



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze geplant bzw. vorhanden
- Grundstücksgrenze wegfallend

- [Hatched] Gebäude vorhanden
- [White] Gebäude geplant mit Firstrichtung
- [Yellow] Überbaubare Grundstücksfläche
- [Orange] Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- [Green] Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußwege)
- [Green with dots] Öffentliche Grünfläche/Parkanlage
- [Green with diagonal lines] Private Gartenfläche
- [Green with cross-hatch] Vorgartenbereich gem. Textziff. 4
- [Green with horizontal lines] Öffentliche Parkflächen
- [Green with vertical lines] Garage

- [Symbol] Sichtwinkel
- [Symbol] Stützmauer/Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers
- [Symbol] Dorfgebiet
- MD Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung (sh. Textziff. 1.2)
- MIx Offene Bauweise/nur Einzelhäuser zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- I Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GRZ Grundflächenzahl { als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ Geschoßflächenzahl

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BBauG und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 1.1 Die im "Mischgebiet" nach § 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.2 Die Nutzung als Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Die nach § 6 (2) 4 BauNVO zulässigen "sonstigen Gewerbebetriebe" werden nur ausnahmsweise zugelassen.
2. **Garagen, Nebenanlagen** (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 - 2.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 - 2.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen zulässig.
 - 2.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 15 qm und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Das gilt nicht für das Dorfgebiet.
3. **Stellplätze** (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
4. **Grünordnung** (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - 4.1 Zur Durchgrünung der Straßenräume sind im Vorgartenbereich je 100 qm Vorgartenfläche entlang der Erpolzheimer Str. ein Baum 1. Ordnung, je 60 qm Vorgartenfläche entlang der Planstraßen A u.B ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Dafür sind heimische Baumarten, z.B. Eberesche, Schnurbaum zu wählen.
 - 4.2 Zur Durchgrünung der öffentlichen Parkfläche sind Bäume und Sträucher gem. gesondertem Pflanzplan zu pflanzen. Vorgeschlagen werden: Amer. Rot-Eiche, Roßkastanie.
 - 4.3 Für die öffentliche Parkanlage ist in einem Detailplan (Bepflanzungsplan) eine Gliederung und Struktur zu entwickeln, die einer späteren Nutzung als Naherholungsgebiet dient. Es werden Pflanzen aus folgender Artenliste vorgeschlagen: Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Eßkastanie, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Zwergkiefer sowie verschiedene Kleingehölze und Solitärgehölze.
 - 4.4 Die Bepflanzung der Vorgärten im Bereich der Sichtwinkel darf nicht höher als 1,0 m, gemessen ab OK Fahrbahn, erfolgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 123 Abs. 1 LBauO

1. **Dächer**
 - 1.1 Dachform und Dachneigung
 - 1-geschossige Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach 35° ± 3°
 - 2-geschossige Wohngebäude : Satteldach 45° ± 3°
 - Garagen sowie Neben- und Wirtschaftsgebäude : Flachdach oder Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorge-schriebenen Neigung abweichen.

Bei abgewinkelten Gebäuden muß die Firstrichtung der längeren Ge-bäudesseite der im Plan angegebenen Richtung entsprechen.
 - 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
 - 1.3 Dacheindeckung

Bei der Eindeckung geeigneter Dächer müssen Ziegel in naturroten Farben der verschiedensten Helligkeitsstufen verwendet werden.
 2. **Sockel, Kniestöcke**
 - 2.1 Die Sockelhöhe darf bei den Gebäuden an der Planstraße A 0,30 m, bei den Gebäuden an der Erpolzheimer Straße 0,80 m - jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoß-Rohdecke - nicht überschreiten.
 - 2.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen von mehr als 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußplatte.
 3. **Einfriedigungen** (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
 - 3.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m - gemessen ab Geländeoberkante -, die Gesamthöhe von seitlichen Einfriedigungen vor der vorderen Baugrenze bzw. von Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen- und Wegeflächen (jedoch nicht im Vorgartenbereich) darf das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.
 - 3.2 Die Vorgärten dürfen straßenseitig nicht eingezäunt werden. Zu-lässig sind lediglich Aufkantungen bis max. 40 cm Höhe über OK Fußweg.
 - 3.3 Die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), Mauerwerk u. Beton (außer für den Sockel) oder anderem undurchsichtigen Material ist straßenseitig nicht zulässig.
 - 3.4 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
 4. **Vorgärten** (§ 123, Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind vorwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- C. HINWEIS**
Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und den Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11. Juli 1978 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.11.1978 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 30.11.78 - 15.12.1978

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 12. Mai 1983.

Dieser Plan lag in der Zeit vom 20.5.1983 bis einschließlich 20.6.1983 öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 4 Bedenken und An-regungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.11.1983 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 19. u. 22.4.1985 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBauG (Bebauungsplan mit text-lichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am 10.11.1983.

Ortsbürgermeister
[Signature]

Genehmigungsvermerk:
2. FERTIGUNG
GENEHMIGT
Mit Verf. vom 05. SEP. 1985 Az.: 610-13/63-25/Frei-10/KL.
Bad Dürkheim, den 05. SEP. 1985
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
Im Auftrag
[Signature]
(Eichner, Dipl.-Ing.)
Regierungsrat z. A.

Die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 19.09.85.

Ortsbürgermeister

GEMEINDE FREINSHEIM **Amtsplan**
BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SCHANZ“
M. 1 : 1000
BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
11.1.1980 / ERGÄNZT 30.10.1981 / 26.7.1982 / 22.2.1983/10.11.1983