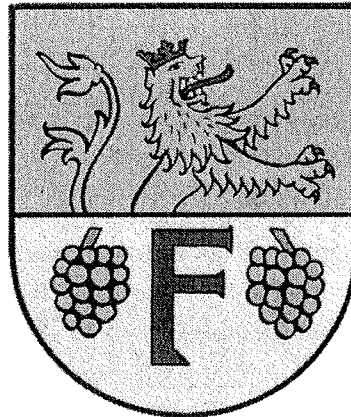


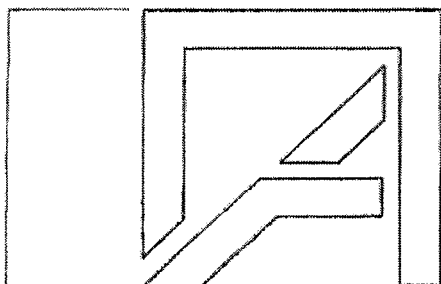
**TEXTFESTSETZUNGEN ZUM
TEILBEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**



STADT FREINSHEIM

„BAHNHOFSTR. / REIBOLDSTR. ÄND. 1“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT /AUSSCHÜSSE				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	03.11.2006			
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	03.11.2006			
ENDGÜLTIGE FASSUNG	21.12.2006			



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

I FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993. (BGBl I S. 466)

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.3. Örtliche Bauvorschriften

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1-3 BAUGB)**A Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO Abs. 4+5))**Mischgebiet gem. § 4 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe
 4. Sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 I. V. M. § 17 Abs. 10 BauNVO)

Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten D - E. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO, nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gem. Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt

- Gebiet D: offene Bauweise
Gebiet E1: offene Bauweise,

D Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind auf den Baugrenzen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten.

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten. Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

E Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sowie innerhalb der bebaubaren Flächen gebäudeintegriert zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig

F Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist für die einzelnen Gebiete gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung festgelegt.

G Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das auf den bisher unbebauten Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisterne kann an den öffentlichen Entwässerungskanal in der Strasse angeschlossen werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne darf nicht weniger als 35 l/qm Dachfläche betragen. Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche.

Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser- Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten.

Alternativ dazu können die anfallenden Niederschlagsmengen in Versickerungsmulden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Muldentiefe darf nicht mehr als 30-40 cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100 qm befestigter Fläche von 4 cbm nachzuweisen.

H Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Des Weiteren sind dort, wo dies erforderlich ist, die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Zur Gliederung des Strassenraumes und aus Gründen der Sicherheit des fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs, sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Verkehrsgrünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Vgl. auch Punkt 2.2)

I Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Parallel zur Strassenbegrenzungslinie darf eine Fläche bis zu einer Breite von 1,00 m für die Herstellung von Erschliessungsanlagen, insbesondere Betonrückenstützen b= 15 cm, Böschungen oder Einschnitte, in Anspruch genommen werden.

K Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 BauO wird festgesetzt:

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen, vorhandene bzw. geplante Höhe am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte.

Bezugshöhe für die östlich gelegene bebaubare Fläche auf dem Grundstück 786/3 ist die Planstr. B

Die Höhe der Wände an der Traufseite darf im Gebiet E1 und D5 bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von +4,50 m nicht überschreiten.
(Das 2. Vollgeschoss liegt im Dachraum)

Die Höhe der Wände an der Traufseite darf im Gebiet D3 und bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von + 7,00 m nicht überschreiten.
(Das 2. Vollgeschoss ist ein Normalgeschoss)

Als Wandhöhe gilt das Mass von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 40 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Traufhöhe überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist gemäß Planeintrag für die einzelnen Gebiete festgelegt.

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind nach Maßgabe des Gestaltungsplanes Verkehrsgrünflächen mit entsprechenden Bepflanzungen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind darüber hinaus Bäume und Sträucher anzupflanzen und sonstige Bepflanzungen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Das erforderliche Lichtraumprofil ist mit 4,50 m Höhe einzuhalten.

Vorgeschlagen werden folgende Arten:

I. Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm 160-180 cm oder Halbstamm 120-160 cm

Apfel

Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel

Roter Boskop
Winterglockenapfel
Winterrambour

Zwetschen, Renekloden

Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche
Große grüne Reneklode
Quillins Reneklode

Birnen

Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris

Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne

Kirschen

Büttners rote Knorpel
Frühe rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpel

Speierling (Sorbus domestica)**II. Bäume 1. und 2. Ordnung**

Pflanzqualität: mind. StU 10-12 cm, Pflanzzeit Herbst und Frühjahr

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	<u>Höhe</u>	<u>Breite</u>
Acer campestre	Feldahorn	3-15 m	5-8 m
Acer platanoides	Spitzahorn	20-25 m	8-12 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-25 m	12-15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5-15 m	4-8 m
Juglans regia	Walnuß	10-15 m	8-15 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10-15 m	8-12 m
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5-12 m	4-8 m
Sorbus aria/intermedia	Mehlbeere	6-12 m	4-6 m
Tilia cordata	Winterlinde	25-30 m	10-15 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30-40 m	15-25 m

III. Sträucher

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Rosa arvensis	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

IV. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

Pflanzqualität: Topfballen

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(mit Kletterhilfe)
Hedera helix	Gemeiner Efeu	(Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen	(mit Kletterhilfe)
Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia	Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Vitis vinifera	Wein	(mit Kletterhilfe)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie	(mit Kletterhilfe)

Bestehende Verkehrsflächen und deren Bepflanzung sind nach Maßgabe des Gestaltungsplanes dauerhaft zu unterhalten.

Des Weiteren sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Gegenüber öffentlichen Flächen ist das Lichtraumprofil mit 4,50 m Höhe einzuhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBauO

- Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) vom 1. Januar 1999
in der Fassung vom 12. November 1998

A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, als Dachform zulässig. Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung zwingend vorgeschrieben, soweit nicht wahlweise zugelassen.

Nebenfirste dürfen nur rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufen und sollen mindestens 80 cm niedriger als der Hauptfirst sein. Der Hauptfirst muß von einem Giebel zum anderen verlaufen.

Ausnahmsweise sind Teilabwalmungen und Flachdächer sowie Mansarddächer gem. Planeintrag zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Satteldächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur naturrote Ziegel als Dacheindeckung. Schwarze, braune, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachüberstand und Traufausbildung:

Der Dachüberstand soll an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Zur Gliederung der Dachflächen ist eine Kombination aus mehreren (höchstens 3 Stück) Dachaufbauten möglich. Straßenseitig darf die Einzelbreite nicht mehr als 2,50 m betragen, gemessen an der breitesten Stelle. Die Gauben sind axial über den Fenstern oder Erkern des darunterliegenden Geschosses anzuordnen.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Zum öffentlichen Strassenraum sind höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.

Ihre Einzelgröße darf 1,50 m² nicht überschreiten.

Dacheinschnitte zum öffentlichen Straßenraum als Loggia oder Dachbalkone sind unzulässig. Auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und / oder Dachaufbauten bis zu einer Größe von 40 % der Länge des Daches zulässig.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.

B Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

Schaufensteranlagen:

Das Material der Schaufensteranlagen sollte wie das der sonstigen Fenster des jeweiligen Gebäudes gewählt werden. Die Teilung der Fenster soll aus der Stützteilung entwickelt werden und nicht breiter als 2,50 m sein

Erker:

In den Geschossen über dem Erdgeschoß sind Erker bis zu 2,50 m Breite zulässig. Ein geringfügiger Vorsprung (< 1,00 m) über die Baulinie ist zulässig. Die Erker sind nur über den Öffnungen (nicht über den Stützen) zulässig. Zwischen den Erkern und zu Loggien auf einem Grundstück ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Der seitliche Abstand zur Grenze muss mindestens 2,50 m betragen.

Loggien und Balkone:

In den Geschossen über dem Erdgeschoß sind Balkone und Loggien nur bis zu 2,50 m Breite zulässig. Ein geringfügiger Vorsprung (< 1,00 m) über die Baugrenze ist zulässig. Die Loggien sind nur über den Öffnungen (nicht über den Stützen) zulässig. Zwischen den Loggien und Balkonen und zu Erkern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Der seitliche Abstand zur Grenze muss mindestens 2,50 m betragen.

Fensteröffnungen zum öffentlichen Straßenraum:

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, d.h. die Fensterhöhe muss größer sein als die Fensterbreite.

Folgende Materialien sind für die Außenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten.
Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement im Erdgeschoss sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch nicht größer ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteines.
- Kunststoff – Asbestzement – Teerpappe – oder Metallaußenwandverkleidung sowie Verkleidungen aus Marmor oder Kunststeinplatten.
(Außer senkrechten Flächen von Dachgauben)
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Straßenraum

Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden:

Putz als Glattputz oder Kellenwurfputz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

Farbgestaltung der Fassade:

Die Verwendung greller Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

Gestaltung der Werbeanlagen:

Werbeanlagen auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 der LBauO genügen.

Untersagt sind:

- Die störende Häufung
- Die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern

Werbeanlagen dürfen, unbeschadet des Absatzes 2, nur waagrecht oder senkrecht an der Gebäudewand angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Es wird empfohlen, Werbeanlagen zwischen den Stützen anzubringen. Unter allen Werbeanlagen ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,30 m einzuhalten.

Waagrechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie mit ihrer Oberkante nur bis zur Unterkante der Fensterbank des 1. OG reichen und nicht mehr als 30 cm auskragen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 60 cm nicht überschreiten.

Senkrechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie einschl. der Befestigung nicht mehr als 60 cm auskragen, ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten, ihre Oberkante darf nicht über die Traufe hinausragen.

Ausnahmen können bei künstlerisch und historisch wertvollen Werbeanlagen gestattet werden.

Markisen:

Markisen sind zulässig, wenn sie im ausgefahrenen Zustand nicht mehr als 1,25 m vor die Baugrenze reichen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Für die Artenauswahl der Bepflanzung gelten die Angaben des Bebauungsplanes "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sinngemäß.

Bei der Neuanlage sind Stellplatzflächen, Zufahrten und Terrassen mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

In Bereich der Sichtdreiecke der Planstrasse und der Parkplatzausfahrt dürfen Pflanzen eine Wuchshöhe von 80 cm nicht überschreiten.