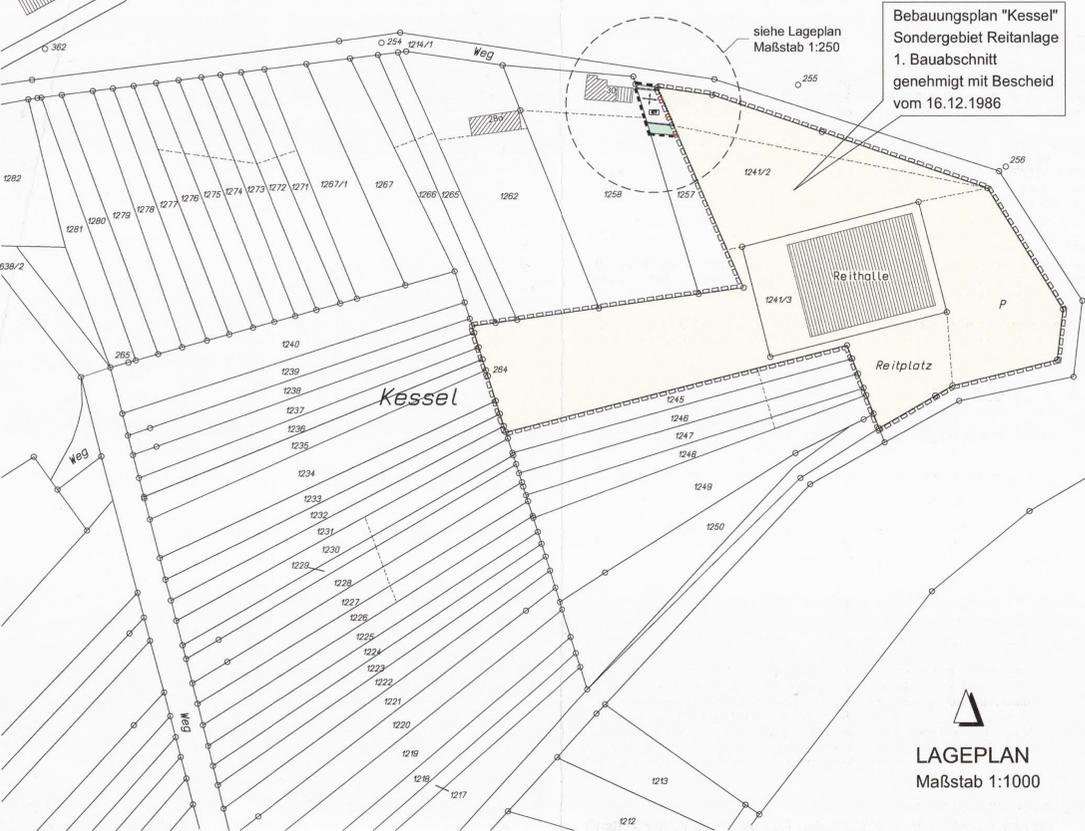


BEBAUUNGSPLAN "KESSEL" 1. ERWEITERUNG (2007)



Bebauungsplan "Kessel" Sondergebiet Reitanlage 1. Bauabschnitt genehmigt mit Bescheid vom 16.12.1986

LAGEPLAN Maßstab 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZEN**
- □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kessel", genehmigt mit Bescheid vom 16.12.1986.
 - ✂ □ □ □ ✂ Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kessel", genehmigt mit Bescheid vom 16.12.1986.
 - — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterungsfäche (Teilfläche von Flurstück Nr. 1257)
 - — — — vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

siehe Grünflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- TH Traufhöhe als Obergrenze
- FH Firsthöhe als Obergrenze
- GF Grundfläche als Obergrenze
- BM Baumasse als Obergrenze

BAUGRENZE, BAUWEISE

- ▭ Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- → → → Hauptfirstrichtung

GRÜNFLÄCHEN

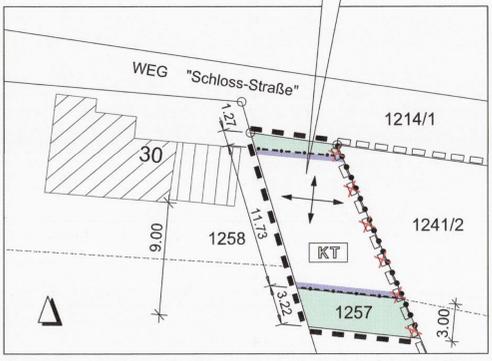
- private Grünfläche
- KT Zweckbestimmung: Kleintierhaltung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

NUTZUNGSSCHABLONE

(nur Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleintierhaltung)	TH max. 3.20 m FH max. 4.00 m
GF max. 55 m ²	BM max. 100 m ³
a	SD 30-40°



AUSZUG LAGEPLAN Maßstab 1:250

NUTZUNGSSCHABLONE FÜLLSCHEMA

Gebietsart	Maximale Bauhöhe
Maximale Grundfläche	Maximale Baumasse
Bauweise	Dachform / Dachneigung

TEXTTEIL

Die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen, sowie die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten ausschließlich für die Gebietsenerweiterung 2007. Der bestehende Bebauungsplan „Kessel“, genehmigt mit Bescheid vom 16.12.1986 bleibt davon unberührt.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans (Gebietsenerweiterung Bebauungsplan „Kessel“ 2007) sind:
 BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316).
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).
 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58).
 LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, Seite 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. 2007 Seite 105).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (Gebietsenerweiterung „Kessel“ 2007) gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Privaten Grünfläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1257 (Grünflächengröße ca. 120 m²) wird eine Fläche für folgenden besonderen Nutzungszweck festgesetzt:

1.1.1 FLÄCHE FÜR DIE ERRICHTUNG VON ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG (§9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB, §14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1257 sind auf der durch Baugrenzen näher festgesetzten Fläche (Flächengröße ca. 90 m²) zweckgebundene bauliche Anlagen als untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO für die private, hobbymäßig betriebene Taubenzucht mit dem Nutzungsmaß entsprechend den Festsetzungen gem. Ziffer A 2 dieser Textlichen Festsetzungen zulässig. Es dürfen maximal zwei bauliche Anlagen auf der festgesetzten Fläche errichtet werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 ZULÄSSIGE GEBÄUDE (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO u. § 8 Abs. 9 Satz 1 Ziffer 3 LBauO und §14 Abs 1 BauNVO)

Auf der als Private Grünfläche festgesetzten Teilfläche des Grundstückes Plan-Nummer 1257 dürfen innerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Baufensters mit der Zweckbestimmung Kleintierhaltung gegenüber den Grundstücksgrenzen ohne oder mit geringeren Abstandsflächen lediglich sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten errichtet werden. Als sonstige Gebäude sind ausschließlich Taubenschläge, die den diesbezüglichen tierschutzrechtlichen Vorgaben des zuständigen Veterinäramtes sowie des zuständigen Taubenzüchterverbandes entsprechen müssen, zulässig.

1.1.3 ZULÄSSIGE TAUBENZAHL (§14 Abs. 1 Satz 3)

In den nach Festsetzung A 1.1.2 zulässigen Taubenschlägen dürfen aufgrund des zu beachtenden Rücksichtnahmegebotes (§15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) insgesamt maximal 100 Tauben gehalten werden.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO)

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)

2.1.1 MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (WANDHÖHENBEGRENZUNG) (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO u. §8 Abs. 9 Satz 1 Buchst. a LBauO)

Die nach der Festsetzung A 1.1.2 zulässigen sonstigen Gebäude (= Taubenschläge) dürfen an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von bis zu 3,00 m von der Grundstücksgrenze eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.1.1.1 HÖHENBEZUGSPUNKTE ZUR TRAUFGHÖHE (§18 Abs. 1 BauNVO)

Als Traufhöhenbezugspunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Wand. Als Bezugspunkt der Geländeoberfläche gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes, festzustellen als Mittelwert zwischen der jeweils höchsten und der jeweils niedrigsten Wandhöhenansprünge einer baulichen Anlage. Die Beurteilung erfolgt gesondert für jede Einzelwand der baulichen Anlage.

2.1.2 MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (FIRSTHÖHENBEGRENZUNG) (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO u. §8 Abs. 9 Satz 1 Buchst. c LBauO)

Die nach der Festsetzung A 1.1.2 zulässigen sonstigen Gebäude (=Taubenschläge) dürfen an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von bis zu 3,00 m von der Grundstücksgrenze eine Höhe von 4,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.1.2.1 HÖHENBEZUGSPUNKTE ZUR FIRSTHÖHE (§18 Abs. 1 BauNVO)

Als Firsthöhenbezugspunkt gilt die Oberkante des Dachfirstes. Als Bezugspunkt der Geländeoberfläche gilt die Höhe des natürlichen Geländes an der maßgeblichen Giebelwand am Fußpunkt des Dachfirstes. Die Beurteilung erfolgt gesondert für jede Giebelwand der baulichen Anlage.

2.2 LÄNGE DER BAULICHEN ANLAGEN (LÄNGENBEGRENZUNG) (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO u. §8 Abs. 9 Satz 1 Buchst. b LBauO)

Die nach der Festsetzung A 1.1.2 zulässigen Gebäude dürfen eine Länge von 12,00 m an einer Grundstücksgrenze und von insgesamt 18,00 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Siehe hierzu auch Festsetzung A 3.1.

2.3 GRUNDFLÄCHE (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

2.3.1 MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE (§19 Abs. 2 und Absatz 3 BauNVO)

Innerhalb der nach Ziffer A 1.1.1 festgesetzten und mit Baugrenzen näher bezeichneten Fläche (Fläche = ca. 90 m²) darf die für bauliche Anlagen genutzte Grundfläche insgesamt maximal 55,0 m² betragen.

2.3.1.1 ANRECHENBARE GRUNDFLÄCHE (§19 Abs. 4 i. V. m. §16 Abs. 6 BauNVO)

Anzurechnen ist die Summe der Grundflächen, die sich aus den maximalen Außenmaßen der maßgeblichen baulichen Anlagen ergeben, einschließlich eventueller Vor- oder Anbauten sowie über der Geländeoberfläche liegender Bauteile (wie z.B. Treppenaufgänge, Balkone, usw.). Die Ausnahmeregelungen im Sinne von §19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Ausnahmeregelung von §19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.

2.4 BAUMASSE (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

2.4.1 MAXIMALE BAUMASSE (§21 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der nach Ziffer A 1.1.1 festgesetzten und mit Baugrenzen näher bezeichneten Fläche (Fläche = ca. 90 m²) darf die Summe der Baumassen aller darauf errichteten baulichen Anlagen insgesamt maximal 100 m³ betragen.

2.4.1.1 ANRECHENBARE BAUMASSE (§21 Abs. 2 BauNVO i. V. m. §16 Abs. 6 BauNVO)

Anzurechnen ist ausschließlich der allseitig umschlossene Raum gemäß der Berechnungsvorschriften des Bereichs a) der DIN 277. Keine Anwendung findet die Vorschrift des §21 Abs. 3 BauNVO i. V. m. §20 Abs. 4 BauNVO, da es sich bei den zulässigen baulichen Anlagen selbst um Nebenanlagen handelt.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14 und 22 bis 23 BauNVO)

3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE (§22 Abs. 4 BauNVO)

Auf der überbaubaren Fläche des Flurstückes Plannummer 1257 wird eine abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise ist längs der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Plannummer 1257 (zum Sondergebiet Reitanlage hin) sowie längs der westlichen Grundstücksgrenze (zu Flurstück Nr. 1258 hin) eine Grenzbebauung im Sinne von §8 Abs. 9 LBauO (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) unter Einhaltung der Festsetzungen A 1 und A 2 zulässig. Siehe hierzu insbesondere Festsetzung A 2.2.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück Plannummer 1257 ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden (§23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Eine geringfügige bauliche Überschreitung der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1257 und 1258 bis zu max. 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig (§23 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Die östliche Grundstücksgrenze zwischen Flurstück Plannummer 1257 und dem angrenzenden Sondergebiet Reitanlage darf nicht, auch nicht geringfügig, überschritten werden (§23 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. §23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

3.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Flurstückes Plannummer 1257 sind keine weiteren baulichen Anlagen im Sinne von § 12 BauNVO (Stellplätze oder Garagen) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) zulässig.

3.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen auf dem Flurstück Nr. 1257 ist entsprechend den Einzeichnungen im Plan anzuordnen.

4 GRÜNORDNUNG: FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOT, BEGRÜNDUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN UND DER GRUNDSTÜCKE (§9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25a und b BauGB)

4.1 PFLANZBINDUNGEN

4.1.1 Die als Private Grünfläche auf dem Flurstück Plannummer 1257 festgesetzte Fläche ist von Über- und Unterbauungen sowie von Ablagerungen freizuhalten.

4.1.2 Innerhalb der Privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze, Einzelbäume und Sträucher zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

4.1.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Fläche (gemäß Ziff. A 1.1.1) sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als Grünfläche möglichst naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

4.2 PFLANZGEBOTE

4.2.1 Als landespflegerischer Ausgleich für die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Sinne der Ziff. A 1.1.1 sind auf dem Flurstück Nr. 1257 mindestens 4 heimische, großkronige Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2.2 Es sind mindestens 3 verschiedene Obstsorten zu wählen aus: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume oder Mirabelle.

4.2.3 Lieferqualität: im Ballen, Topf oder Container. Wurzelackte Pflanzbäume sind nicht zulässig.

4.2.4 Die Wuchshöhe zur Pflanzzeit muss mindestens 1,00 bis 1,20 m betragen, gemessen ohne Ballen, Topf oder Container.

4.2.5 Die zu pflanzenden Obstbäume können auch auf der außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindlichen Teilfläche des Flurstückes Plannummer 1257 auf dem angrenzenden Flurstück Plannummer 1258 angepflanzt werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO RLP)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

1.1 DACHGESTALTUNG

1.1.1 DACHFORM

Auf den baulichen Anlagen gem. Ziff. A 1.1.1 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Andere Dachformen sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Dachüberstand soll mindestens 30 cm betragen. Der Dachüberstand darf sich nicht über die Grundstücksgrenze hinaus (in Richtung Plannummer 1241/2) erstrecken.

1.1.2 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der baulichen Anlagen gem. Ziff. A 1.1.1 darf zwischen 30° und 40° betragen.

1.1.3 DACHEINDECKUNG

In Anpassung an das benachbarte Hauptgebäude (Wohngebäude) Schlossstraße Nr. 30 sind die baulichen Anlagen gem. Ziff. A 1.1.1 mit einer roten bis rotbraunen und nicht glänzenden Ziegeleindeckung zu versehen.

1.2 FASSADENGESTALTUNG

1.2.1 FASSADENMATERIAL

In Anpassung an das benachbarte Hauptgebäude (Wohngebäude) Schlossstraße Nr. 30 sind die baulichen Anlagen gem. Ziff. A 1.1.1 in Massivbauweise mit Verputz oder in Holzbauweise herzustellen.

1.2.1.2 Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten, Bitumenschindeln oder Blechen sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

1.2.2 FASSADENFARBE

1.2.2.1 Bei Herstellung der baulichen Anlagen in Massivbauweise ist als Fassadenfarbe in Anpassung an das Hauptgebäude ein heller, weißlicher Farbton zu wählen.

1.2.2.2 Erfolgt die Herstellung in Holzbauweise kann die natürliche Holzfarbung belassen werden. Zulässig ist auch ein Anstrich in hell- bis dunkelbraunen Farbtönen.

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 22.6.2007

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am: 29.07.-17.9.07

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 14.5.2008

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: 26.2008 bis 27.2008

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am: 12.8.2008

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 22.8.2008

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Vorstehender Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
 Wald Fischbach-Burgalben, den 01.02.2008



INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. H. KRUPP

GARTENSTRASSE 37 - 67714 WALDFISCHBACH-BURGALBEN

Tel.: 06333 / 95 50 07 Fax: 06333 / 95 50 08

Maßnahmesträger: Gemeinde Wald Fischbach-Burgalben

Projekt: Bebauungsplan "Kessel" 1. Erweiterung (2007)

Darstellung: Genehmigungsfassung

Maßstab	Blattgröße	bearbeitet	A. Durawa	17.07.2007	Projekt-Nr.	Anlage:
	1:110/0,594 (0,66 m ²)	gezeichnet	A. Durawa	17.07.2007	07-06	
		geprüft	H. Krupp	17.07.2007		
Maßnahmesträger	Änderungen	Name	Datum	Erwärteter Freigabezeitpunkt	INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. H. KRUPP	
	1	H. Krupp	01.02.2008		Dipl.-Ing. Bernd Krupp	
	2	H. Krupp	12.09.2008		Wald Fischbach-Burgalben	