewährleisten.

### 9.2 Erläuterung zu den geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

#### Planzeichnung

Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

#### Textliche Festsetzungen

##### 1.3 Dachform

Die Möglichkeiten der Dachformen auf Nebenanlagen, Garage, Schuppen und Gartenlauben wurden erweitert. Es gingen Bauanträge ein, die durchaus den städtebaulichen Vorstellungen der Gesamtplanung entsprachen, aber keine begrünten Flachdächer oder Sattel- bzw. Pultdächer hatten. Hierfür waren Befreiungen erforderlich. Durch die Planänderung hat sich die Gemeinde Großfischlingen entschlossen generell auf den v. g. Nebengebäuden auch andere Dachformen zuzulassen und damit erforderlich gewordene Befreiungsregelungen auszuschließen.

#### Dacheindeckung

Zusätzlich soll auch die Möglichkeit eröffnet werden zusammen mit der Änderung der Dachform auf den Nebenanlagen andere Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Je nach Dachneigung ist dies auch aus technischer Sicht anzuraten, um eine langfristige

Dichtigkeit bei einer trotzdem einfachen Konstruktion gewährleisten zu können. In diesem Fall möchte die Gemeinde jedoch ganz gezielt Einfluss nehmen können und formulierte deshalb eine "ausnahmsweise"-Regelung. Dies ist wegen der großen Flächenwirkung von Dächern (Blendung etc.) und damit aus Gründen der Ortsbildgestaltung auch anzuraten.

#### Dachneigung

Für die Nebenanlagen und Garagen wie vor beschrieben sind auch flachere Neigungen als generell 30-45 Grad erlaubt. Diese Festsetzungsänderung ergibt sich einerseits als Folge der v. g. Änderungen der textlichen Festsetzungen, andererseits ist hiermit für die Grenzbebauung mit Nebenanlagen auch bei der erweiterten Möglichkeit der Bebauung gewährleistet, dass eine Verschattung der Nachbargrundstücke durch z.B. sehr hohe Geißelbereiche (bis 4 m) nicht zwangsläufig wegen der Festsetzung der Dachneigung entstehen müssen.

Die Begrünung von Flachdächern bei v. g. Anlagen war schon im ursprünglichen Bebauungsplan zwingend.

#### Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans vom 30.03.2001 zu Ziffer 3 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Bei der bisherigen Festlegung ist es bereits mehrfach zu Auslegungsschwierigkeiten gekommen. Durch die Neufassung soll eine Klarstellung erfolgen.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist bereits umgelegt. Weitere Vermessungen sind nur für die Veränderung der Straßenverkehrsfläche im Südosten des Flurstücks 3016 erforderlich. Diese befindet sich jedoch durch die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eindeutig im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplans "L 542 Ortsdurchfahrt Großfischlingen".

Obwohl die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind, bitten die Träger der Erschließungsanlagen vor Baumaßnahmen darum, rechtzeitig informiert zu werden und die folgenden technischen und rechtlichen geltenden Vorgaben entsprechend ihren Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### Telekom

Die Deutsche Telekom bittet Bauherren und Bauträger sich rechtzeitig mit dem zuständigen BBN 23, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt, Tel.:06321/45-5252 in Verbindung zu setzen, um den Anschluss an das Telekommunikationsnetz mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger abstimmen zu können.

#### Forderungen des Geologischen Landesamtes:

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodenschG, BBodSchV, BauGB, LBauO und LPfIG) sind bei Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beachten. Bodenarbeiten sollten nach Vorgaben der DIN 18915 ausgeführt werden. Es wird empfohlen private Verkehrsflächen und Stellplätze etc., von denen kein Schadstoffeintrag ausgeht, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 sind zu empfehlen.

#### Denkmalpflege

1. Bei Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt zu gegebener Zeit rechtzeitig den Baubeginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des

Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Dadurch ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

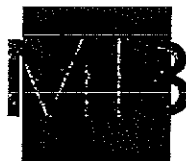
#### Thüga

Die geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 sind einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,00 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Großfischlingen

Frankenthal, im April 2002



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

# RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),  
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und  
Bauordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997  
(BGBl. 1997 I S. 2902)  
iVm. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie  
und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der  
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und  
Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990  
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)  
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar  
1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der  
Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege  
(Landespflegegesetz - LPfIG)  
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),  
zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeits-  
bestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts  
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695),  
geändert durch Art. 2 zweites Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetz  
vom 10.01.1998 (BGBl. I S. 821) und Art. 2 Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S.2455)
9. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970  
(GVBl. S. 198)
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,  
Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990  
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Art. 1 fünftes BImSchG – Änd. G. v. 19.10.1998  
(BGBl. I S. 3178)