



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- ▨ Gebäude vorhanden
- ▨ Gebäude wegfallend
- ▨ Gebäude geplant mit Firstrichtung
- ▨ Überbaubare Grundstücksfläche
- ▨ Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Fahrbahn und Fussweg)
- Pflanzgebot (Bäume und Sträucher)
- Einzelstehende Bäume (ungefährer Standort)
- G Ga/Ga Gemeinschaftsgaragen / Garage
- G St Gemeinschaftsstellplätze
- Trafostation
- ▨ Fläche für Versorgungseinrichtungen
- WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiet (beschränkt auf § 5 (2) 1+2 BauNVO)
- MI Mischgebiet (mit eingeschränkter Nutzungszulässigkeit nur Einrichtungen, die auch im Allg. Wohngebiet zulässig sind)
- g/o Geschlossene Bauweise/offene Bauweise
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
- Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- ▨ Dauer - Gartenanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BBauG - 1979 -
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit §§ 124 Abs. 1 und 129 Abs. 4 Satz 1 LBauO 1974.

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BBauG u. BauNVO - Bundesbaugesetz vom 18. August 1974, in der Fassung vom 6. Juli 1979, Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 5-15 BauNVO)

- 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.
- 1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.3 Dorfgebiet (MD) beschränkt auf § 5 (2) 1+2 BauNVO

2. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG - 14 BauNVO)

- 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 2)
 - 2.3 An dem im Plan gekennzeichneten Stellen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Baufläche zulässig.
- 3. Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG - § 14 BauNVO)
- 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)

Festsetzungen nach LBauO - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Febr. 1974 in der Fassung vom 20. Juli 1982. - Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 123 LBauO.

4. Grünordnung (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

- 4.1 Der vorhandene Baumbestand, insbesondere am Ufer des Talweidgrabens entlang der nördlichen Gemarkungsgrenze, 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 gesetzliche Grenzabstände zu beachten. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00m 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
 Quercus petraea
 Quercus robur

Spitzahorn
 Traubeneiche
 Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
 Sorbus aucuparia
 Sorbus aria
 Sorbus intermedia
 Corylus colurna
 Pinus nigra austriaca

Feldahorn
 Eberesche
 Mehlbeere
 Schwedische Mehlbeere
 Baumhasel
 Österr. Schwarzkiefer

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken

Amelanchier ovalis
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Cotoneaster spez.
 Ilex aquifolium
 Rosa canina
 Viburnum spez.
 Syringa spez.
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Ligustrum vulgare

Felsenbirne
 Kronlektische
 Hartpappel
 Haselnuss
 Zwergmispel versch. Arten
 Stechpalme
 Hundrose
 Schneeball versch. Arten
 Flieder versch. Arten
 Feldahorn
 Hänbuche
 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 Strassenkante - 1,00m Höhe nicht überschreiten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Dächer (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform

- 1- geschossige Einzelhäuser
- 1- geschossige Hausgruppen
- 2- geschossige Hausgruppen
- Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen
- Garagen (ohne Grenzgaragen)
- Grenzgaragen
- Neben- Wirtschafts- u. Betriebsgebäude

7.2 Dachneigung

- 1- geschossige Einzelhäuser
 - 1- geschossige Hausgruppen
 - 2- geschossige Einzelhäuser
 - 2- geschossige Hausgruppen
 - Gebäude mit mehr als 2 Vollgesch.
 - Garagen, Neben- u. Wirtschaftsgeb.
- Abweichungen um 3° nach oben und nach unten sind zulässig.

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgevalmeten Seiten kann der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen. Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe (Reihenhäuser) müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

7.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig

7.4 Dachendeckung

Bei der Dachendeckung sind Ziegeln in naturroten Farben zu verwenden. Eine Dachdeckung aus Eternit ist nicht zulässig. Die Dachendeckung bei den Hausgruppen muß in Art (Material) und soll in der Farbe gleich sein.

8. Sockel, Kniestücke (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.1 Die Sockelhöhe darf bei den 1- und 2- geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei den 3- geschossigen Gebäuden 1,20m - jeweils gemessen zwischen OK Fussweg und OK Erdgeschoss - Fussboden - nicht überschreiten. Auf die landschaftlichen Abstandsverschriften wird verwiesen.
- 8.2 Kniestücke sind nicht zulässig. Als Kniestücke gelten alle Erhöhungen von mehr als 30 cm - gemessen zwischen OK Geschossrohdecke und OK Fussplatte.

9. Einfriedigungen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

- 9.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen das Mass von 1,0 m, die Gesamthöhe der Einfriedigungen 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. 5,5m breiten Wohnstrassen sind Einfriedigungen vor der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Die Höhe von Kanfensteinen zur Grundstücksbegrenzung darf nicht mehr als 5cm, gemessen ab OK Fussweg, betragen.
- 9.4 Bei den Wohnblocks ist eine Einfriedigung allseitig unzulässig.
- 9.5 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer, Mauerwerk (ausser für den Sockel) oder anderen störenden Material ist strassenseitig nicht gestattet.
- 9.6 Die Stellplätze auf den Einzelhausgrundstücken dürfen strassenseitig nicht eingefriedet werden.

Hinweis

Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung. Die Kennzeichnung der Garagenstellung ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unverbindlich.

Genehmigungsvermerke

- Die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG wurde vom Gemeinderat am 21.6.1983... beschlossen.

- Die Stellungnahme der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer und der berührten Träger öffentlicher Belange wurde am (von) (bis) eingeholt.

- Es gingen, den Festsetzungen widersprechende Stellungnahmen ein.
- Die widersprechenden Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 18.7.84 als Anregung und Bedenken behandelt.
- Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 18.8.84 über das Ergebnis der Beratung benachrichtigt.

- Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.7.84 als Sitzung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 19.7.84.
- Der Bebauungsplan trat am 19.7.84 in Kraft.
- Der Bebauungsplan liegt ab 19.7.84 öffentlich aus.

Freinsheim, den 17.8.1984
 [Signature]
 [Stempel: Stadt Freinsheim, Verbandsgemeinde Freinsheim]

GEMEINDE
FREINSHEIM
 BEBAUUNGSPLAN NORD
 VOM 15.04.1982
 ÄNDERUNG 1 nach § 13 BBauG.

M. 1 : 1000
 a. FERTIGUNG

GENEHMIGT
 Mit Verf. vom 31. Okt. 1984 Az.: 610-13/63-05/Fci-9/KL.
 Bad Dürkheim, den 31. Okt. 1984
 KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
 I.V.

[Stempel: Kreisverwaltung 19, Bad Dürkheim]
 [Signature]
 (Martini)
 Regierungsrat

W. DACHSTEINER DIPL.-ING (FH)
 AM DENKMAL 1 - 6713 FREINSHEIM
 TEL. 06353/7438

Amtsplan