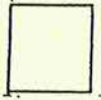
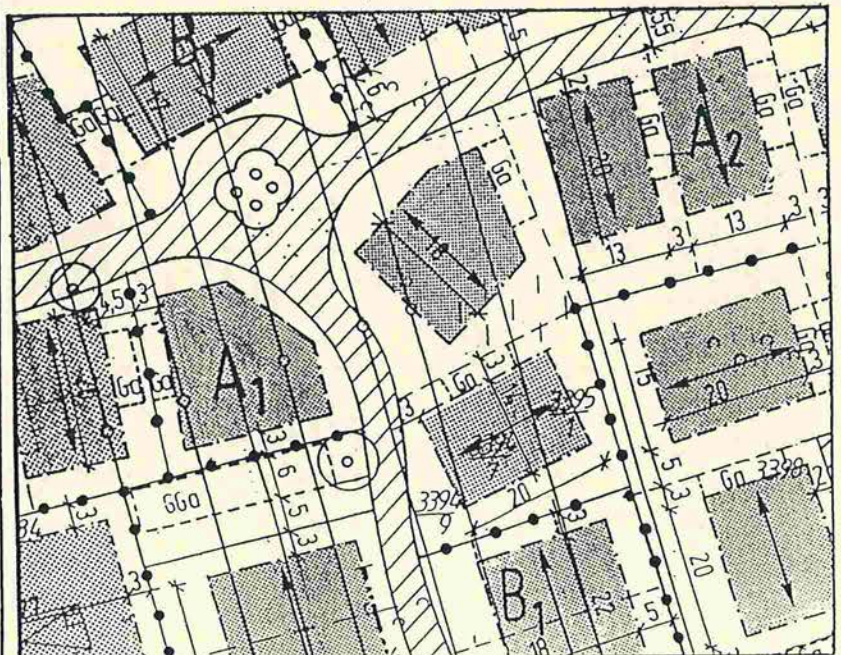


STADT FREINSHEIM



Bebauungsplan Freinsheim-Nord Änderung II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG



Bebauungsplan Freinsheim-Nord
Änderung II

Geändert und überarbeitet im Auftrag der Stadt Freinsheim
Kaiserslautern im August/September 1990



Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Freinsheim-Nord Änderung II

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
- nichtstörende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Lediglich im mit D₃ bezeichneten Bereich ist die ausnahmsweise Überschreitung der Grundfläche und der Geschosfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen zulässig (siehe Nr. 13 : Sonstige Festsetzungen).

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörenden Wohnungen und Wohngebäude,

Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

sonstige Wohngebäude,

Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Gartenbaubetriebe.

Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

Für die mit D gekennzeichneten Geschosse (z.B. I+D) gelten besondere gestalterische Festsetzungen (siehe hierzu bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1.6).

3.0 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Maßgeblich für die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Eintragungen in die Nutzungsschablonen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sind in der Planzeichnung überbaubare Flächen durch Baugrenzen umgrenzt, so dürfen die Gebäude nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden.

Sind in der Planzeichnung Baulinien festgesetzt, so sind in diesen Bereichen die Gebäudeaußenwände auf den Baulinien zu errichten.

Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Eingänge etc.) kann in Übereinstimmung mit § 23 (2) Satz 2 und 3 BauNVO gestattet werden.

3.2 Für die mit A₅ und E bezeichneten Bereiche wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Für die mit A₁ und A₃ bezeichneten Bereiche wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3.4 Für die mit A₂ und A₄ bezeichneten Bereiche wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 Für die mit B₁, B₂ und B₃ gekennzeichneten Bereiche wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser.

3.6 Für den mit C gekennzeichneten Bereich wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Hausgruppen.

3.7 Für die mit D₁ und D₂ gekennzeichneten Bereiche wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt:

Die Gebäude einer Häuserzeile werden -wie in der geschlossenen Bauweise- ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Lediglich die beiderseits einer Häuserzeile zu errichtenden Endgebäude treten gemäß den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche um mindestens 3.0 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen zurück.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

- 3.8 Für den Bereich D₃ wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt:
- Die Gebäude einer Häuserzeile werden -wie in der geschlossenen Bauweise- bis zu maximal 50,0 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet, so daß eine deutliche Gliederung in Einzelbaukörper erfolgt.
- 3.9 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):
- Soweit im Bebauungsplan in der Plandarstellung Haupt- und Nebenfirstrichtungen eingetragen sind, gelten diese als zwingende Festsetzungen und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.
- Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind möglich.
- 4.0 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder in die bauliche Anlage zu integrieren. Ausnahmen bilden lediglich die in der Plandarstellung besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen oder Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen. Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
- Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedigungen freizuhalten.
- Im mit D₃ gekennzeichneten Bereich sind Stellplätze über den als Gemeinschaftstiefgaragen gekennzeichneten Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Besucherstellplätze zulässig.
- Nebenanlagen:**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von maximal 12 m² zugelassen werden, sofern sie den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstigen nachbarschaftsrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen, die in der Planzeichnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt sind, sind je Wohngebäude maximal nur zwei Wohneinheiten zulässig. Von der Fesetzung ausgenommen ist der Bereich D₃.

6.0 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Verkehrsflächen (Wohn- und Spielstraßen) zu gestalten. Es ist ein niveaugleicher Ausbau ohne Bordsteine vorgesehen (Mischflächen).
- Öffentliche Parkplätze laut Planeintrag.

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung einer Transformatorenstation. Der zuständige Versorgungsunternehmer ist dazu verpflichtet, die Fläche mit einheimischen Gehölzen einzugrünen und dauerhaft zu unterhalten, um eine entsprechende Integration dieser Fläche in das Ortsbild zu gewährleisten.

8.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrünflächen / Stadt Freinsheim) gemäß Eintrag in die Planzeichnung.
- Private Grünflächen: Dauerkleingärten gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die mit R bezeichnete Fläche in der Planzeichnung dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

10.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung derart gekennzeichneten Flächen dienen der Renaturierung des Talweidgrabens und der angrenzenden Bereiche. Sie sind von anderen Nutzungen freizuhalten.

Die Bewirtschaftung des Talweidgrabens erfolgt über den nördlich der Plangebietsgrenze eingezeichneten Räumweg (Wirtschaftsweg).

Der in der Anlage beigefügte landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die darin aufgeführten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Einwirkungen auf Natur und Landschaft sind verbindlich festgesetzt und zu beachten.

11.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der an diese Fläche angrenzenden Eigentümer der Grundstücke im mit C gekennzeichneten Planbereich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Kleingärten im Anschluß an den Bereich A₅.

Leitungsrechte für Abwasserleitungen laut Planeintrag

12.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen (GTga) gemäß Planeinschrieb.

13.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind bodenständige Laubbäume entsprechend den Pflanzvorschlägen in Punkt 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen. Von den Standorten kann in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse (z. B. aufgrund von Leitungstraßen usw.) bis zu 3 m abgewichen werden.

Die Bäume sind dauernd zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ersatzes, bedingt durch das Absterben der Bäume o. ä., sind die entsprechenden Einzelbäume gleichartig zu ersetzen.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

14.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das "Niveau 0,0", das dem Rohplanum des Straßenbelages der dem Gebäude am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Straßenmitte) entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

14.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" darf eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

14.2 Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachfläche über darunterliegendem natürlichen Geländeniveau.

Traufhöhen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden 3,40 m zuzüglich dem Maß zwischen dem Niveau 0,0 und der Oberkante Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) nicht übersteigen.

Für Kniestöcke gelten folgende Regelungen:

In Bereichen, in denen eine Geschößzahl von I+D zulässig ist, dürfen Kniestöcke eine Höhe von max 0,40 m, gemessen von Oberkante Geschößrohdecke bis Oberkante Fußpfette nicht überschreiten.

In Bereichen, in denen bis zu max. 2 Vollgeschosse zulässig sind, dürfen Kniestöcke bei II-geschossiger Bebauung eine Höhe von max. 0,40 m, gemessen von Oberkante Geschößrohdecke bis Oberkante Fußpfette nicht überschreiten. Bei eingeschossiger Bauweise darf der Kniestock in diesen Bereichen bis zu max. 0,80 m betragen.

Traufhöhen dürfen bei zweigeschossigen Gebäuden 6,20 m zuzüglich dem Maß zwischen dem Niveau 0,0 und der Oberkante Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) nicht übersteigen.

Die Traufhöhe von Garagen darf an keiner Stelle mehr als 2,30 m betragen.

14.3 Für den in der Planzeichnung mit D_3 gekennzeichneten Bereich wird abweichend von Punkt 14.1 und 14.2 folgendes festgelegt:

14.4 Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das "Niveau 0,0", das dem eingeebneten ("natürlichen") Geländeniveau entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

Kniestöcke (Drempel) sind bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschößrohdecke bis zur Oberkante Fußpfette zulässig.

Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" darf eine Höhe von 0,40 m nicht übersteigen.

Die Traufhöhe (gem. Definition in Punkt 14.2) darf eine Höhe von 7,10 m zuzüglich dem Maß zwischen dem Niveau 0,0 und der Oberkante Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) nicht übersteigen.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

15.0 Sonstige Festsetzungen

Sichtdreiecke:

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 544 ist gemäß Planeintrag ein Sichtwinkel mit den Maßen von 5x 85 m ab einer Höhe von 0,80 m von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze:

Im mit D₃ bezeichneten Bereich kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 0,1 der Fläche des Baugrundstückes durch Stellplätze und Garagen in der festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage als Ausnahme zugelassen werden (§ 21a (3) Nr. 2 BauNVO). Diese Flächen bleiben gemäß § 21 a (4) Nr. 2 BauNVO auch bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

Die zulässige Geschoßfläche ist im mit D₃ bezeichneten Bereich um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a (5) BauNVO).

Hinweis

Da insbesondere im Bereich des Talweidgrabens mit Druckwasser gerechnet werden muß, ist eine dementsprechende Fundament- und Kellerwandausbildung anzustreben.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1.07.87

1.0.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.0 Dächer

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Sattel- oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

Flachdächer auf Garagen sind nicht zulässig. Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zugelassen.

An das Wohnhaus angebaute Garagen dürfen nur entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers errichtet werden und in dessen Dachdeckungsmaterial gedeckt werden. Bei den Gemeinschaftsgaragen ist ebenfalls für eine Anlage einheitlich nur eine Dachform mit einheitlicher Dachdeckung zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird in den mit A_2 , A_3 , B_2 , D_2 und D_3 gekennzeichneten Bereichen zwischen 35° und 38° (alte Teilung) festgesetzt. In allen sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes muß die Dachneigung zwischen 38° und 45° liegen. Innerhalb einer geschlossenen Baugruppe (z. B. bei Doppelhäusern, Hausgruppen und bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern) müssen Dachneigung und Dachform gleich sein.

Ausnahmsweise kann für die in der Plandarstellung mit GGA (Gemeinschaftsgaragen) gekennzeichneten Flächen eine geringere Dachneigung als 35° bzw. 38° zugelassen werden.

1.1.3 Dacheindeckung

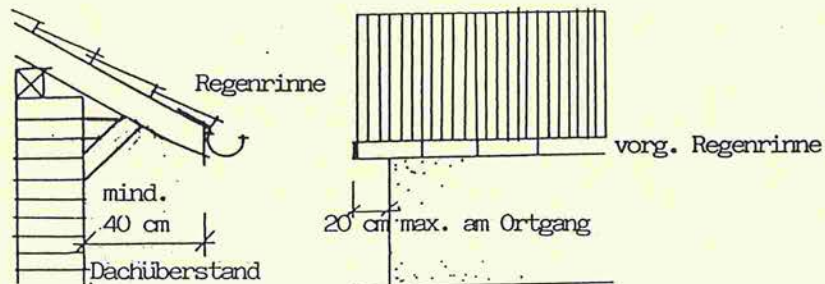
Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen und glasierte oder engobierte Ziegel sind unzulässig.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 0,40 m und am Ortgang bei freistehenden Giebeln maximal 0,20 m betragen.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

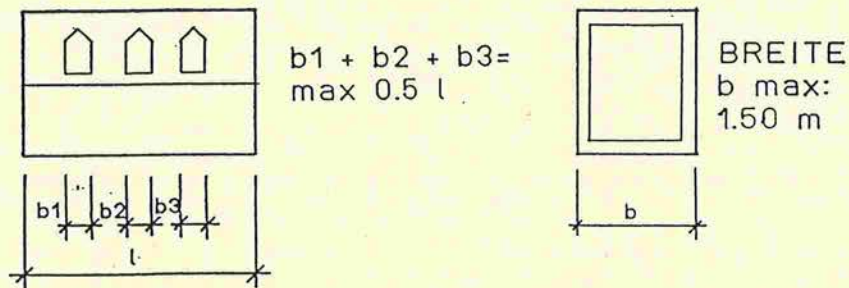
Änderung II



Traufverschalungen mit Ausnahme einer Traufbohle sind unzulässig. Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

1.1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

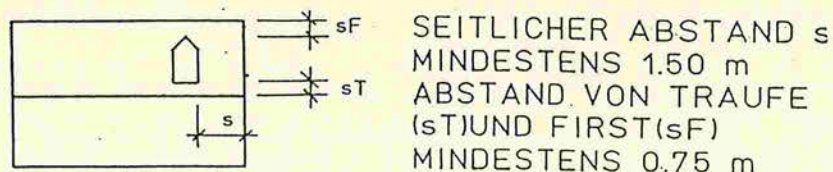
Dachgauben sind zulässig. Die Länge einer Dachgaube darf maximal 1,5 m betragen. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtlänge aller Dachgauben maximal $\frac{1}{2}$ der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.



Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- Vom Ortgang mindestens 1,50 m,
- von der Traufe und vom First mindestens 0,75 m.

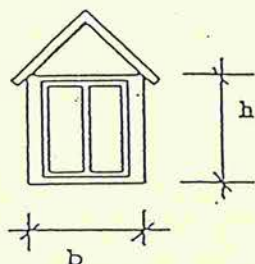


Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

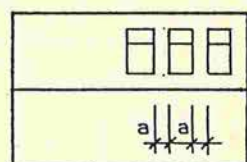
Der Zwischenraum zweier Dachgauben muß mindestens der Höhe der Gauben entsprechen. Dachgauben sollen sich mit ihren Dachneigungen der des Hauptgebäudes angleichen.

Die Fensterflächen von Dachgauben sollen im Lichten höchstens 1,25 m hoch sein. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten, d. h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite.

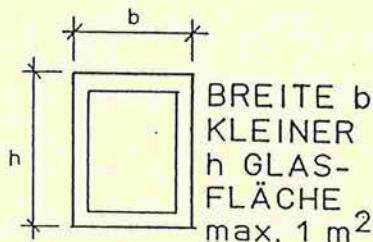


Skizze: Zulässige Proportion der Dachgauben (Höhe > Breite)

Dacheinschnitte und andere Dachaufbauten als Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind ausschließlich in dem in der Planzeichnung mit D_3 gekennzeichneten Bereich zulässig. Sie können dort bis zu einer Glasfläche von $1,0 \text{ m}^2$ je Einzelfenster zugelassen werden. Sie haben stets stehende Formate, d. h. die Höhe der Fenster ist größer als ihre Breite. Mehrere Dachflächenfenster nebeneinander halten einen Abstand von mindestens $0,5 \text{ m}$ untereinander ein. Der Abstand mehrerer Dachflächenfenster zur Traufe ist stets gleich.



ABSTAND a
 \approx MIND.
 0.50 m



BREITE b
 KLEINER
 h GLAS-
 FLÄCHE
 max. 1 m^2

1.1.6 Vollgeschosse, für die besondere gestalterische Anforderungen gelten:

Für die in der Nutzungsschablone mit D gekennzeichneten Geschosse gilt:

Diese Geschosse sind so anzuordnen und zu gestalten, daß sie vollständig im Dachraum (Dachschräge) liegen. Die Zulässigkeit von Kniestöcken bleibt hiervon unberührt. I+D bedeutet also beispielsweise: Es sind maximal 2 Geschosse möglich, wobei das zweite zulässige Vollgeschöß voll im Dachraum liegen muß.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

1.2.0 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassade auszuführen. Die Sockelzone ist ebenfalls zu verputzen. Für die Farbe der Außenwände sind helle Farben zu verwenden. Reines Weiß (bis zu Remissionswerten von 80) ist ausgeschlossen.

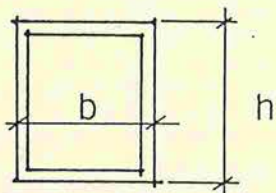
Haupt- und Nebengebäude sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen.

Nicht zulässig sind insbesondere Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Ausnahmsweise sind für Gebäudesockel oder als Gliederungselement matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch nicht kleiner ist, als das DIN-Format des NF-Ziegelsteines. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- und/oder Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

Fensterformate:

Fenster und Türen müssen ein stehendes, rechteckiges Format haben. Fenster mit liegendem, rechteckigen Format müssen so durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhen nicht überschreitet.



Breite (b) kleiner Höhe (h)

Wandöffnungen dürfen nicht über Eck ausgeführt werden, sondern sind durch Eckpfeiler von mindestens 30 x 30 cm zu trennen.

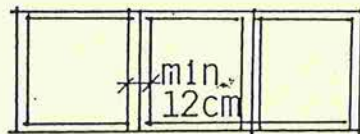
Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,5 m² erforderlich. Für das Format von Türverglasungen gelten die für Fenster näher beschriebenen Bindungen entsprechend. Klappläden sind an Stelle von Rolljalousien ausdrücklich erwünscht.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

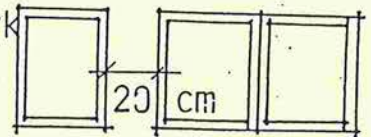
Änderung II

Fenster und Türen sind im Farbton mit der Fassade abzustimmen. Für Fenster- und Türverglasungen ist nur unverspiegeltes Glas zulässig. Rahmenhölzer und -pfeiler sollen der Konstruktion entsprechende Querschnitte aufweisen, d. h. bei Holzfachwerk eine Stärke von mindestens 12 cm, bei Mauerwerk oder Beton mindestens 20 cm. Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall.

Holz,
Metall,
Kunstst.



Mauerwerk
und
Beton



Balkone:

Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muß ein einseitiger Fassadenvor- oder -rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe Sicht-, Wind- und Sonnenschutz gewähren (Loggiacharakter).

1.3.0 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Bei der Bepflanzung sind die Vorschriften über die Freihaltung von Sichtdreiecken (vgl. Nr. 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu beachten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze / Baulinie (Vorgärten) sind in ihrer Höhe dem Straßenniveau anzugleichen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der in der Planzeichnung mit D_3 gekennzeichnete Bereich.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

In jedem Hausgarten ist ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (z. B. Obstbaum oder ähnliches) zu pflanzen. Die Bäume sind dauernd zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ersatzes, bedingt durch Absterben der Bäume oder ähnliches, sind die entsprechenden Bäume gleichartig zu ersetzen.

Pflanzvorschläge:

Pflanzenliste für Bäume 1. und 2. Ordnung: c,

Spitzahorn
Traubeneiche
Stieleiche
Feldahorn
Eberesche
Mehlbeere
Baumhasel

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:

Hainbuche
Haselnuß
Hartriegel
Flieder (verschiedene Arten)
Liguster
Mandelbaum (verschiedene Arten)

Die Fläche zwischen Baugrenze und halböffentlichem Verkehrsraum (Wohnstraße/Wohnweg) dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grund sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen einzusäen oder mit überwiegend einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Überdies ist es erwünscht, die Garagenaußenwände und die dazwischenliegenden Mauern in Abschnitten durch Rank- und Kletterpflanzen (gegebenenfalls mit entsprechenden Rankspalieren) zu begrünen, um einen möglichst naturnahen und landschaftsbezogenen Eindruck herzustellen.

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege, sind versickerungsfähige Materialien wie kleinteilige Natursteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig. Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Bebauungsplan Freinsheim-Nord

Änderung II

1.4.0 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m in Form von beschnittenen Hecken oder Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bzw. als senkrechtstrukturierte Holzzäune zulässig.

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße sind darüberhinaus die Vorschriften über die Freihaltung von Sichtdreiecken (vgl. Nr 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu beachten.

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m abgegrenzt werden. Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

Bei Hausgruppen sind die Einfriedungen je Hausgruppe einheitlich zu gestalten.

1.5.0 Antennen und Werbeanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Werbeanlagen und Warenautomaten werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen und sind somit unzulässig.