

E. ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN NACH LBauO

Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Dachform:

Dachform gem. Planeintrag Satteldächer, oder aus Satteldächer zusammengesetzte Dächer, als Dachform zulässig. Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung zwingend vorgeschrieben.

Nebenfirste sollen mindestens 30 cm niedriger als der Hauptfirst sein. Der Hauptfirst soll von einem Giebel zum anderen verlaufen. Krüppelwalme sind zulässig. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1/3 der Giebelhöhe betragen.

Auf Garagen sind begrünte Flachdächer, sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Satteldächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

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

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur rottonige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung.

Dachüberstand und Traufenausbildung:

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

Außenwände:

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

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

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu mindestens 30 von Hundert mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen, zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzfläche benötigt werden. Die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden dabei angerechnet. Mindestens die Hälfte der verwendeten Gehölze muss einheimisch und standortgerecht sein.

Stellplatzflächen sind mit offen porigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für die Artenauswahl der Gehölze gelten die Angaben der Festsetzungen zur Grünordnung sinngemäß.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über OK Strasse zulässig.

Zur Weisenheimer Str. ist eine geschlossene Einfriedung mit einer Sandsteinmauer h = min. 0,60 m herzustellen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Bestehende Planungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- 2.3. Topographie
- 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Kostenschätzung

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1. Planungsanlass

Das auf dem Flurstück 3417/4 bestehende Pfarrhaus mit Gemeinderäumen ist in einem sehr schlechten Bauzustand. Eine Sanierung ist 1. aus Kostengründen und 2. hat es sich erwiesen, dass die Lage sehr weit von der Kirche entfernt, nicht sinnvoll ist.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadt Freinsheim hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes, Teilbebauungsplan „Nord Änderung V gem. § 13 a BauGB“ beschlossen.

1.3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Abbruch des Pfarrhauses und die baurechtliche Voraussetzung geschaffen werden, Wohnbauflächen der Grundstücksgrösse angemessen auszuweisen.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B – Planes umfasst das Flurstück 3417/4 gelegen an der Weisenheimer Straße

2.2. Bestehende Planung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb:	Im Bereich des Flurstücks 3417/4 besteht die Bebauung aus dem Pfarrhaus, was im Zuge der Neuordnung abgerissen wird.		
Ausserhalb:	Südseite:	Weisenheimer Strasse	
	Ostseite:	Öffentlicher Parkplatz mit Eingrünung	
	Nordseite:	Bestehende 2-geschossige Bebauung	
	Westseite:	Bestehende 2-geschossige Bebauung	

2.3. Topographie

Bestands- sowie geplante Höhen sind dem Plan zu entnehmen

2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Die Flächen des Flurstückes 3417/4 ist bebaut mit dem Pfarrhaus, sowie Befestigungen für Parkplätze. Restflächen sind Grünflächen.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

3.1. Planungsalternativen

Es ist eine Wohnbebauung auf dem Grundstück geplant. Bestehend aus

1 Gebäude mit 6 Wohneinheiten

1 Gebäude mit 3 Wohneinheiten = insgesamt 9 Wohneinheiten

3.2. Erschliessung Verkehr

Die Erschliessung des Grundstückes ist von der Weisenheimer Strasse vorgesehen.

Auf dem Grundstück werden keine öffentlichen Flächen geschaffen.

3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung

Die für das Pfarrhaus bestehende Erschliessung wird auch für die neue
Bebauung verwendet.

Kanalanschluss für Mischwasser

Wasseranschluss für Trinkwasser

3.4. Bebaubare Flächen

Auf dem Flurstück 3417/4 werden Flächen in offener Bauweise, gem. Planeintrag
ausgewiesen.

In dem B – Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO mit dem Ziel aufgenommen,
die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen
so zu gestalten, dass eine harmonische Verbindung zwischen vorhandenen und den
neuen Gebäuden erreicht wird.

3.5. Grünordnung

Auf dem Grundstück werden alle nicht überbauten und befestigten Flächen gärtnerisch
angelegt.

Die geplanten bebaubaren Flächen entsprechen ca. den jetzt gem. Bebauungsplan
möglich bebaubaren Flächen, so dass sich in den Grünflächen keine wesentlichen
Flächenveränderungen zeigen.

3.6. Kostenschätzung

Es fallen keine öffentlichen Erschliessungskosten an, da keine Maßnahmen im
öffentlichen Bereich geplant sind.

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als WA – Gebiet im bestehenden Bebauungsplan wird nicht verändert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl - **GRZ**, die Geschossflächenzahl - **GFZ** sowie durch die Zahl der Vollgeschosse, entsprechend dem Planeintrag für das Flurstück ausgewiesen.

Durch die ausschließliche Erschliessung der Gebäude auf dem Grundstück, ist die Grundflächenzahl gem. Bau NVO § 19(4) von 0,6 auf 0,70 zu erhöhen.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der zulässigen First- und Traufhöhen erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung. Die Festsetzungen gründen sich auf die Vorschrift des § 16 Abs. 3 BauNVO.

4.3. Bauweise

Die Bauweise ist den vorhandenen Gebäuden vor allem nach Norden angepasst.

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig, vor allem zur Ostseite hin. Hiermit erreicht man einen Schallschutz zum öffentlichen Parkplatz. Die Garagen werden durch die vorh. Eingrünung auf dem öffentlichen Parkplatz optisch verdeckt. Die Eingrünung ist gem. dem vorhandenen B – Plan abgesichert.

4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird dem Baukörper angepasst.
Es sind max. 3 x 3 Wohnungen = 9 Wohnungen zulässig.

4.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die Weisenheimer Strasse. An der Strasse erfolgen keine Veränderungen.

4.7. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes soll die Dachform und Neigung an die vorhandene Bebauung angepasst werden. Deshalb sind im Geltungsbereich des B – Planes nur ortstypische Satteldächer oder aus Satteldächer zusammengesetzte Dächer mit 30° - 35° Grad Dachneigung zulässig. Außerdem sind Krüppelwalme zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer grundsätzlich unzulässig. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten und braunen Ziegeleindeckungen sollen die Farben wie Schwarz, Grau, Anthrazit nicht zulässig sein.

Außerdem befinden sich im direkten Umfeld des Grundstückes denkmalgeschützte Gebäude (Weisenheimer Straße 3, „Villa Retzer“ Weisenheimer Straße 2) die eine gestalterische Einfügung auch im Hinblick auf die Dachfarbe notwendig machen.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird in erster Linie durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen,

5. BODENORDNUNG

5.1. Umlegungsverfahren

Es ist keine Umlegung erforderlich

Bestätigung:

Die Begründung zum Teilbebauungsplan „Nord Änderung V gem. § 13 a BauGB“ hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freinsheim, den 02.02.2012


Oberholz

Stadtbürgermeister

