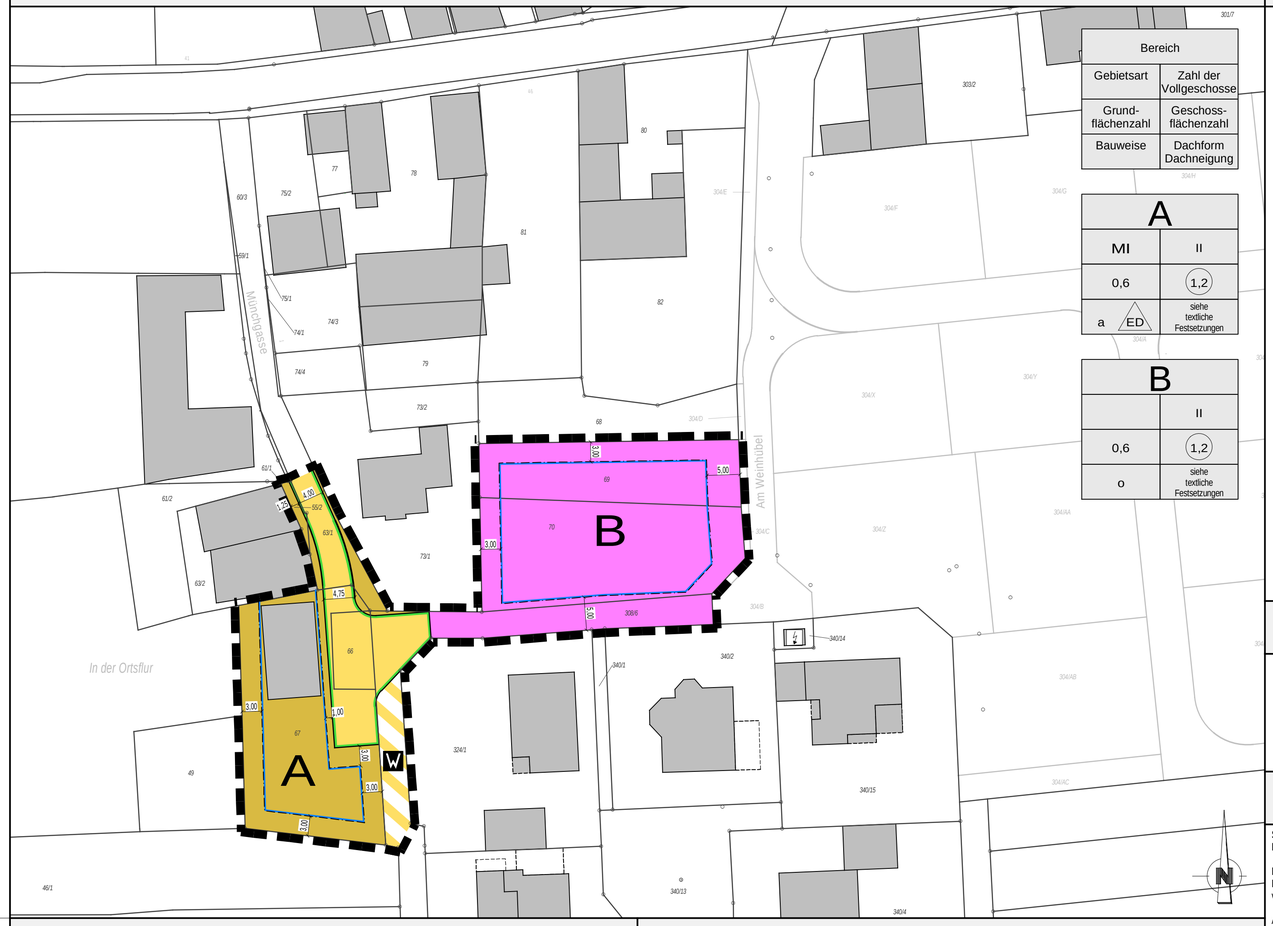
PLANTEIL A - BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB "MÜNCHGASSE" - M 1:500



Teil B - Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- MI — Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bauhof" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- 1,2 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
- II — max. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- a ED — abweichende Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Dachform / Dachneigung — Dachform / Dachneigung (siehe textliche Festsetzungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zeichenerklärung

- 50 — vorh. Gebäude mit Hausnummer
- Versorgungsanlage Elektrizität
- 309 — vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Neue Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)
- 304/U — geplante Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer im Rahmen der Freiwilligen Baulandumlegung

C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Schmutzwasser
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den im Plangebiet befindlichen Mischwasserkanal.

Drainagen
Drainagen dürfen nicht an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Fehlanschlüsse müssen beseitigt werden und es wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Grundstückseigentümer eingeleitet.

Archäologische Funde
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wies im Planverfahren zum B-Plan "Am Weinhübel" darauf hin, dass direkt östlich des Baugebiets Fundstellen (Gräber aus der Römerzeit und der Merowingerzeit) verzeichnet sind. Im Februar 2012 wurde eine Vorabuntersuchung i. F. einer zerstörungsfreien geophysikalische Prospektion durchgeführt, wobei der Magnetgehalt des Oberbodens ohne Bodeneingriffe gemessen und Störungen im Boden (Grabgruben, Siedlungsgruben, etc.) durch Messanomalien sichtbar gemacht wurde.
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Archäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzu-zeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
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.
Absatz 2 und 3 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Archäologie Speyer.
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 werden können.
Die Absätze 2 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Die Direktion Archäologie Speyer ist unbedingt an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

Telekommunikation
Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen eines Kostenvergleichs geprüft werden muss, ob eine unterirdische Verkabelung wirtschaftlich vertretbar ist. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn gebeten.

Versorgungsleitungen
Für alle projektierten Arbeiten ist frühzeitig zu den Pfalzwerken Kontakt aufzunehmen. Die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an Versorgungsleitungen regelt sich nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen der Pfalzwerke AG soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von ebenfalls 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen der Thüga Rheinhessen-Pfalz zwingend einzuhalten. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

Immissionsschutz
In Bezug auf das Landes-Immissionsschutzgesetz § 4 sind in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Betätigungen verboten, die zu einer Störung der Nachtruhe führen können. Dieses Verbot der Betätigungen gilt jedoch nicht für landwirtschaftliche Betriebe, soweit dort Arbeiten während der Nachtzeit erforderlich sind und die Grundpflicht des § 3 beachtet wird. Die Arbeiten haben so zu erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalls möglich und zumutbar ist.

Verkehrliche Belange
Der L 507 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die L 507 darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen
Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. verlegt werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen. Hierbei sind die §§ 61, 62 LWG zu beachten.

Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung zu berücksichtigen ist.
Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Grundsätze der Abwasserbeseitigung (§ 55 WHG)
1. Abwasser ist so zu beseitigen, dass das wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.
2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3. Flüssige Stoffe, die kein Abwasser sind, können mit Abwasser beseitigt werden, wenn eine solche Entsorgung der Stoffe umweltverträglicher ist als eine Entsorgung als Abfall und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Boden und Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Planverfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen hatte am 17.09.2012 beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und das weitere Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Durchgeführt wurden die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 31.10.2012 im Amtsblatt der VG Edenkoben ortsüblich bekanntgemacht.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Planabstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 08.11.2012 gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Ihnen wurde vom 09.11.2012 bis zum 10.12.2012 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Gleichzeitig erfolgte die Planabstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BAuGB
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Planabstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB gingen 17 Stellungnahmen ein, die vom Ortsgemeinderat Kleinfischlingen am 18.02.2013 geprüft wurden (§ 1 Abs. 7 BauGB).
Das Ergebnis wurde denjenigen, die die Stellungnahmen abgegeben haben mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplanentwurf mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.11.2012 bis einschließlich 10.12.2012 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 31.10.2012 im Amtsblatt der VG Edenkoben ortsüblich bekanntgemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2012 von der Auslegung unterrichtet.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

5. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Kleinfischlingen hat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen am 18.02.2013 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gleichzeitig beschloss der Ortsgemeinderat die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 88 LBauO als Satzung.

Kleinfischlingen, den __.__.____

[Siegel]

Ortsbürgermeisterin

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, stimmt in all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderats überein.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kleinfischlingen, den __.__.____

[Siegel]

Ortsbürgermeisterin

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Amtsblatt der VG Edenkoben ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Kleinfischlingen, den __.__.____

[Siegel]

Ortsbürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBL. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBL III 213-1-6
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBL. S. 365 BS 213-1), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Im Bereich A, Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind zulässig
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und

unzulässig
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nut-zungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Mischgebiet (Bereich A) und für die Gemeinbedarfsflächen (Bereich B) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Misch-gebiet (Bereich A) und für die Gemeinbedarfsflächen (Bereich B) mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Mischgebiet (Bereich A) und für die Gemeinbedarfsflächen (Bereich B) mit 2 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise (a) im Bereich A
Im Bereich A (Mischgebiet) wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser die bis zu 1 m an die vordere Grundstücksgrenze herangebaut und mit Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

3.2 Offene Bauweise (o) im Bereich B
Im Bereich B (Gemeinbedarfsfläche) ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 5. aufgeführt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauN-VO)
5.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf Grundstücksflächen im Mischgebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig. Dabei ist zwischen Garage / Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von >= 5,0 m und bei allseitig offen ausgeführten Carports ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von >= 1,0 m einzuhalten.

5.2 Mülltonnenstandplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen im Mischgebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB "Münchgasse":
Die Gemeinbedarfsfläche erhält die Zweckbestimmung "Bauhof".
Zulässig ist die Errichtung eines Bauhofes sowie Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten, Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sowie die in § 14 BauNVO benannten Nebenanlagen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

B. Örtliche Bauvorschriften und Stellplatzsatzung

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Herstellung notwendiger Stellplätze. Übernahme in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

9. Gestaltung der Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

9.2 Im Bereich A (Mischgebiet) sind
- für sämtliche Hauptgebäude geneigte Dächer -mit Ausnahme von Pultdächer- mit einer Dachneigung von 25° - 43° und
- für sämtliche Nebengebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° und sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 43°
vorgeschrieben.

9.3 Im Bereich B (Gemeinbedarfsfläche) sind
- für sämtliche Haupt- und Nebengebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° und sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 43°
vorgeschrieben.

9.4 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichend hiervon auch geringer geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

9.5 Bei Doppelhäusern sind die Dächer zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann im Rahmen der zulässigen Dachneigungen unter Beibehaltung der Einheitlichkeit beider Dächer abgewichen werden.

9.6 Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

9.7 Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig.

9.8 Die Dacheindeckung darf in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit ausgeführt werden. Grelle, signalfarbene und nicht ortstypische Farbtöne sowie glänzende, glasierte und stark reflektierende Farben sind nicht zulässig.

9.9 Thermische Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen im Dachbereich sind zulässig.

10. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
10.1 Die Breite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf einzeln nicht mehr als 3,00 m betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.

10.2 Die Breite von Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 4,00 m und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Traufl ä nge betragen.

10.3 Zwerchhäuser sind bündig mit der Fassade des Gebäudes auszuführen oder können als Vorsprung (Risalit) von höchstens 0,80 m vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.

10.4 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in der Breite 4,0 m sowie max. ein Drittel der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

10.5 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und -einschnitte max. zwei Drittel der zugehörigen Traufl ä nge einnehmen.

10.6 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

11. Stützmauern und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die genannten maximalen Höhen für Stützmauern und Einfriedungen dürfen addiert werden.
Bezugshöhe für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Stützmauern und Einfriedungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte); Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Stützmauern und Einfriedungen ist das natürliche Gelände.

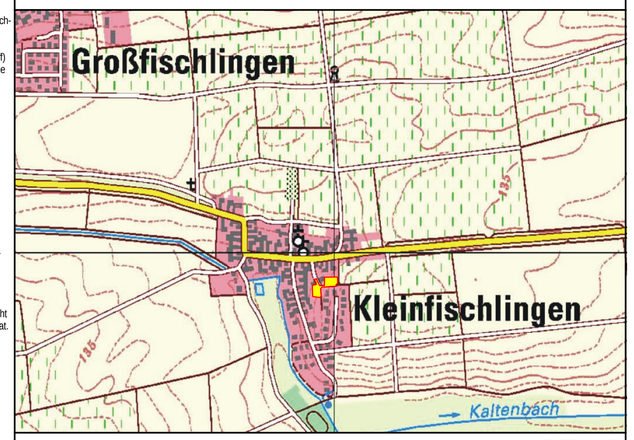
Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:
- Natursteinmauern,
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden,
- Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe)

Für Einfriedungen gelten die gleichen Festsetzungen entsprechend. Zusätzlich ist eine Ausführung in Form von Holzzäunen, berankten Metallgittern oder als Schnitthecken zulässig.

Bei einem Aufsetzen von Einfriedungen auf Stützmauern sind diejenigen Teile der Einfriedung, die in der Addition eine Höhe von 1,0 m zur Bezugshöhe überschreiten, ausschließlich als Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig.

12. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V. mit § 47 LBauO)
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Übersichtslageplan 1:10.000



Plangebiet

Ortsgemeinde Kleinfischlingen
Verbandsgemeinde Edenkoben

Projekt: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB "Münchgasse"
Ortsgemeinde Kleinfischlingen

SATZUNGSEXEMPLAR

Datum	Name	Art der Änderung
20.02.2013	T. Niendorf	Ergänzungen lt. Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen; Endfassung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Planungsgemeinschaft MWW - Ingenieure UG (haftungsbeschränkt)
Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Telefon 06371 / 613688-4

Unterschrift

Datum: 20.02.2013

A.NR.	12-636	
Gemarkung:	Kleinfischlingen	
Flur:		
Maßstab:	1 : 500	
Plannr.:	5003	
ortl. Aufn.	__.__.____	
gez.	20.02.2013	T. Niendorf
gepr.	20.02.2013	R. Martin