

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

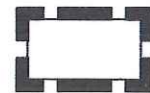


nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans




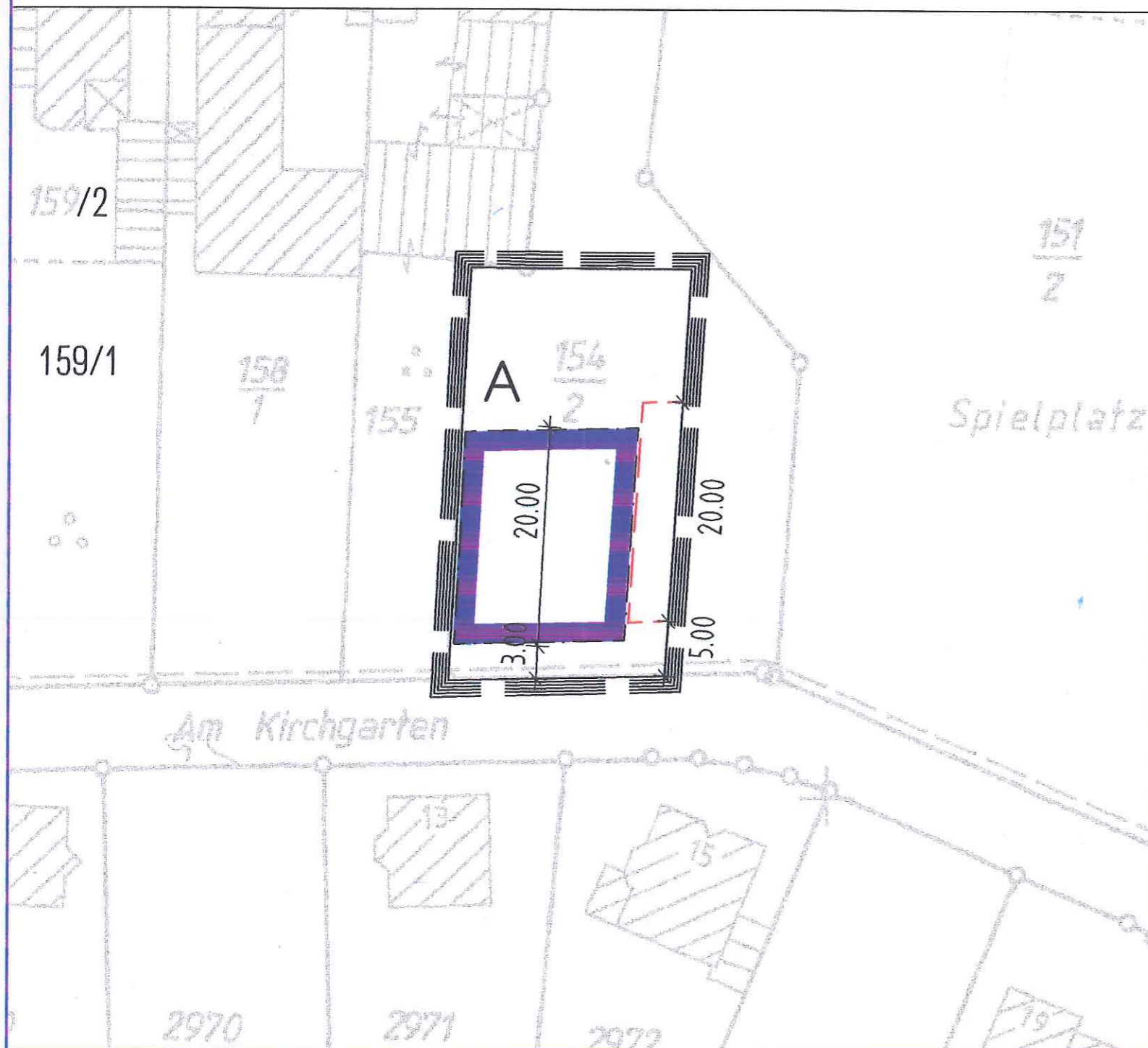
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

FOLLSHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSART	GESCHOSSIGKEIT
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

A

MD	II
0,4	0,8
	30-45°



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Großfischlingen hat am 12.01.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.01.2004.

Der Gemeinderat Großfischlingen hat nach § 3 BauGB die Bürgerbeteiligung am 12.01.2004 beschlossen.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde vom 26.01.2004 bis zum 30.01.2004 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 09.02.2004 bis einschl. 09.03.2004 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden 6 Anregungen vorgebracht.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2004 behandelt.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 22.03.2004 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat nach § 12 BauGB am 18.03.2004 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

A. Fertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.



Großfischlingen, den **- 6. APR. 04**
Kurt Zülin
 Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am **- 8. APR. 04**

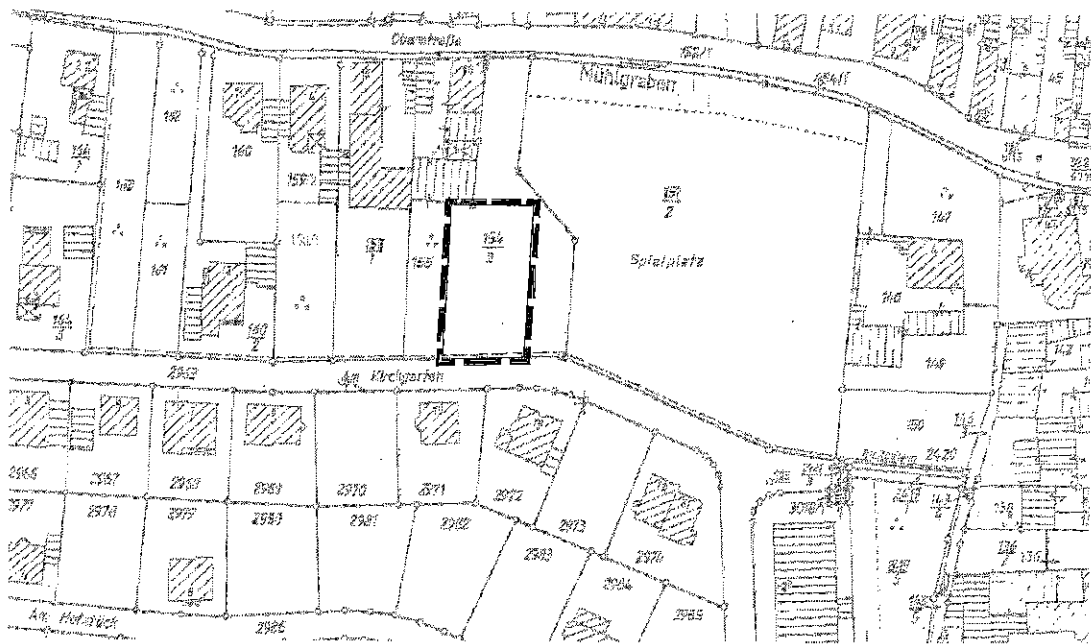
Die textlichen Festsetzungen im Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Begründung liegt bei.



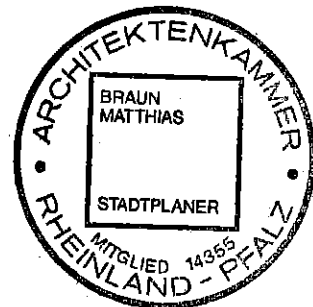
GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN Verbandsgemeinde Edenkoben Poststraße 23, 67480 Edenkoben		
GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Kirchgarten 10"		
 Matthias Braun Dipl. Ing. Stadtplaner Dipl. Ing. Architekt	Virchowstraße 23 67227 Frankenthal Tel: 06233 - 366566 Fax: 06233 - 366567	Bgm.-Trupp-Str. 11 67069 Ludwigshafen Tel: 0621 - 6579266 Fax: 0621 - 6579267
Verfasser: M. Braun	Gezeichnet: C. Prabst	Zeichnungsindex: Satzungsex.
Maßstab: 1: 500	Datum: 26.03.2004	Projekt-Nr.: S193

GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „IM KIRCHGARTEN 10“



Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Großfischlingen
Frankenthal, im März 2004/mb/S193



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT

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

STADTPLANUNG · RAUM- U. UMWELTPLANUNG · HOCHBAUPLANUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"IM KIRCHGARTEN 10"

DER GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) i.V.m. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz.

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.

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Höhenlage der Gebäude
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4a Mindestgröße der Baugrundstücke
5. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

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 forstwirtschaftlicher 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 gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 18, 19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, 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 | Thmax | 4,5 m |
| b) zweigeschossige Bauweise | Thmax | 7,0 m |

Firshöhe als Höchstgrenze:

- | | | |
|-----------------------------|-------|--------|
| b) zweigeschossige Bauweise | Fhmax | 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 Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 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 jedoch 5 m, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.a Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 500 m² betragen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 Garagen, Kfz- Stellplätze oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den Flächen zwischen dem Baufenster und der Nachbargrenze zulässig.
- 5.3 Ausgenommen von der Regelung sind Garten- und Gerätehäuschen bis 8 m² Größe.

5.4 Vor jeder Garageneinfahrt ist ein weiterer Stellplatz von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.25a,b BauGB)

- 7.1 Je Grundstück sind mind. ein Laubbaum II.Ordnung und ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) zu pflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 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 7.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, soweit sie den o.g. Anforderungen entsprechen. Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu schonen.
- 7.3 Zu pflanzende Bäume haben von bestehenden Stromkabeln einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Ansonsten sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSSATZUNG**Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
(GVBl. S.365)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Stellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
4. Werbeanlagen
5. Sonstiges

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachgestaltung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.

1.1.1 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.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks- oder Schleppegauben 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.

1.2 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.

1.3 Farben

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

Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

Einfriedungen, Abgrenzungen, Stellplätze für Mülltonnen und deren

Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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 LBauO)

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 m² nicht überschreiten.

5. Sonstiges

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

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodenschG, BBodSchV, BauGB, LBauO und LPfG) 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.

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

Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende 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 den Bauträger / Bauherren 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 das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden kann.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.
Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so vom Vorhabensträger festzulegen, dass zu den unterirdischen vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50 m (Stammachse – Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Erstellt im Auftrag der GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN
Frankenthal, im März 2004/S193/tf040326



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

Hinweise

1 Pflanzenliste

1.1 Hausgarten - Auswahl

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

1.1.2 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

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

1.1.3 Sträucher

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

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

1.2 Grünflächen - Auswahl

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	

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

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)

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)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. 2002, 1193)

Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege

(Landespflegegesetz - LPfG)

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)

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)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz

(Landeswassergesetz - LWG)

in der Fassung vom 14. Dezember 1990

zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2003, GVBl. 2003, S. 309

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970

(GVBl. S. 198)

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)

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IM KIRCHGARTEN 10" DER GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Begründung zu den Änderungen der Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen
3. Darstellung im Flächennutzungsplan
4. Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Großfischlingen beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Kirchgarten 10“ aufzustellen. Angeregt wurde die Aufstellung durch ein Baugesuch für die betreffende Fläche.

Die entsprechende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofstück, Änderungsplan II“, so dass eine Änderung der dort getroffenen Festsetzungen notwendig ist. Das im Nordosten des Änderungsplanes II als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnete Flurstück 154/2 war ursprünglich für den Bau eines Kindergartens vorgesehen. Bedarfsuntersuchungen und wirtschaftliche Überlegungen haben ergeben, dass auch langfristig ein Kindergarten in Großfischlingen nicht realisiert werden kann. Es wurde daher möglich, die entsprechende Fläche für eine alternative Bebauung, die sich in die umgebende Bebauung einfügt, heranzuziehen.

Die bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche soll in ihrem südwestlichen Bereich als private Grundstücksfläche festgesetzt werden. Die Restfläche verbleibt als Gemeinbedarfsfläche (Kinderspielplatz). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die private Grundstücksfläche.

Der Rat der Gemeinde Großfischlingen hat am 12.01.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Kirchgarten 10“ beschlossen.

2. Begründung zu den Änderungen der Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zeichnerische Festsetzungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Teilbereich der im Änderungsplan II festgesetzten Gemeinbedarfsfläche als private Grundstücksfläche festgesetzt. Daraus folgt die Eintragung der Baugrenze und der Fläche für Nebenanlagen. Ihre Abgrenzung ergibt sich aus den benachbarten Baugrenzen des Nutzungsbereiches A1 (Hofstück, Änderungsplan II) und den Angaben des genannten Baugesuches.

Im Gegensatz zu den Angaben der Nutzungsschablone des Nutzungsbereiches A1 wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 (statt 0,6) und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 (statt 1,2) festgesetzt. Diese Änderung resultiert aus der Größe des Grundstückes, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl des im Baugesuch eingereichten Gebäudekörpers. Sie ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten, da bei gleich bleibendem Charakter der Bebauung eine übermäßige Versiegelung der recht großen Grundstücksfläche vermieden wird.

Die Bilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrages basiert auf einer Bebauung von 50% der Fläche für den Gemeinbedarf. Tatsächlich vorgesehen ist eine Wohnbebauung, die eine Versiegelung von ca. 25% erbringen wird. Von einer Mehrversiegelung gegenüber der Ermittlung des Landespflegerischen Planungsbeitrags ist somit nicht auszugehen. Zusätzlich befindet sich das Flurstück im Innenbereich und ist erschlossen.

2. Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen wurden aus dem Änderungsplan II für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herausgenommen, da sie in dessen Geltungsbereich nicht vorkommen und damit unrelevant sind:

- Punkt 1: Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete
- Punkt 4a: Mindestgrößen für Baugrundstücke anderer Nutzungsbereiche
- Punkt 7 komplett: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Punkt 8 komplett: Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (der hier aufgeführte Hinweis wurde unter „Hinweise und Empfehlungen“ eingefügt)
- Punkt 9.1: Anpflanzen von Bäumen in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Punkt 9.2: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herausgenommen, da sie in dessen Geltungsbereich nicht vorkommen und damit irrelevant sind:

- Punkt 3: Festsetzungen zu Einfriedungen in irrelevanten Nutzungsbereichen (B1-B3 des Änderungsplanes II)

Folgende Festsetzungen wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herausgenommen, da sie dem Baugesuch nicht entsprechen:

- Punkt 1.1: Gebäudeaußenwände – „Die Gebäudeaußenwände sind grundsätzlich parallel bzw. rechtwinklig zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.“

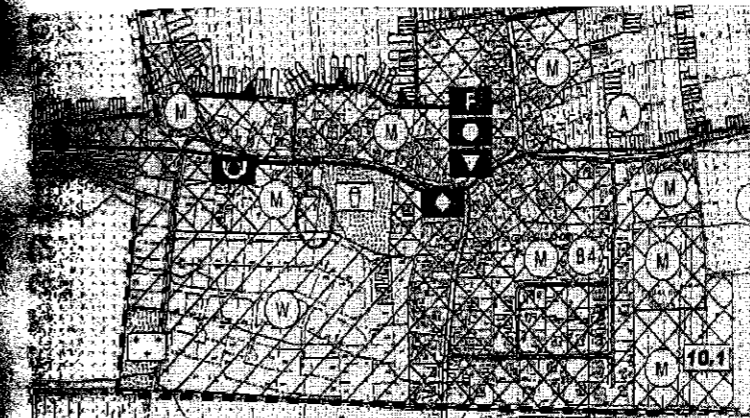
Das Streichen dieser Festsetzung beruht auf dem eingegangenen Baugesuch, der – parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet – eine leichte Abweichung der Gebäudekante von der vorderen Grundstücksgrenze aufweist. Der Verzicht auf die Festsetzung ist für diesen kleinräumigen Bereich aus städtebaulicher Sicht zu vertreten, da das Gebäude durch die benachbarte Grünfläche und die Fläche für den Gemeinbedarf keinen direkten optischen Bezug zur westlich angrenzenden Wohnbebauung hat. Der leichte Versatz wird kaum zu sehen sein.

- Punkt 1.2: Festsetzung zum 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.“

Das Streichen dieser Festsetzung basiert ebenfalls auf dem genannten Baugesuch. Aus städtebaulicher Sicht kann auf diese Festsetzung verzichtet werden, da durch die Festlegung der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Dachneigung ausreichende Rahmenbedingungen geschaffen wurden, um ein charakteristisches Gesamtbild zu gewährleisten.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen in einer als Mischgebiet dargestellten Fläche. Lediglich ein schmaler Streifen von ca. 5 m befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt ist. Eine Veränderung der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplanes ist durch diese geringfügige Abweichung nicht zu erkennen, da die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der öffentlichen Grünfläche und der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt werden.



Hinweise

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodenschG, BBodSchV, BauGB, LBauO und LPfG) 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 wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 sind zu empfehlen.

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

Archäologische Denkmalpflege

- 1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt diese, sofern notwendig, überwachen kann.
- 2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10,

Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende 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 den Bauträger / Bauherren 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 das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden kann.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so vom Vorhabensträger festzulegen, dass zu den unterirdischen vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50 m (Stammachse – Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Erstellt im Auftrag der GEMEINDE GROSSFISCHLINGEN
Frankenthal, im März 2004/S193/tf040326



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