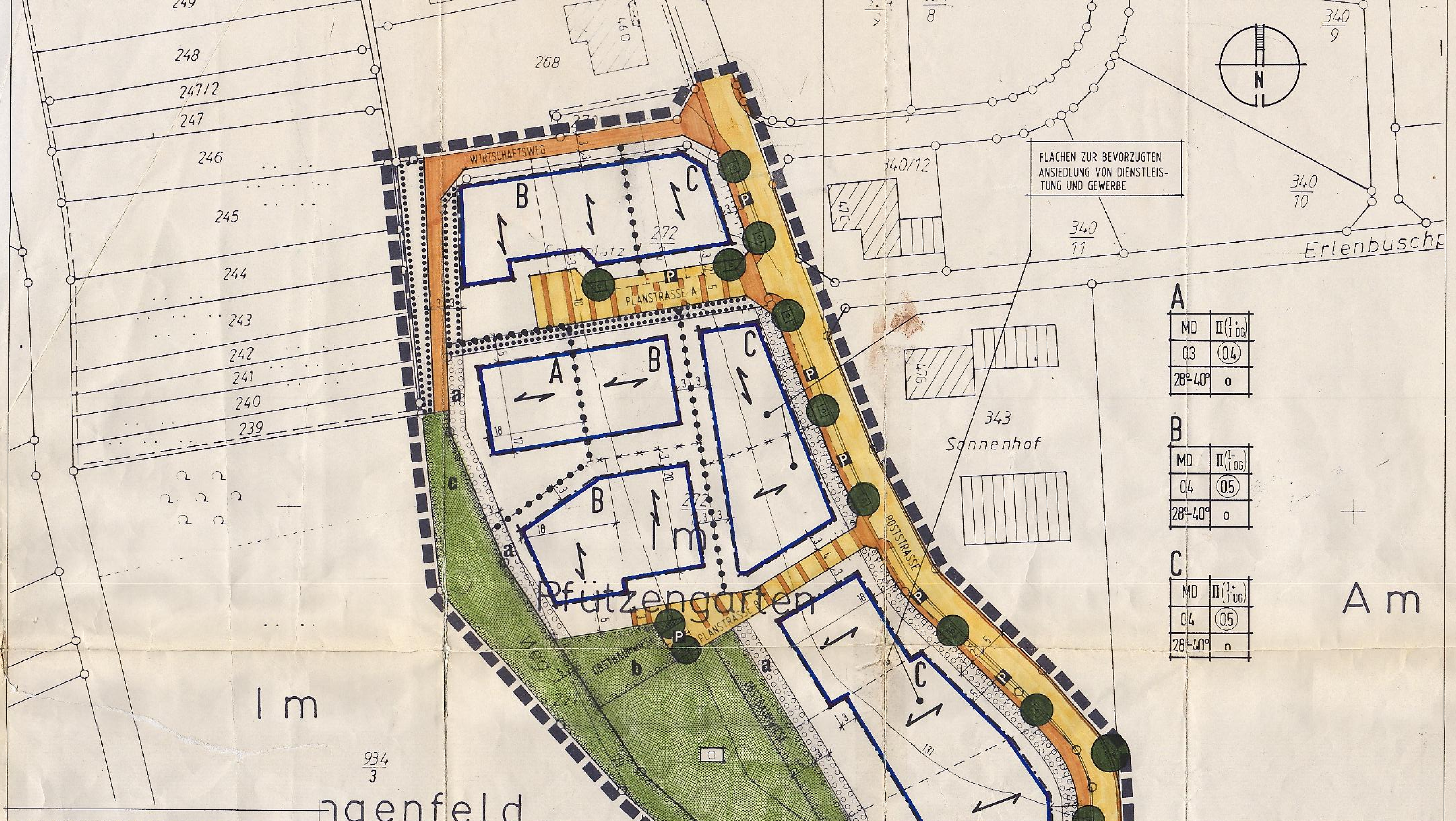
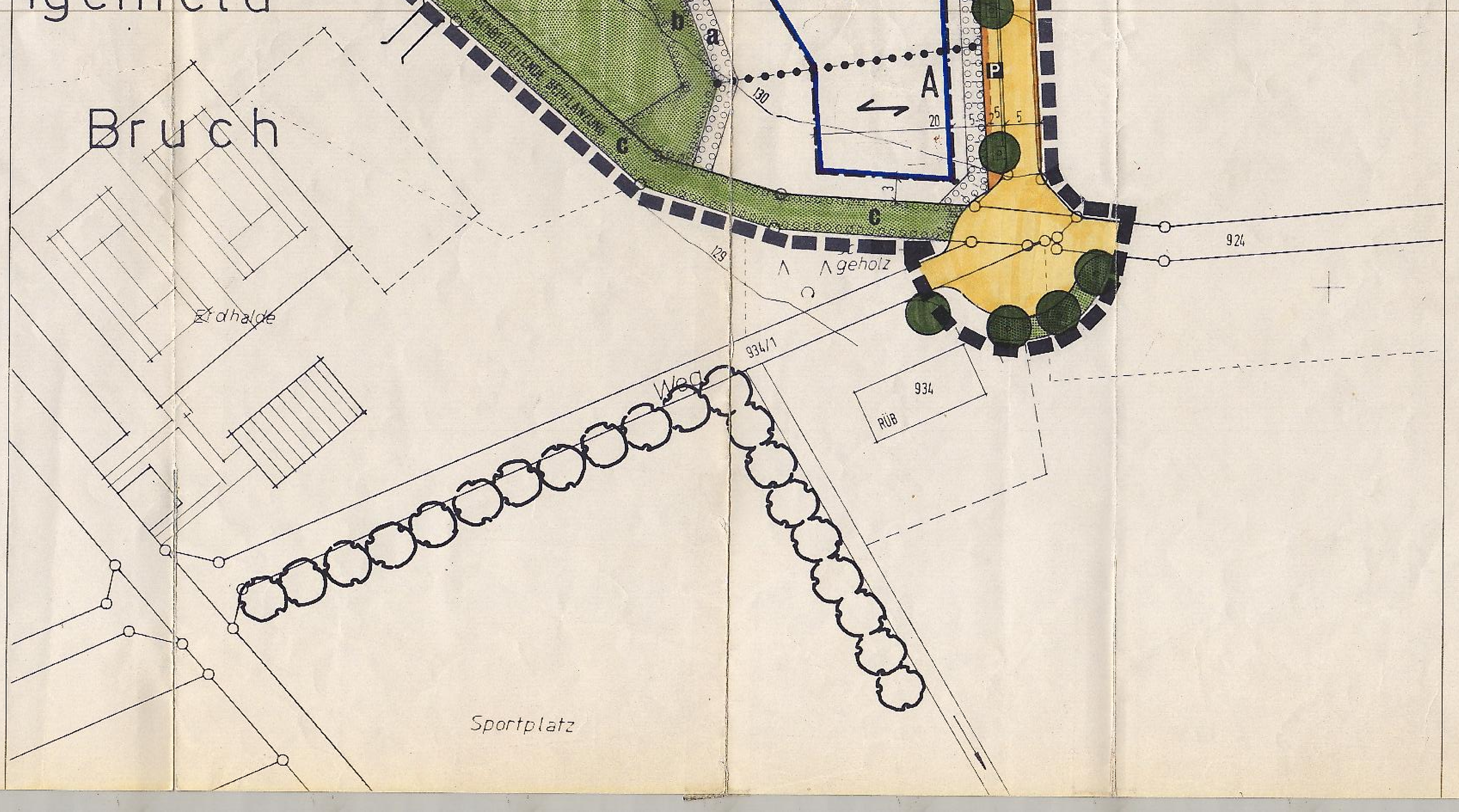
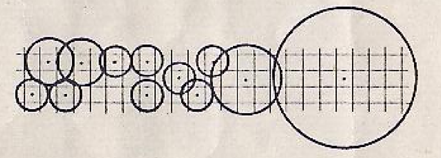



PFLANZSCHEMA UND PFLANZLISTE a



DETAIL M.: 1 : 200 (Raster : 1 m)

GEHÖLZARTEN ZUR AUSWAHL:

Obstbäume		Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Walnuß	(Juglans regia)	Haselnuß	(Corylus avellana)
Stieleiche	(Quercus robur)	Schneeball	(Viburnum opulus-lantana)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Flieder	(Syringa vulgaris)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Feldrose	(Rosa arvensis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Traubenkirsche	(Prunus padus)		
Spierstrauch	(Spirea arguta)		

PFLANZLISTE b

Verschiedene Obstbäume

PFLANZLISTE c

Feldahorn	(Acer Campestre)
Schwarzerle	(Alnus Glutinosa)
Hartriegel	(Cornus Sanguinea)
Hasel	(Corylus Avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus Europaea)
Schlehe	(Prunus Spinosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum Opulus)
Schilfrohr	(Phragmites Communis)
Rohrglanzgras	(Phalaris Arundinacea)
Schlanksegge	(Cares Gracilis)
Gelbe Schwertlilie	(Iris Pseudacorus)
Breitblättriger Rohrkolben	(Typha Latifolia)
Schmalblättiger Rohrkolben	(Thypha Angustifolia)

PLANZEICHEN

BAUGEBIETE

- MD — DORFGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II (I + I DG) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (I UG = VOLLGESCHOSS IM UNTERGESCHOSS; I OG = VOLLGESCHOSS IM DACHGESCHOSS)
- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

- o — OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

- SCHRAMMBORD
- FAHRBAHN
- RINNE
- PARKSTREIFEN / GEHWEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- VERKEHRSFLÄCHE OHNE TRENNUNG DER VERKEHRSARTEN
- FUSS- UND RADWEG / LANDWIRTSCHAFTL. WEG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- BAUGRENZE

GRENZEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- PFLANZFLÄCHE / BEPFLANZUNG GEMÄSS PFLANZLISTE
- ZU ERHALTENDER BEWUCHS
- VORHANDENE BÄUME
- GEPLANTE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- BÖSCHUNGEN

HINWEISE

- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- 128 — HÖHENLINIEN

HINWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

Dorfgebiet (MD):
Die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 5 (8 und 9) sind ebenfalls nicht zulässig.

1.2 Geschoßflächenzahl
(§ 20 (3) BauNVO)
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 -14 und 21a BauNVO
Zulässig auf den Baugrundstücken. Garagen sind 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten . Als rückwärtige Begrenzung von Garagen und Stellplätzen wird die hintere Baugrenze (von der Erschliessungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem Zusammenhang zu erstellen.
Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (nur bei den Planstraßen A und B) kann auf 3,00 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen wird und das Garagentor durch Fernbedienung automatisch bewegt werden kann.

1.4 Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen anschließenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

1.5 Grünordnung, Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15/ 20/ 25 BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
Je Grundstück ist außerdem mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Auf jedem Grundstück mit Umgrenzung vom Flächen zum Anpflanzen von bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan) vorzusehen. Innerhalb dieser Flächen sind je Grundstück mind. 1 Baum (vorzugsweise Obstbäume) sowie mehrere Sträucher zu pflanzen (Grenzabstand und Nachbarschaftsrecht beachten).
Für Grundstücke mit Pflanzmaßnahmen ist zum Bauantrag ein Pflanzplan einzureichen.
Der Vollzug des Pflanzplanes ist nach Abnahme der Gebäude bzw. spätestens nach Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.
Bei der Anlage der Obstbaumwiese dürfen nur hochstämmige Obstbäume zur Anpflanzung verwendet werden.
Der Abstand zwischen Baumstandorten und den verlegten bzw. zu verlegenden Starkstromkabeln in der Poststraße soll jeweils mindestens 2,0 m betragen; andernfalls sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (2) BauGB, §§ 5/ 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt.
Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.
Dachüberstand: 0 - 0,5 m Ortgang
0,3 - 1,0 m Überstand an der Traufe
(Ausnahme: An Balkon- und Terrassenseite bis 2,0 m).
Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.
Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne auszuführen.
Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Dreieck- oder Schleppdachgauben zulässig.
Es dürfen nur Einzel- oder Doppelgauben bis zu einer Breite von 2,60 m und einem Abstand vom Ortgang von mind. 2,00 m sowie über die Traufe hinausgehende Giebelwände, deren Firsthöhe unterhalb der des Hauptgebäudes liegt, errichtet werden.
Dacheinschnitte sind nur nach Süden und Westen zulässig; sie sind zu überdachen. (Material und Farbe entsprechend der Dachhaut des Gebäudes). Die Breite der Dacheinschnitte darf max. 1/3 der betreffenden Dachseite betragen.
Je Dachseite dürfen nur Dacheinschnitte oder nur Dachgauben errichtet werden.

2.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut) darf bei Gebäuden, deren 2. Geschoß im Dach zulässig ist (I + I DG), max. 4,8 m, bei sonstigen zweigeschossigen Gebäuden (I + I UG) max. 6,5 m betragen.
Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände (gemessen in Gebäudemitte).
Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Traufhöhe um 1 m erhöht werden.

2.4 Nebengebäude, Garagen
Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.
Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig.
Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster sind überwiegend hochformatig auszuführen.
Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.6 Außenanlagen
An den Straßen und Wohnwegen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 cm als Natursteinmauer oder Holzstaketenzaun zulässig. (Ausnahme bei Süderschließung: siehe Punkt 2.7).
Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Hecken und Sträucher sollten als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken gepflanzt werden. In diese kann ein Maschendraht mit max. 1,0 m Höhe eingezogen werden.

2.7 Sichtschutz
Bei von Süden erschlossenen Grundstücken können aus Sichtschutzgründen entlang der öffentlichen Straßen und Wege außer den unter Punkt 2.6 genannten Einfriedigungen auch Hecken bis 1,80 m Höhe gepflanzt werden.

3.0 Ausnahmen
zu 2.6:
Bei untergeordneten Fenstern sind auch andere Formate zulässig.

4.0 Hinweise

4.1 Höhenlinien
Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien sind vor Ort zu überprüfen.

4.2 Flächenversiegelung
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig (z.B. Rasenpflaster mit Fugenabstand mind. 2 cm oder Schotterrasen) zu befestigen.
Die Versickerung von Dachflächenwasser kann auf den Baugrundstücken erfolgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.3 Wetzelgraben
Für Anlagen (dazu zählen auch Auffüllungen) innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Wetzelgraben ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen. Überschreiten diese Anlagen die im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen, so ist eine fachtechnische Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft für die Erteilung der Genehmigung erforderlich.

4.4 Gründungen
Auf die DIN 1054 wird hingewiesen.

Gemeinde Kleinfischlingen, den 25. MRZ. 1994

[Stempel: Gemeinde Kleinfischlingen 3 – Verbandsgemeinde Edenkoben]
Becker L.
Der Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 11.12.1991 GEFASST UND AM 26.03.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DER GEMEINDERAT KLEINFISCHLINGEN HAT NACH § 3 BauGB AM 11.12.1991 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 26.03.1992 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG GEM. § 4 BauGB WURDE VOM 30.03. - 10.04.1992 DURCHGEFÜHRT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 03.01.1994 BIS EINSCHLIESSLICH 03.02.1994, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 07.12.1993 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 23.12.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 28.02.1994 BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 10.03.1994 MITGETEILT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT NACH § 10 BauGB AM 28.02.1994 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

ANZEIGE BZW. GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 11 Abs. 1 BauGB)
am ....

[Stempel: Kreisverwaltung 4 – Südliche Weinstraße]
[Stempel: Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt. 14. NOV. 1994 Landau i. d. Pf., den .... Kreisverwaltung Südliche Weinstraße - Bauabteilung -]
Manfred Lutz
Regierungsrat

ERKLÄRUNG DER AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 3 BauGB)
am ....
bzw.
GENEHMIGUNG DURCH DIE AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 2 BauGB)
am ....

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

Kleinfischlingen .... den 28. NOV. 1994

[Stempel: Gemeinde Kleinfischlingen 3 – Verbandsgemeinde Edenkoben]
Becker L.
DER ORTSBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS bzw. GENEHMIGUNGSVERFAHREN UND INKRAFTTRETEN
am 01. DEZ. 1994

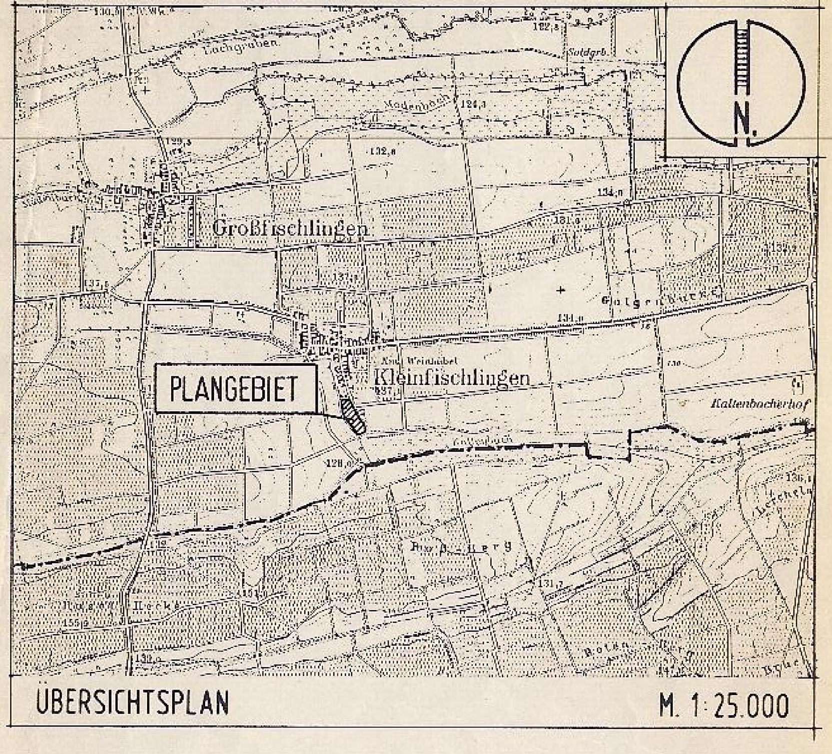
Kleinfischlingen .... den 05. DEZ. 1994

[Stempel: Gemeinde Kleinfischlingen 3 – Verbandsgemeinde Edenkoben]
Becker L.
DER ORTSBÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 2253).
4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der seit 08.04.1991 gültigen Fassung.
5. Landschaftsplanung in der Bauleitung gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 1. Mai 1987 gültigen Fassung

GEMEINDE KLEINFISCHLINGEN



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN " IM PFÜTZENGARTEN " UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES " ÖSTLICH DER POSTSTRASSE " 2. ÄNDERUNG

RECHTSFESTSETZUNGEN M. 1 : 500

PLANUNG : DIPL.ING. REINHARD PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/49 40 71

DATUM: 28.02.1994