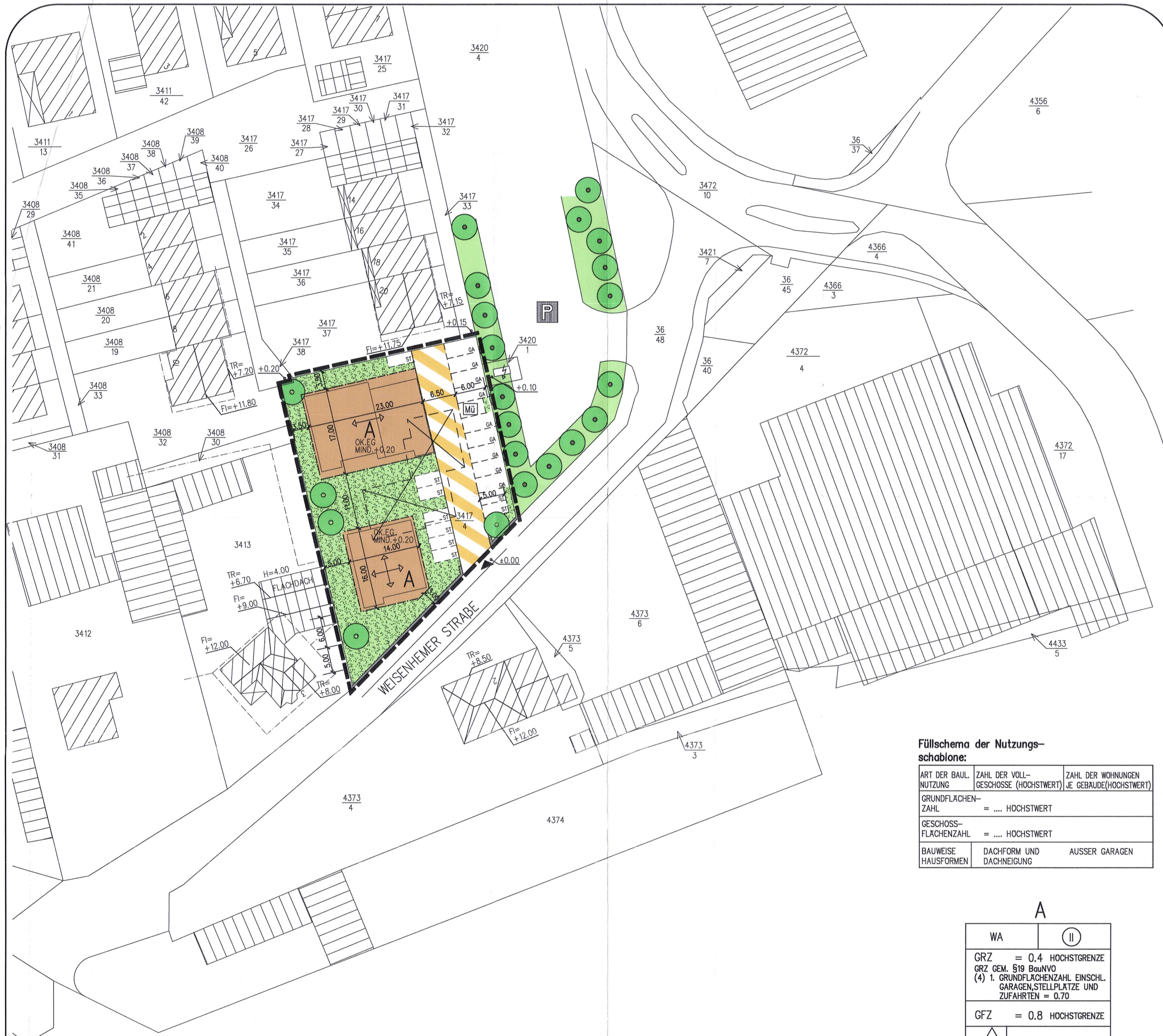
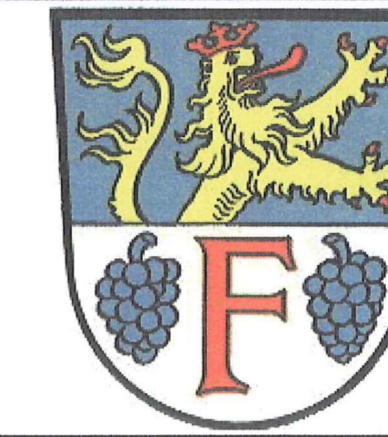


TEILBEBAUUNGSPLAN DER STADT FREINSHEIM

"NORD ÄNDERUNG V GEM. § 13 A BAUGB"



Füllschema der Nutzungsschablone:

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTWERT)	ZAHLE DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (HOCHSTWERT)
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	= ... HOCHSTWERT	
GESCHOSS-FLÄCHENZAHLE	= ... HOCHSTWERT	
BAUWEISE HAUSFORMEN	DACHFORM UND DACHNEIGUNG	AUSSER GARAGEN

A

WA	II
GRZ = 0,4 HOCHSTGRENZE GRZ GEM. § 19 BAUNVO (4) 1. GRUNDFLÄCHENZAHLE EINSCHL. GARAGEN, STELLPLATZE UND ZUFÄHRTEN = 0,70	
GFZ = 0,8 HOCHSTGRENZE	
SD 30° - 35°	
Firsthöhe max. 11,75m Traufhöhe max. 6,75m	

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) (unter Beachtung der textlichen Festsetzungen über die zulässige Trauf- und Firsthöhe)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- Wahlweise Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- Geplante Bäume (privat)
- Grünflächen (privat)
- Grundstückszufahrt "zwingend"
- Trafo
- Müllplatz
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Vorh. Bäume
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11; (6) BauGB)
- Maszlinie mit Maszzahl
- Abzubrechende Bauteile
- Einfriedung

B. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Flächen für Garagen

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen, auch Gebäudeintegriert, zulässig.

Nebenanlagen

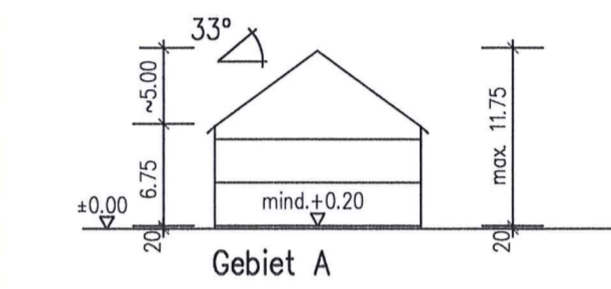
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig für Pergolen bis 30m² und für Gartenhäuschen bis 12m², sofern sie den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige Nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zahl der Wohnungen, max. 9 Wohneinheiten (3 x 3 Wohnungen)

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Strassenbelag, Weisenheimer Straße im Bereich der Einfahrt, vorh. Bürgersteighöhe. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig. Traufhöhe gem. Planeintrag als max. Höhe.



Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken rückzuhalten. Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungssystem in unterirdischen Zisternen oder Mulden aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenentwässerungskanal in der Straße anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/m² Dachfläche betragen. Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche. Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten. Es wird empfohlen der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren. Hinweis: Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. Nachweis und zeichnerischer Nachweis beizufügen. Das gilt auch bei einem Verfahren gem. § 65a LBauO vom 08.03.1995.

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücks Nr.
- Vorhandene Strassenhöhen bzw. Geplante Strassenhöhe
- Firsthöhe von +/- 0,00
- Traufhöhe von +/- 0,00

D. TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN ALS HINWEISE

- Archäologische Funde
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) wird hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

E. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBauO

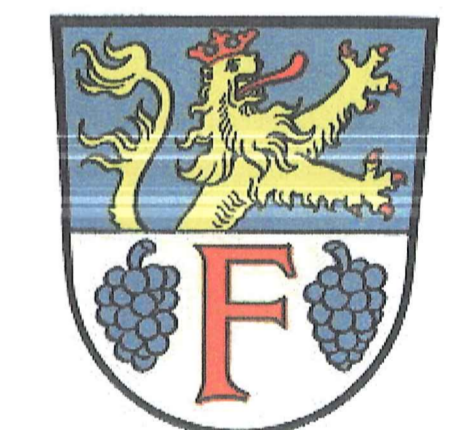
sh. Anlage zum Bebauungsplan

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 17.11.2011
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 01.12.2011
 - Beschluss über die Annahme des Entwurfes 17.11.2011
 - Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom: 05.12.2011
bis: 09.01.2012
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung 17.11.2011
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom 01.12.2012
 - Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung 06.11.2011
 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1. Mal: von: 09.12.2011 bis: 09.01.2012
 - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen 02.02.2012
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 02.02.2012
 - Ausfertigung der Bebauungsplansatzung am 10.02.2012
- Unterschrift Dienststempel
- Bekanntmachung Inkrafttreten gem. § 10 BauGB 23.02.2012
- Unterschrift Dienststempel
- Gestaltungssatzungsbeschluss gem. § 88 LBauO 02.02.2012
- Unterschrift Dienststempel
- Ausfertigung Gestaltungssatzung am 10.02.2012
- Unterschrift Dienststempel
- Bekanntmachung Gestaltungssatzung 23.02.2012

PLANUNGSSTAND 01.02.2012

TEILBEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:500



STADT FREINSHEIM

"NORD ÄNDERUNG V GEM. § 13a BauGB"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB				
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	01.02.2012			

HINWEIS:
DIE IN DER ANLAGE BEIFUGTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DIESES B-PLANES.
DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB IST EBENFALLS ALS ANLAGE BEIFUGT.

M. 1:500

DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

2. Ausfertigung