

STADT FREINSHEIM  
BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM-  
NORD - ÄNDERUNG III

---

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 31.01.1994  
AZ.: 610-13163-051/Frei-231/Ei-De

Aufgestellt im Auftrag der

Stadt Freinsheim

Kaiserslautern,                    09/92  
Geändert:                            26.02.93

MECKLER + PARTNER  
Städtebau Architektur  
Umweltplanung

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

### T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

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

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

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind

- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 2 -

Folgende Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

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

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

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

2.2 Vollgeschoße im Dachraum

Für die mit D gekennzeichneten Geschosse (I + D) gelten besondere gestalterische Festsetzungen: Diese Geschosse sind so anzuordnen, daß sie vollständig im Dachraum (Dachschräge) liegen. Die Zulässigkeit von Kniestöcken bleibt hiervon unberührt. I + D bedeutet also:

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 3 -

Es sind maximal zwei Vollgeschoße möglich, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

### 2.3 Überschreitungen der zulässigen Grund- und Geschosßfläche

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

### 2.4 Garagen unter der Geländeoberfläche/Erhöhung der Geschosßflächenzahl

In den Planbereichen D<sub>3</sub> sowie A<sub>2</sub> und A<sub>2\*</sub>, B<sub>3</sub> und D<sub>1</sub> für Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen ist die zulässige Geschosßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a (5) BauNVO). Der Zuschlag zur Geschosßfläche darf in diesem Fall maximal 15 % der nach der Nutzungsschablone zulässigen Geschosßfläche betragen.

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

### 3.1 Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Eintragung von Baugrenzen und -linien festgelegt. Sind in der Planzeichnung Baugrenzen festgesetzt, so dürfen die Gebäude nur innerhalb der durch diese Baugrenzen umgrenzten Flächen errichtet werden.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 4 -

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 gemäß § 23 (2) Satz 2 BauNVO gestattet werden.

- 3.2 Für die mit A<sub>6</sub>, D<sub>3</sub> und E bezeichneten Bereiche wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3 Für die mit A<sub>1</sub> und A<sub>4</sub> bezeichneten Bereiche wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 3.4 Für die mit A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>5</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> und D<sub>1</sub> bezeichneten Bereiche wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.5 Für den mit B<sub>1</sub> gekennzeichneten Bereich 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 und Doppelhäuser.
- 3.7 Für den mit D<sub>2</sub> gekennzeichneten Bereich 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 Grundstücksflächen von den seitlichen Grundstücksgrenzen zurück.
- 3.8 Für giebelständige Grenzgaragen wird eine abweichende Bauweise zugelassen.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 5 -

In der abweichenden Bauweise können unter Anwendung der §§ 66 und 67 der Landesbauordnung (Beteiligung der Nachbarn, Ausnahmen und Befreiungen) auf den seitlichen Grundstücksgrenzen Garagen bis zu einer Firsthöhe von maximal 5,6 m zugelassen werden.

### 3.9 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich festgesetzt und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudeachse. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

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

Garagen sind als selbständige Baukörper nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder in die bauliche Anlage zu integrieren. Ausnahmen bilden lediglich die in der Plan-darstellung besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen oder Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftstellplätze in -tiefgaragen. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie vor und neben den Gebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen und den Flächen zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und überbaubarer Fläche bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im mit D<sub>3</sub> gekennzeichneten Bereich sind Stellplätze über den als Gemeinschaftstiefgaragen gekennzeichneten Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Besucherstellplätze zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 6 -

Nebenanlagen:

An Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind lediglich Gartenhäuschen und/oder Pergolen sowie Geräte- und Gewächshäuser bis zur Größe der nach LBauO § 61 genehmigungsfreien Vorhaben zulässig. Sie müssen den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und dürfen sonstigen nachbarrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

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 (WA) festgesetzt sind, sind je Wohngebäude maximal nur zwei Wohneinheiten zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Bereiche  $A_2$ ,  $A_{2*}$ ,  $D_1$  und  $D_3$ . Für die Planbereiche  $A_2$ ,  $A_{2*}$ ,  $B_3$  und  $D_1$  gelten hierbei im einzelnen folgende Festsetzungen.

Bereich  $A_2$ :

Bei Bebauung mit Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen plus ausnahmsweise eine Wohnung kleiner als 50 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Bebauung mit Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen plus ausnahmsweise eine Wohnung kleiner als 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Bereich  $A_{2*} + B_3$

Bei Bebauung mit Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen plus ausnahmsweise zwei Wohnungen kleiner als 50 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Bebauung mit Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen plus ausnahmsweise eine Wohnung kleiner als 50 m<sup>2</sup> zulässig.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 7 -

Bereich D<sub>1</sub>:

Bei Bebauung mit Einzelhäusern sind je Gebäude maximal fünf Wohnungen zulässig. Bei Bebauung mit Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag

Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Verkehrsflächen (Wohn- und Spielstraßen) zu gestalten.

Flächen für das Parken von Fahrzeugen gemäß Planeintrag.

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 25 a 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 und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauBG)

Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrünflächen: Stadt Freinsheim) gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 8 -

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Artenliste 3 und 6 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zum Bebauungsplan) zu bepflanzen.

Private Grünflächen: Dauerkleingärten gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

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

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

10.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 nachfolgend beschriebenen Renaturierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrages im Bereich des Grabens durchzuführen.

Aufhebung des starren Gewässerprofils durch Aufweitungen und geschwungene Niedrigwasserrinne.

Rückbau der monotonen Uferböschungen durch Abflachen der nicht mit Gehölzen bestandenen Abschnitte.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 9 -

Erhöhung des Wasserspiegels und Reduzierung des Sohlgefälles durch naturnah ausgebildete "Sohlschwellen" (z. B. Baumstamm, Steinblöcke und -rampen).

Bepflanzung der Ufer mit Weichhölzern gemäß der Artenliste 7 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anhang zum Bebauungsplan).

Einstellen der Intensivnutzung der direkt angrenzenden Bereiche durch Feld- und Vogelschutzgehölzpflanzungen und Zulassen der natürlichen Sukzession, dabei Erhalt vorhandener Obstbestände (siehe Artenliste 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages im Anhang zum Bebauungsplan). Die Bewirtschaftung des Talweidgrabens erfolgt über den nördlich der Plangebietsgrenze eingezeichneten Räumweg (Wirtschaftsweg). Das in der Planzeichnung festgesetzte Regenrückhaltebecken ist gemäß den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrages durch die einrahmende Anpflanzung eines Streifens aus einheimischen Gehölzen (siehe Artenliste 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages im Anhang zum Bebauungsplan) in die Umgebung einzufügen. Wird eine Einzäunung der Anlage notwendig, so soll diese in den Pflanzstreifen integriert werden, so daß sie nicht einsehbar ist.

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

Geh- und Fahrrecht im Planbereich B<sub>3</sub> zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Kleingärten. Leitungsrechte für Abwasserleitungen in den Planbereichen A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, B<sub>1</sub> und D<sub>2</sub> zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für die in der Planzeichnung bezeichneten Bereiche.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 10 -

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

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftstiefgaragen (GTga) sowie deren Zuordnung zu den überbaubaren Flächen gemäß Planeinschrieb.

- 13.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind bodenständige Laubbäume entsprechend den Pflanzvorschlägen des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zum Bebauungsplan) zu pflanzen. Zur Erzielung eines einheitlichen Gesamteindrucks soll bei Baumreihen die Beschränkung auf eine Baumart erfolgen. Von den Standorten kann in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse (z. B. aufgrund von Leitungstrassen usw.) bis zu 3,0 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. Die Pflanzscheiben und -streifen sind mit Bodendeckern (siehe Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages in der Anlage zum Bebauungsplan) zu unterpflanzen oder aber zur Erzielung einer ökologisch aktiveren Fläche der Begrünung durch die Natur (Sukzessionsfläche) zu überlassen. Der uferbegleitende Gehölzbestand im Bereich des Talweidgrabens sowie die gesondert gekennzeichneten Bäume sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung zu erhalten.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 11 -

Die öffentliche Grünfläche ist als Sitzplatz und Treffpunkt zu gestalten und durch Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Artenliste 3 und 6 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zum Bebauungsplan) grünordnerisch einzubinden.

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

14.1 Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen  
(ausgenommen Bereich D<sub>3</sub>)

14.1.1 Bezugshöhe:

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

14.1.2 Sockelhöhen:

Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" (= Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

14.1.3 Traufhöhen:

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. In Bereichen, in denen eine Geschößzahl von I + D zulässig ist (A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>2\*</sub>, A<sub>3</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>), darf die Traufhöhe an keiner Stelle eine Höhe von maximal 4,4 m, zuzüglich dem Maß zwischen dem Niveau 0,0 und der Oberkante Rohbaudecke (= Sockelhöhe), übersteigen.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 12 -

In Bereichen, in denen eine Geschößzahl bis zu maximal zwei Vollgeschößen zulässig ist ( $A_4$ ,  $A_5$ ,  $A_6$ ,  $B_3$ , C,  $D_1$ ,  $D_2$ , E), darf bei zweigeschößiger Bebauung, wenn das zweite Vollgeschöß nicht vollständig im Dachraum liegt, die Traufhöhe das Maß von maximal 7,20 m, zuzüglich dem Maß zwischen dem Niveau 0,0 und der Oberkante Rohbaudecke (= Sockelhöhe), nicht überschreiten. Bei einer Bebauung mit einer Geschößzahl von I + D in diesen Bereichen darf die Traufhöhe an keiner Stelle eine Höhe von max. 4,4 m, zuzüglich dem Maß zwischen dem Niveau 0,0 und der Oberkante Rohbaudecke (= Sockelhöhe), übersteigen.

### 14.1.4 Kniestöcke (Drempel):

In Bereichen, in denen eine Geschößzahl von I + D zulässig ist, dürfen Kniestöcke eine Höhe von maximal 0,4 m, gemessen von Oberkante Geschößrohdecke bis Unterkante Sparren, nicht überschreiten. In Bereichen, in denen bis zu maximal zwei Vollgeschöße zulässig sind, dürfen Kniestöcke bei zweigeschößiger Bebauung eine Höhe von maximal 0,4 m, gemessen von Oberkante Geschößrohdecke bis Unterkante Sparren nicht überschreiten. Bei eingeschößiger Bauweise sowie Bebauung I + D darf der Kniestock in diesen Bereichen bis zu maximal 0,8 m betragen. In den in der Planzeichnung mit  $A_2$ ,  $A_2^*$ ,  $B_3$  und  $D_1$  gekennzeichneten Planbereichen sind abweichend von den oben genannten Festsetzungen Kniestöcke allgemein bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Darüber hinaus sind bei allen Gebäuden durch Fassadenrücksprünge entstehende höhere Kniestöcke bis zu maximal 1,2 m Höhe zulässig, sofern sie maximal  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 13 -

14.2 Festsetzungen zur Höhenlage für den Bereich D<sub>3</sub>:

14.2.1 Bezugshöhe:

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das "Niveau 0,0", das der Höhe des der Grundstückszufahrt nächstgelegenen Straßenbelages der Talweidstraße (gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche = Straßenachse) entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

14.2.2 Sockelhöhe:

Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" (= Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,4 m nicht übersteigen.

14.2.3 Traufhöhen:

Die Traufhöhe (gemäß Definition in Nr. 14.1.3) darf eine Höhe von 7,2 m zuzüglich dem Maß zwischen dem "Niveau 0,0" und der Oberkante Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) nicht übersteigen.

14.2.4 Kniestöcke:

Kniestöcke (Drempel) sind bis maximal 1,2 m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 14 -

### 15.0 Sonstige Festsetzungen

#### Sichtdreiecke:

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 544 ist gemäß Planeintrag ein Sichtwinkel mit den Maßen von 5 m x 85 m ab einer Höhe von 0,8 m von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

#### Hinweis:

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

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß  
§ 86 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der  
Fassung vom 01.04.91

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

1.1.0 Dächer

1.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Für Garagen sind auch Pultdächer zugelassen.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird für die mit A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, D<sub>2</sub> und D<sub>3</sub> bezeichneten Bereiche zwischen 35 und 38° festgesetzt. Im Bereich C muß die Dachneigung zwischen 35 und 45° liegen. In allen sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes muß die Dachneigung zwischen 38 und 45° liegen. Ausnahmsweise kann für die in der Planzeichnung mit GGa (Gemeinschaftsgaragen) gekennzeichneten Flächen eine geringere Dachneigung als 35° bzw. 38° zugelassen werden.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur rottonige Ziegel zulässig. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen und glasierte oder engobiierte Ziegel sind unzulässig. Solaranlagen im Dachbereich sind zulässig, sofern sie in einer Ebene mit der Dachhaut angebracht werden.

...

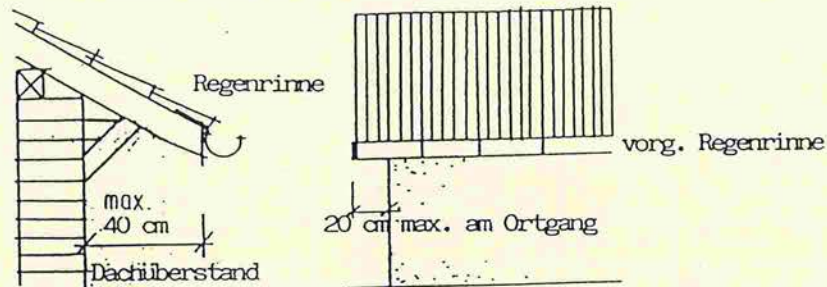
# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 2 -

### 1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht mehr als 0,4 m und am Ortgang bei freistehenden Giebeln maximal 0,2 m betragen.



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

### 1.1.5 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster

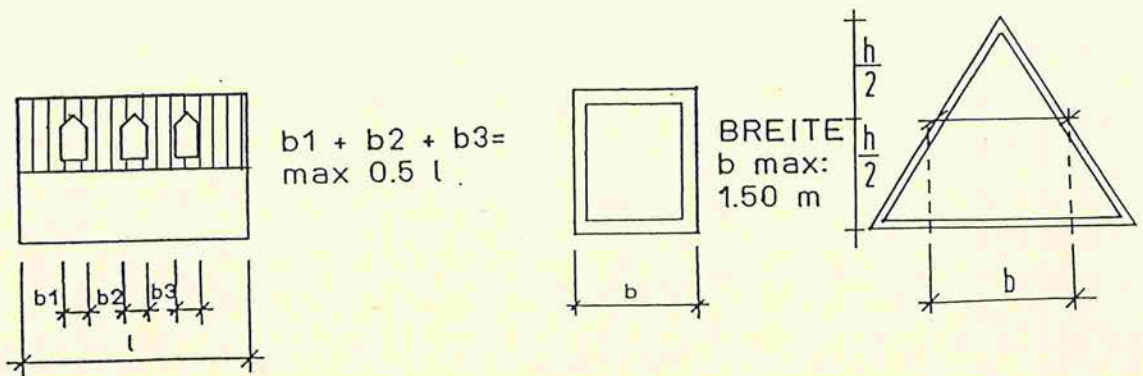
Folgende Formen von Dachgauben sind zulässig. Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben. Die Breite einer Dachgaube darf maximal 1,50 m betragen. Bei Dreiecksgauben ist dieses Maß in der mittleren Höhe zu nehmen. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite aller Dachgauben (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) maximal  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Traufenlänge betragen.

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 3 -



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

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten.

- Vom Ortgang, Graten und Kehlen mindestens 1,50 m. Die Abstände sind an der größten Ausdehnung zu messen.
- Von der unteren Begrenzung des Dachüberstandes bzw. der -fläche und vom First mindestens 0,75 m. Die Abstände sind in der Vertikalen zu messen und an der größten Ausdehnung der Gaube zu nehmen.

...

# STADT FREINSHEIM

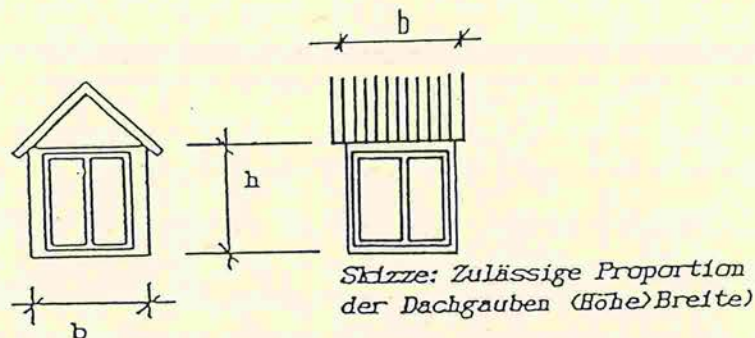
## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 4 -



Satteldach- und Schleppegauben haben stehende Formate einzuhalten, d. h., ihre Höhe (siehe Zeichnung) ist stets größer als ihre Breite.



Dacheinschnitte und andere -aufbauten als Dachgauben sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind nur in dem in der Planzeichnung mit  $D_3$  gekennzeichneten Bereich zulässig. Sie sind dort bis zu einer Glasfläche von  $1,00 \text{ m}^2$  je Einzelfenster zulässig. Sie haben stets stehende Formate einzuhalten, d. h., die Höhe der Fenster ist größer als ihre Breite.

...

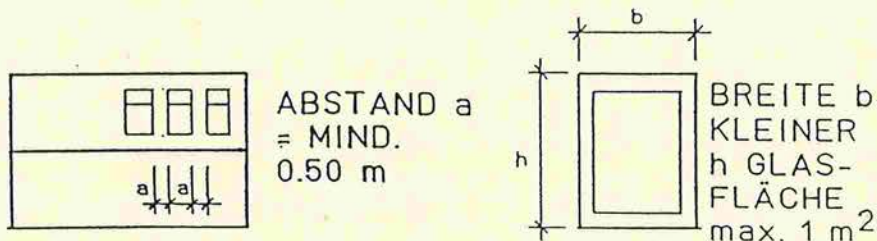
# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 5 -

Mehrere Dachflächenfenster nebeneinander müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m untereinander einhalten. Der Abstand mehrerer Dachflächenfenster zur unteren Begrenzung des Dachüberstandes bzw. der unteren Begrenzung der Dachfläche muß stets gleich sein.



### 1.2.0 Fassadengestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassade auszuführen. Die Sockelzone ist ebenfalls zu verputzen. 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. 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.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

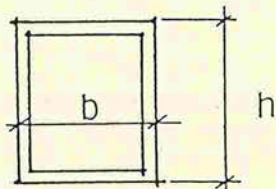
---

- 6 -

Weiterhin unzulässig sind Kunststoff-, Faserzement-, 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 Höhe nicht überschreitet.



Breite (b) kleiner Höhe (h)

Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m<sup>2</sup> erforderlich. Für das Format von Türverglasungen gelten die für Fenster näher beschriebenen Bindungen entsprechend. Klappläden sind anstelle von Rolljalousien ausdrücklich erwünscht. Wandöffnungen dürfen nicht über Eck ausgeführt werden, sondern sind durch Eckpfeiler von mindestens 30 x 30 cm zu trennen. Fenster und Türen sind im Farbton mit der Fassade abzustimmen. Für Fenster- und Türverglasungen ist nur unverspiegeltes Glas zulässig.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 7 -

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 oder dunkel eloxiertes Leichtmetall.

### Balkone:

An der Traufseite sind nach drei Seiten offene Balkone nicht gestattet. Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind durch mit dem Boden oder der Dachfläche verbundene senkrechte Gliederungselemente (Stützen, Pfeiler, Rankgerüste oder dergleichen) zu gliedern.

### 1.3.0 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke 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 im allgemeinen Wohngebiet nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen. Für die im Bebauungsplan mit E bezeichnete Fläche ist die Weiterführung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zulässig. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/-linie (Vorgärten) sind in ihrer Höhe dem Straßenniveau anzugleichen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der in der Planzeichnung mit D<sub>3</sub> bezeichnete Bereich.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 8 -

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie "Bauerngartengehölze" gemäß der Artenliste 2 und 6 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zum Bebauungsplan) zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen. Einzelne Gehölze bzw. Gehölzgruppen sollen in den nichtbebauten Bereichen bebauter Grundstücke erhalten werden. In jedem Hausgarten ist ein mittel- oder großkroniger 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. Die Pflanzung soll gemäß der Artenliste 1 und 5 des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zum Bebauungsplan) erfolgen. Die Fläche zwischen Baugrenze/-linie und öffentlicher Verkehrsfläche (Wohnstraße/-weg) 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 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. Die Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (Anlage zum Bebauungsplan) enthält hierzu Pflanzvorschläge. Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind nur versickerungsfähige Materialien wie kleinteilige Natursteinpflaster und -ziegel, Rasenpflaster (Betonpflaster mit Rasenfugen) oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig.

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 9 -

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

### 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 1,00 m in Form von beschnittenen Hecken oder Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bzw. als senkrechtstrukturierte Holzzäune zulässig. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße sind darüber hinaus die Vorschriften über die Freihaltung von Sichtdreiecken (vgl. Nr. 15 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu beachten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, -lamellen oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

### 1.5.0 Antennen und Werbeanlagen

Parabolantennen an baulichen Anlagen müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden. Die Anbringung von Parabolantennen ist unzulässig an Seiten von baulichen Anlagen, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Werbeanlagen und Warenautomaten werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

### ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

III. Gehölz- und Artenliste gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

1. Obstbaumwiese

Hochstämme

Traditionelle landschaftsraumtypische Sorten

Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen- und Nußbäume

2. Landschaftsgehölzpflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Eiche
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 2 -

3. Baumarten für den Straßenraum und öffentliche Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia intermedia	Holländische Linde

4. Niedrige Gehölze für Grünstreifen im Straßenraum

Hedera helix	Efeu
Pachysandra terminalis	Schattengrün
Rosa nitida	Glanzrose
Hypericum calycinum	Johanniskraut

5. Baumarten für den Gartenbereich

Obstbäume als Hochstamm	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

(oder Baumarten wie unter 3)

...

# STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

---

- 3 -

6. Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken und öffentlichen Grünflächen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lackmarcki</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingstrauch
<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Lgustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa spec.</i>	Flieder
<i>Weigelia spec.</i>	Weigelia

7. Gehölzpflanzung im Grabenbereich

<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide

8. Rankpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Echter Jasmin
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein