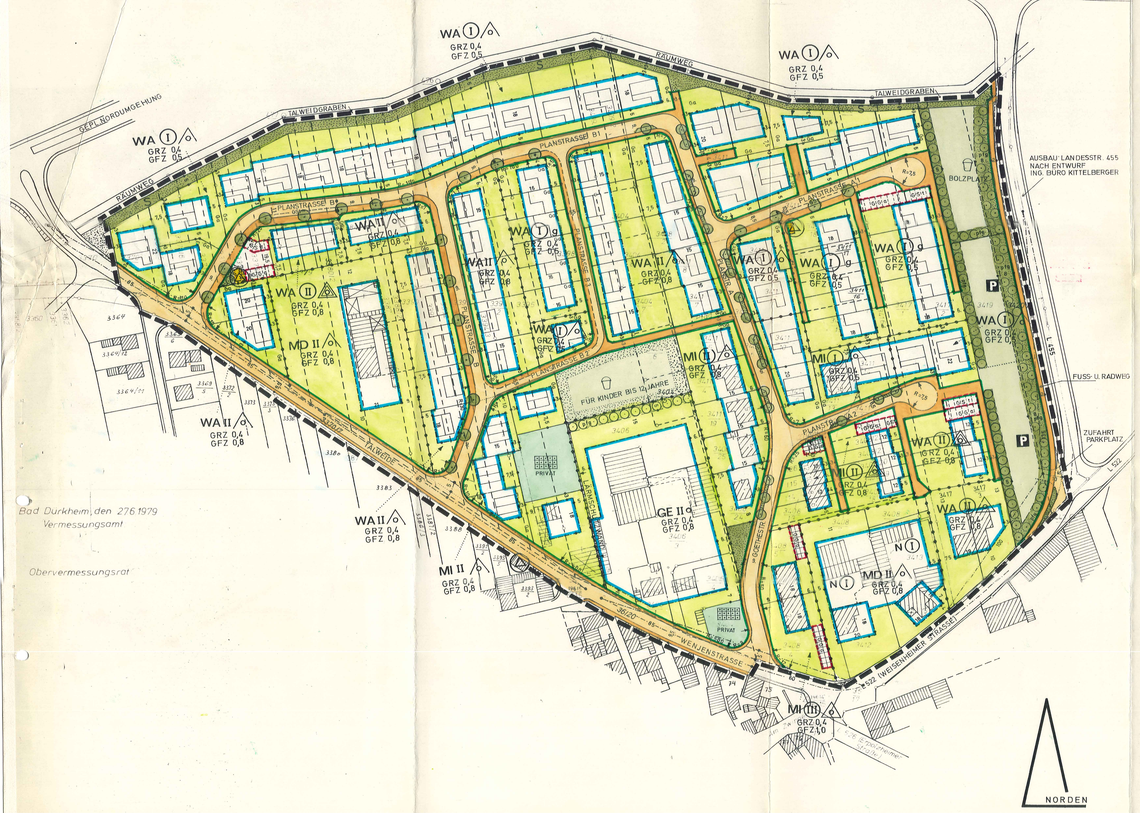

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäude vorhanden
- Gebäude wegfallend
- Gebäude geplant mit Firstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche/ Nr. Fläche f. Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Fahrbahn und Fußweg)
- Öffentliche Grünfläche/Schutzgrün
- Öffentlicher Kinderspielplatz
- Pflanzgebot (Bäume und Sträucher)
- Einzelstehende Bäume (ungefährer Standort)
- Gemeinschaftsgaragen /Garage
- Gemeinschaftsstellplätze
- Öffentlicher Parkplatz
- Trafostation
- Fläche für Versorgungseinrichtungen

WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet (beschränkt auf §3(2)1+2 BauNVO)
MI Mischgebiet (mit eingeschränkter Nutzung - zulässig nur Einrichtungen, die auch im Allgem. Wohngebiet zulässig wären -s.h. Textl. Festsetzungen, Pos. 1.1)
GE Gewerbegebiet
9/o Geschlossene Bauweise / offene Bauweise
o Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
o Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
GRZ Grundflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ Geschoßflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Sichtwinkel
- PRIVAT Dauer-Gartenanlage (§ 9 (1) Nr 15 BBauG)

Freinsheim

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im "Mischgebiet" möglichen Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Ziff. 3-7 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 6, Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Garagen, Nebengebäude

2.1 Bei den Einzelhäusern sind die Garagen - wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden - mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Garagen für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten (ausgenommen Hausgruppen westlich der Planstraße B 3).

2.3 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Bauwiche zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Die Stellplätze für Einzelhäuser sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

3.2 Die Stellplätze für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen (ausgenommen Hausgruppen westlich der Planstraße B 3).

4. Grünordnung

4.1 Der vorhandene Baumbestand, insbesondere am Ufer des Talweidegrabens entlang der nördlichen Gebietsgrenze, ist zu erhalten.

4.2 Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem gesonderten Bepflanzungsplan zu bepflanzen.

4.3 Die Vorgärten der privaten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigt werden, als Ziergarten anzulegen.

4.4 Zur Durchgrünung des Straßenraumes wird auf jedem Baugrundstück die Pflanzung eines Baumes 2. Ordnung zwingend vorgeschrieben. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Ausnahmform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu pflanzen.

4.5 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel
Pinus nigra austriaca	Österr. Schwarzkiefer

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cotoneaster spez.	Zwergmispel versch. Arten
Ilex aquifolia	Stechpalme
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum spez.	Schneeball versch. Arten
Syringa spez.	Flieder versch. Arten
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen, die durch den Bau der Erschließungsstraßen und -wege notwendig werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

6. Sichtwinkel

Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen ab OK Straßenkrone - 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

7. Dächer

7.1 Dachform

1-geschossige Einzelhäuser	:	Satteldach oder Walmdach
1-geschossige Hausgruppen	:	Satteldach
2-geschossige Einzelhäuser	:	Satteldach
2-geschossige Hausgruppen	:	Satteldach
Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen	:	Satteldach
Garagen (ohne Grenzgaragen)	:	Flachdach -oder Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude
Grenzgaragen	:	Flachdach
Neben, Wirtschafts-u. Betriebsgebäude	:	Satteldach

7.2 Dachneigung

1-geschossige Einzelhäuser	:	35°
1-geschossige Hausgruppen	:	30°
2-geschossige Einzelhäuser	:	22°
2-geschossige Hausgruppen	:	30°
Gebäude mit mehr als 2 Vollgesch.	:	30°
Garagen, Neben-u. Wirtschaftsgeb.	:	Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Abweichungen um 3° nach oben und nach unten sind zulässig.

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

Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe (Reihenhäuser) müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

7.3 Dachaufbauten (Dachgsuben) sind nicht zulässig.

7.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind Ziegel in naturroten Farben zu verwenden. Eine Dacheckung aus Eternit ist nicht zulässig.

Die Eindeckung bei den Hausgruppen muß in Art (Material) und soll in der Farbe gleich sein.

8. Sockel, Kniestöcke

8.1 Die Sockelhöhe darf bei den 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei den 3-geschossigen Gebäuden 1,20 m - jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoß-Fußboden - nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsvorschriften wird verwiesen.

8.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen von mehr als 30 cm - gemessen zwischen OK Geschoßrohdecke und OK Fußpfette.

9. Einfriedungen

9.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,0 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,20 m betragen.

9.2 Bei den Grundstücken an den insges. 5,5 m breiten Wohnstraßen sind Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Die Höhe von Kantensteinen zur Grundstücksbegrenzung darf nicht mehr als 5 cm, gemessen ab OK Fußweg, betragen.

9.4 Bei den Wohnblocks ist eine Einfriedung allseitig unzulässig.

9.5 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer, Mauerwerk (außer für den Sockel) oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht gestattet.

9.6 Die öffentlichen Flächen sind an den Einzelhausgrundstücken nicht eingefriedet werden.

C. HINWEIS

Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

Die Kennzeichnung der Garagenstellung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unverbindlich.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.5.80 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.6.80 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 1.7.80 - 1.8.80

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 11.3.82.

Dieser Plan lag in der Zeit vom 22.3.82 bis einschließlich 23.4.82 öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und 5 Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.5.82 Beschluß gefaßt hat. Die Bedenkenträger wurden mit Schreiben vom über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgt durch den Gemeinderat am 11.5.82.

Stadt Freinsheim Landkreis Bad Dürkheim

Der Ortsbürgermeister

(Dienstsiegel)

Ausfertigungsvermerk:

2. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 07. Dez. 1982, 610-13/23/REL. - 7/KL.

Bad Dürkheim, den 07. Dez. 1982

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

(Kreisrechtsdirektor)

Die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 23.12.82.

(Dienstsiegel)

Der Ortsbürgermeister

GEMEINDE FREINSHEIM Amtsplan

BEBAUUNGSPLAN „NORD"

M. 1 : 1000