

BEBAUUNGSPLAN

**FREINSHEIMER STRASSE  
ÄNDERUNG I**

DER ORTSGEMEINDE

**DACKENHEIM**

Planung:

**Städtebaul. Beitrag:**

VG Freinsheim, Abt IV

i.A. Dipl. Ing. (FH) Thomas Bayer

**Landespflegerischer Beitrag**

Vicia Büro für Naturschutz und

Landschaftspflege

Belchenplatz 6

76199 Karlsruhe

Datum:

gez.: Dez./94 By

geä.: 04/01/95 By, 12/01/95 By, Mai 2000 By

*Exemplar*

*Gemeinde*

## **Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I**

### Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landes-  
pflegerischen Festsetzungen
- 1.1 Ausgangssituation/ Bestand im Planungsgebiet
- 1.2 Verkehrliche Anbindung
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung/ Entwicklung aus dem  
Flächennutzungsplan
- 1.4 Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen, Begründungen  
zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. §17 Abs. 4 LPflG

### **2.0 Begründung zum Bebauungsplan Freinsheimer Straße, Änderung I**

- 3.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  
- 4.0 Textliche Festsetzungen
- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.1.3 Bauweise
  - 4.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 4.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
  - 4.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 4.1.8 Sichtdreiecke
  - 4.1.9 Gelände
  - 4.1.10 Pflanzbindung und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der  
nicht überbaubaren Grundstücksflächen
  - 4.1.11 Ersatzflächen / Ersatzmaßnahmen
  
- 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
    - 4.2.1.1 Dächer
    - 4.2.1.2 Balkone
    - 4.2.1.3 Fassadengestaltung, Fensterformate
  - 4.2.2 Vorflächengestaltung, Gestaltung der nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen und Einfriedungen
  
- 5.0 Verfahrensdaten

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

1.0 Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem landespfl. Festsetzungen gem §9 Abs. 8 BBauG

1.1 Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes " Freinsheimer Straße" liegt am südöstlichen Ortsrand der OG Dackenheim.

Die Geltungsbereiche des B-Planes umfassen einen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1020/4 mit ca. 3.100qm als geplantes Baugelände.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist in Ziff. 3.0 des städtebaulichen Beitrages dargestellt.

Zur Zeit wird das zu bebauende Grundstück als landwirtschaftliche Fläche durch Belegung mit einer Tierweide,des sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes genutzt.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine künstlich ,durch Abbau von Lehm um das Jahr 1900, entstandene Mulde.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Ortsdurchfahrtsstraße aus Richtung Freinsheim ,die K 2 und ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt durch eine Stichstraße mit einem befahrbaren Wohnweg im Anschluß.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Erläuterung der Planungsabsichten:

Der OGR Dackenheim hat in seiner Sitzung am 05/10/94 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Freinsheimer Straße "beschlossen.

Ziel der Planung ist es ,die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen um den Ort nach Südosten städtebaulich abzurunden.

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

Die allgemeinen städtebaul. Ziele im Einzelnen:

- die geplante Bebauung soll den Ortsrand durch eine Höhenstaffelung der Baukörper zur freien Landschaft abrunden
- die vorgefundenen vorhandenen gewachsenen baul. Strukturen der Umgebung sollen durch die Neubebauung aufgenommen werden
- die Stellung der Baukörper und ihre Geschlossenheit sollen die Architektur der Umgebung aufnehmen ohne jedoch durch fehlende räumliche Verbindungen den Bezug zur umgebenden freien Landschaft zu verlieren
- die Gestaltung der neuen Bebauung soll sich an ortstypischen Materialien und Bauformen orientieren
- die Bebauung und Erschließung sollen dem Prinzip des schonenden Flächenverbrauchs und der Kostenersparnis folgen

Die daraus entwickelte städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Reihenhäusern vor. Um diese in freiem Gefälle an die öffentliche Wasser- u. Abwasserversorgung anzuschließen, soll das Plangebiet entsprechend dem Geländeverlauf maximal bis an das umgebende natürliche Geländeniveau aufgefüllt werden.

Auf eine bestmögliche Orientierung der Reihenhäuser mit angrenzenden Freiflächen wurde genauso Wert gelegt wie auf eine Erhöhung des Wohnwertes der Anlage im Innenbereich mittels Straßenraumbegrünung und der Anlage von zusätzlichen privaten Stellplatzflächen.

Unter Zugrundelegung einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks bei Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Planung des neuen Ortsrandes entsteht ein Baugebiet mit einer stark begrenzten Anzahl von möglichen Flächen zur Abstellung von KFZ. Aus diesem Grund wird Die Anzahl der Wohnungen in dem Baugebiet auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt.

Eine Gliederung der Baukörper in Gruppen ermöglicht zusätzlich den Ausblick und Bezug in die freie Landschaft und die Verzahnung der Anlage mit der sie umgebenden Kulturlandschaft.

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

Zur Steigerung der Verkehrssicherheit der nördl. Ortseinfahrt und des Kreuzungspunktes der Anbindung der Anlage an das örtliche Verkehrsnetz sollen entlang der K2 zur optischen Einengung des Straßenraumes großkronige Bäume gepflanzt werden.

### 1.4. Begründungen zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. §17 Abs.4 LPflG / Abweichungen von landespflegerischen Zielvorstellungen

Bei der Größe und Gestaltung des Baugebietes wird einem Großteil der landespflegerischen Zielsetzungen entsprochen und vorhandene Beeinträchtigungen insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes aufgehoben ( Wiederverfüllung der Lehmassenke, Neugestaltung des Ortsrandes ). Von dem Ziel, alle Vegetationsbestände in der freien Flur zu erhalten, mußte wegen Vorrang einer neuen städtebaulichen Gestaltung und Erschließung des Ortsrandes, abgewichen werden. Im Zuge der Bauleitplanung werden jedoch diese Gehölz- und Grünstrukturen in einem größeren Umfang wiederhergestellt soweit möglich auch erhalten. Hierbei kommen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zur Verwendung.

### 2.0. **Begründung zum Bebauungsplan „Freinsheimer Straße, Änderung I“**

Nachdem ein privater Investor im Jahre 1999 das Grundstück erworben hat plant dieser das städtebauliche Konzept umzusetzen. Der Investor beabsichtigt die Erschließung als private Anlage herzustellen. Zur Umsetzung dieser Absicht ist die Änderung des Bebauungsplanes, der eine öffentliche Verkehrsfläche vorsieht notwendig.

Die Gemeinde folgte, in Absprache mit dem Investor ,dessen Wunsch zur privaten Erschließung und hat in ihrer **Sitzung am 25.11.99** beschlossen den Bebauungsplan Freinsheimer Straße dahingehend zu ändern.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf den landespflegerischen Planungsbeitrag zu dem B-plan Freinsheimer Straße

## Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I

**Dackenheim, 27.7.2000**



Edwin Schrank  
Ortsbürgermeister



### Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Freinsheimer Strasse, Änderung I“ hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. B-Planes an dem Verfahren gem. § 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Diese Begründung wurde durch den Beschluß des Gemeinderates vom 27.7.2000 gebilligt.

Dackenheim, den. 30.11.2000



Edwin Schrank  
Ortsbürgermeister

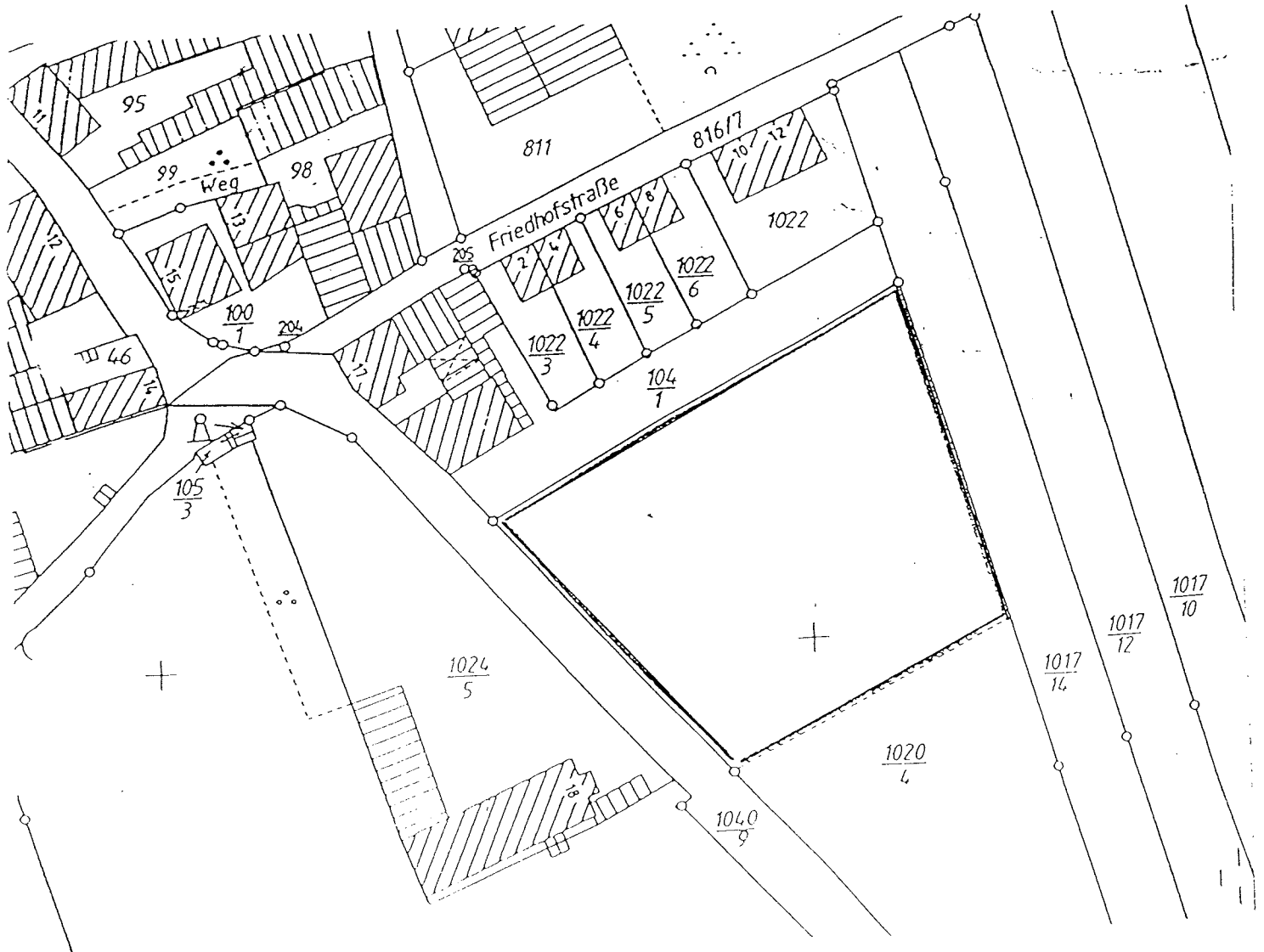


## Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I

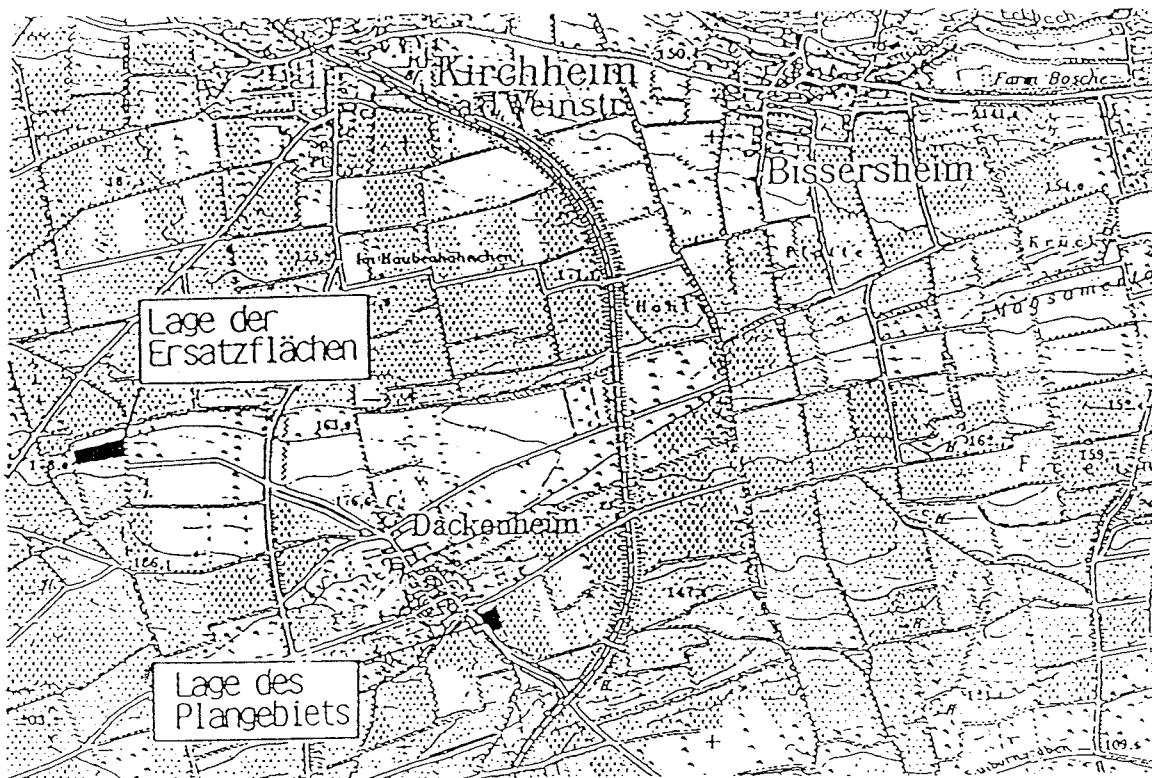
### 3.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gem. §24 Abs.4 Nr.3 BauGB wird festgelegt, daß der Grundstücksteil des Grundstücks Fl.Nr. 1020/4, welcher in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des B-Planes ist, mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet ist als allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit §4 BauNVO festgesetzt wird.

Als Hinweis wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß die landespflegerische Ersatzfläche im B-Plan "Am Zwirngraben" erfasst ist. Der B-Plan "Am Zwirngraben" umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 612 und 614 in der Gemarkung Zwirntal der OG Dackenheim.



# Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I



Nachrichtlich Hinweis auf die Lage der Ersatzfläche in der Gemarkung Dackenheim, siehe hierzu Bebauungsplan „Am Zwirngraben“ (Ausschnitt aus der topographischen Karte Blatt 6415, M 1:25 000)

..... **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse  
**Änderung I**

4.0. Textliche Festsetzungen:

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Für das unter Punkt 3.0 näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. §9 BauGB getroffen.

4.1.1. Art der baulichen Nutzung: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind :

Wohngebäude

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die als Ausnahme zugelassenen Nutzungen gem. §4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind, gem. §1 Abs.6 BauNVO in diesem Gebiet nicht zugelassen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung gem §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

a) Plangebiet A

Die höchstzulässige Grösse der Grundfläche der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgrösse festgesetzt.

## Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I

Grundstücksgrösse:	Höchstzulässige Grösse der Grundfläche
< 165 qm	= 0,5 GRZ (Grundflächenzahl)
165 - 180 qm	= 85 qm
180 - 200 qm	= 95 qm
> 200 qm	= 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)

Für Baugrundstücke ,welche grösser als 200 qm und kleiner als 165 qm sind ,ist das zulässige Mass der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO zu ermitteln. Die Grundflächenzahl wird für diese Baugrundstücke auf 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt.

Die gem §17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl wurde aufgrund der dichten Bebauung auf kleinen Grundstücken überschritten. Durch die stufenweise Festzsetzung der Grundflächenzahl erhalten die kleinen Grundstücke eine im Verhältnis höhere Ausnutzbarkeit.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit II Vollgeschossen festgesetzt.

### b) Plangebiet B

Die Grösse der Grundfläche der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgrösse folgendermassen festgesetzt:

Grundstücksgrösse:	Grösse der Grundflächen
< 150 qm	0,6 GRZ
150 - 170 qm	85 qm
170 - 190 qm	95 qm
> 190 qm	0,5 GRZ

Für Baugrundstücke, welche grösser als 190 qm und kleiner als 150 qm sind ,ist das zulässige Mass der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO zu ermitteln.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit I + ID festgesetzt. Dies bedeutet ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebauter Dachraum.

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

### 4.1.3 Bauweise, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22,23 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt.

Als Ausnahme vom §8 Abs.10 LBauO wird festgesetzt, daß giebelständige Garagen an der Grundstücksgrenze eine Firsthöhe bis max. 6,00m über Niveau 0,00 aufweisen können. Diese Ausnahme bedarf, gem. §66 LBauO in der Fassung vom 8.März 1995, der Zustimmung des betroffenen Grundstücksnachbarn.

### 4.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude, gem. §9 Abs.1 Nr.6

Im gesamten Plangebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Gebäude festgesetzt.

### 4.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. §9 Abs 1 Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO

Garagen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind als private Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen oder auf den in der Planzeichnung, als Flächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze, eingetragenen Flächen durch Grundbucheintrag zu sichern.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem LBauO in den Abstandsflächen zulässig wären, nicht zulässig.

### 4.1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

Die in der Planzeichnung als Flächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Flächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich", sind entsprechend als niveaugleiche Mischflächen auszubauen.

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung P sind als private Parkflächen ausgewiesen und entsprechend Ziff. 4.2.2 anzulegen.

Die verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung F - Fläche für Fussgänger, privater Wohnweg, werden als nicht öffentliche fussläufige Erschliessung für die anliegenden Grundstücke festgesetzt.

### 4.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Für die Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,00 , das dem Planum ( Rohbaudecke ) des Strassenbelages der Erschliessungsstrasse entspricht als Bezugsmass herangezogen.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass die Oberkante Rohbaudecke Erdgeschoss (OKR) eine Höhe von 0,8 m (Sockelhöhe ) nicht überschreiten darf.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Gebäudeaussenwand mit der Dachfläche über dem Niveau 0,00.

1. Im Plangebiet A darf die Traufhöhe max. 5,60 m ,zuzüglich dem Maß zwischen Niveau 0,00 und OKR (Sockelhöhe) nicht übersteigen.  
Kniestöcke sind nicht zulässig.
2. Im Plangebiet B darf die Traufhöhe max. 3,60 m ,zuzüglich dem Maß zwischen Niveau 0,00 und OKR nicht übersteigen.  
Kniestöcke dürfen eine max. Höhe von 0,80 m ,gemessen von OKR bis Oberkante Fusspfette nicht überschreiten.

### 4.1.8. Sichtdreiecke:

An der Einmündung der geplanten Erschließungsstrasse in die K2, ist gemäß Eintragung in die Planzeichnung ein Sichtwinkel mit den Schenkelmaßen 8,00m x 50,00m und 6,00m x 70,00m von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

### 4.1.9. Gelände:

Um die geplanten baulichen Anlagen ,in freiem Gefälle, an das öffentliche Wasser- und Abwassersystem anschliessen zu können, ist eine Aufschüttung des bestehenden Geländes, bis zum Niveau der K2 bzw. des umbebenden Geländes notwendig. Die Kellergeschosse der baul. Anlagen sind durch entsprechende Hebeanlagen zu entsorgen.

### 4.1.10. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB.

Um das Gebiet insbesondere zur freien Landschaft hin in die Umgebung einzubinden und den Ortsrand neu zu gestalten ist es notwendig ,einen dem Grundstück entsprechend breiten Pflanzstreifen im Plangebiet festzulegen.

Zur Markierung des Ortseinganges an der Freinsheimer Strasse mit der Zielsetzung der Verkehrsberuhigung ,ist es notwendig am westlichen Plangebietsrand eine Anzahl von großkronigen Laubbäumen vorzusehen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume gemäss Eintragung in die Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft instandzuhalten.

Die Bäume müssen zumindest folgende Merkmale haben:

- Stammumfang 14 - 16 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,00 m
- 3 mal verpflanzt mit Ballen

Die Auswahl der Bäume hat aus der im Anhang befindlichen Pflanzliste zu erfolgen.

Die Bepflanzung der sonstigen ,in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen ent sprechend der Pflanzliste erfolgen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

## Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I

### 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.2.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

##### 4.2.1.1 Dächer:

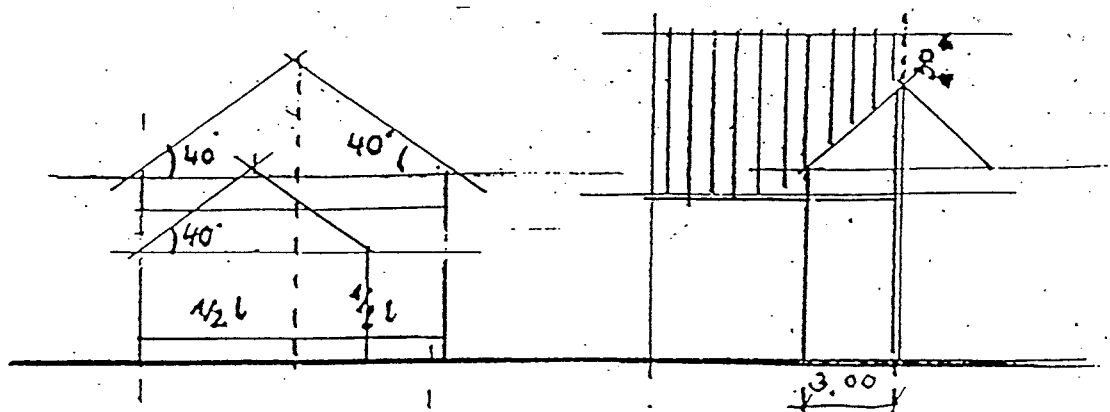
Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes sind nur Satteldächer oder Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig.

Die Dachneigungen werden durch Eintrag in die Nutzungsschablone in den einzelnen Gebieten wie folgt festgesetzt:

- Gebiet A: Dachneigung auf einen Bereich von mind. 35 und höchstens 45 Grad .
- Gebiet B Dachneigung auf einen Bereich von mind. 40 und höchstens 45 Grad.

Die Firstrichtungen sind als zwingend in der Planzeichnung festgesetzt. Nebenfirste sind zulässig, sie sollen mind. 30cm unter dem Hauptfirst des Gebäudes angebunden werden.

Eine voneinander abweichende Dachneigung bei den einzelnen Dachhälften und in der jeweiligen Hausgruppe ist nicht zulässig. Garagen sind in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten.



Der Dachüberstand an der Traufseite darf 40 cm nicht überschreiten. Als Ausnahme hiervon werden tiefere Dachüberstände an überdachten Terrassen und überdachten Stellplätzen zugelassen.

Der Ortgangüberstand soll nicht mehr als 20 cm betragen. Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

## Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I

Als Dacheindeckung sind nur rottonige unglasierte Dachziegel zulässig.

Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster wird folgendes festgesetzt:

Im gesamten Plangebiet ist je Gebäude ein Dachflächenfenster je Gebäude nach Norden oder Westen zulässig. Dachflächenfenster nach Süden und Osten (Ortsrand) sind nicht zulässig.

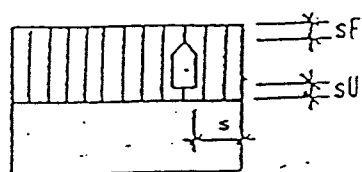
Folgende Formen von Dachgauben sind zulässig.

Satteldachgauben und Schleppegauben. Die Breite einer Dachgaube darf max. 1,50 m betragen. Die Gauben haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe ist stets grösser als ihre Breite.

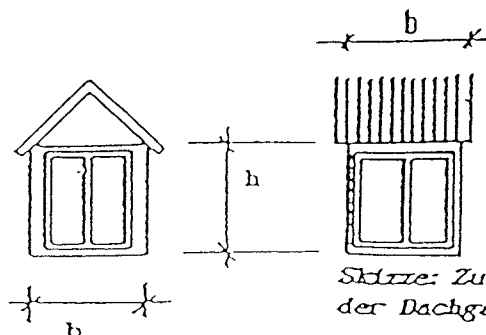
Die Dachgauben sind vom Ortsgang, Graten oder Kehlen ab einer Mindestentfernung von 1,50m zu errichten. Von der unteren Begrenzung des Dachüberstandes bzw. der Dachfläche und vom First ist ein Mindestabstand von 0,75m einzuhalten. Die Abstände sind in der Vertikalen zum Obergeschoss zu messen.

Aufgrund der geringen Breite der Häuser ist nur eine Gaube pro Haus zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.



SEITLICHER ABSTAND  $s$   
MINDESTENS 1,50 m  
ABSTAND VON UNTERER BEGRENZUNG  
DER DACHFLÄCHE ( $s_U$ ) UND FIRST ( $s_F$ )  
MINDESTENS 0,75 m



Skizze: Zulässige Proportion  
der Dachgauben (Höhe) Breite)

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

Für Zwerchhäuser wird folgendes festgesetzt:

Zwerchhäuser sind zulässig und sollen zur Unterbringung von Balkonen dienen, siehe Ziff 4.2.1.2. Um die städtebauliche Integration des Plangebietes an die Umgebung zu ermöglichen sind die Zwerchhäuser auf ein geringst mögliches Mass zu reduzieren. So sollen bei zwei Gebäuden die Zwerchhäuser zu Einem an der Grundstücksgrenze zusammengefasst werden. Die Breite der so geplanten Zwerchhäuser darf ein Gesamtmaß von 6,00m nicht überschreiten. Die Nebenfirste sind mind. 30cm tiefer als der Hauptfirst zu planen.

### 4.2.1.2 Balkone

An der Traufseite sind nach drei Seiten offene Balkone nicht gestattet. Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind mit dem Boden od. der Dachfläche durch senkrechte Gliederungselemente (Stützen, Pfeiler, Rankgerüste etc.) zu verbinden.

### 4.2.1.2 Fassadengestaltung, Fensterformate

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Farbgebung der Putzflächen sind nur Pastelltöne zugelassen. Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen, Keramikplatten, weiter hin unzulässig sind Kunststoffplatten, Teerpappen, Metallaussenwandverkleidungen, Verkleidungen aus Marmor, Sichtmauerwerk und Glasbausteine.

Die Formate von Fenstern und Türen müssen ein stehendes Format aufweisen. Fenster mit liegendem, rechteckigem Format müssen so durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein, dass die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreitet.

### 4.2.2 Vorflächengestaltung, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen gem §88 LBauO

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern ( z.B. durch Eggen ).

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, **Änderung I**

Private Freiflächen, die nicht mit einem Pflanzgebot versehen sind oder als Zufahrten oder Stellplatzflächen dienen, dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden. Sie sind als Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Als Beläge für die befestigten Flächen der Einfahrten, Stellplätze und Zugangswege sind ausschließlich Pflaster- und Rasengittersteine als versickerungsfähige Materialien zulässig.

Reine Beton- und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Für weitere Bodenbefestigungen im Bereich privater Grundstücke ist gem. §10 Abs.3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten dürfen nur direkt an der Grenze zum privaten Strassenraum sowie zwischen benachbarten Grundstücken errichtet werden. Sie sind zum privaten Strassenraum hin als Trockensteinmauern oder senkrecht strukturierte Holzzäune in einer Höhe von 1,00m zulässig.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke sind ausschließlich mit grünen Drahtzäunen, Höhe 1,50m, in Verbindung mit der Gehölzpflanzung einzufrieden.

Als Ausnahme kann zum Sichtschutz zwischen benachbarten Grundstücken die Einfriedung in Form von Hecken oder Holzlamellenzäunen in einer Höhe bis max. 1,90m und einer Länge von max. 6,00m erfolgen.

Geeignete Gehölze für Hecken sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen für die Gartenflächen ist überwiegend ( mind. 2/3 der Pflanzarten ) gem. der Pflanzliste vorzunehmen.

Der Nachweis der Wohngartengestaltung ist im Rahmen des Bauantrages durch einen Freiflächenplan zu erbringen.

## Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse, Änderung I

Landespflegerischer Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) zum  
Bebauungsplan "Freinsheimer Str.", Dackenheim / VG Freinsheim

Tab. 4: Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten

**Baumarten 1. und 2. Ordnung für öffentliche und private Freiflächen**  
(Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume möglichst alter lokaler Sorten als Halb- oder Hochstamm

**Sträucher und Heister für Gehölzabpflanzung der rückwärtigen Gärten**

(Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm, 2 x verpflanzt bzw. Heister/  
Pflanzabstand für mehrreihige Hecke: 1 x 1 m, Pflanzreihen jeweils um 0,5 m  
versetzt anordnen)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lanata	Wolliger Schneeball

## **Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Straße, **Änderung I**

### 5.0 Verfahrensdaten:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dackenheim hat am 30.12.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 13.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dackenheim hat nach §3 BauGB am 30.12.1999 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 13.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde vom 21.1.2000 bis 4.2.2000 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 21.08.2000 bis einschliesslich 22.09.2000 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates der Ortsgemeinde Dackenheim vom 27.07.2000 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 10.08.2000 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Während der Auslegung des Planentwurfs wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dackenheim hat nach §10 BauGB am 30.11.2000 den Bebauungsplan „Freinsheimer Strasse, Änderung I“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse,  
**Änderung I**

Dackenheim den 30.11.2000



Edwin Schrank  
Ortsbürgermeister



**Hiermit wird der Bebauungsplan "Freinsheimer Strasse,  
Änderung I" ausgefertigt.**

Dackenheim den 30.11.2000



Edwin Schrank  
Ortsbürgermeister



**Durchführung des Anzeigeverfahrens**

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes ,sowie Ort und Zeit seiner  
öffentlichen Auslegung sind nach §10 Abs.3 BauGB am 14.12.2000  
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dackenheim den 14.12.2000



Edwin Schrank  
Ortsbürgermeister



**Ortsgemeinde Dackenheim** Bebauungsplan Freinsheimer Strasse,  
**Änderung I**

- Anlage:
1. Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege
  2. Landespflegerischer Planungsbeitrag