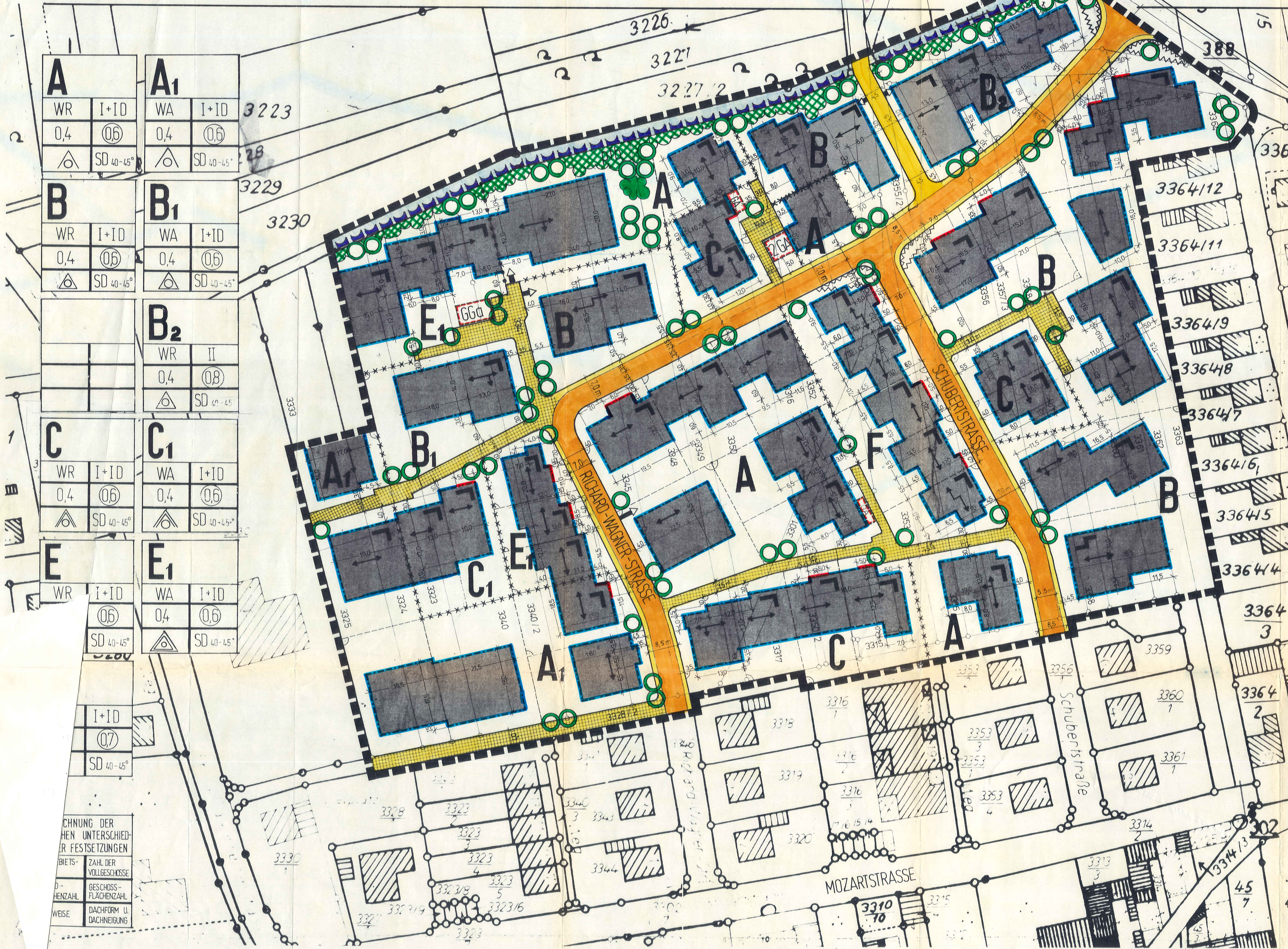


BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM NORDWEST AN DER LEIMENKAUT



- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BAUVVO
- WR REINES WOHNGEBIET GEMASS §3 BAUVVO
- I ID ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, EIN VOLLGESCHOSS UND EIN DACHGESCHOSS
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHLE 0,4
- GFZ GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE z.B.: 0,5
- BAUWEISE:
 - 1. OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 S. 2 BAUVVO)
 - OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
 - 2. GFSCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BAUVVO)
 - 3. BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BAUVVO) NUR KEITENHÄUSER ZULÄSSIG
- SD 40-45° NUR SATTELDACHER ZULÄSSIG MIT EINER DACHNEIGUNG VON 40-45° ALTE TEILUNG
- ZWINGENDE FESTSETZUNG DER HAUPTFRISTRICHTUNG
- HAUPT- UND NEBENFRISTRICHTUNG
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
- BAUGRENZE BAULINIE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHLE
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN DZH. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
 - gehweg
 - Fahrdamm
 - Strassenbegrenzungslinie
- BEFAHRBARER WOHNEG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- PFLANZGEBOT FÜR EINZELRÄUMLER ODER BALMGRUPPEN
- PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN
- BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON STRAUCHGRUPPEN / UFERVEGETATION
- BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEWÄSSERN UND UFERSTREIFEN
- GRENZE DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- GRENZE DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- FESTSETZUNG DER AUS- UND EINFAHRTEN DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

A	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	

B	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	

B₁	WR	II		
0,4	08			
△	SD 40-45°			

C	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	

C₁	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	

E	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	

E₁	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	BIETS	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE	DACHFORM U. DACHNEIGUNG

EXTRICHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREINSHEIM NORDWEST"
 (Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BBAUG und BAUVVO)
 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBAUG)

1.1. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)
 1.1.1. Art der baulichen Nutzung:
 Reines Wohngebiet (WR) gemäss § 3 BAUVVO
 Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 3 Abs. 4 BAUVVO)
 Ausnahmeweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. (§ 3 Abs. 3 BAUVVO)
 Für die mit A1, B1, C1 und E1 bezeichneten Gebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BAUVVO.
 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
 Die in der Plandarstellung als befahrbare Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte und fussgängerfreundliche Verkehrsflächen (Wohn-/Spielstrassen) zu gestalten.
 1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAUG)
 Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0, das der Oberkante des Strassenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsmass herangezogen.
 Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind die Kellergeschosse der baulichen Anlagen nicht im freien Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschliessen und zu entwässern. Für die in Kellergeschosse

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 2.1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 124 LBauO in Verbindung mit § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBauO)
 2.1.1. Dachform
 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.
 Beispiele:

 2.2. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
 2.2.1. Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter).
 2.2.2. Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum
 Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten

2.4. Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 125 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
 Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitigen eingewachsenem Knotengeflecht (Fleischendraht) zulässig.
 Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m abgegrenzt werden.
 Ausnahmeweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpallisaden, Holzlamellen oder Ilaern aus Naturstein - oder verputzt - als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.11.1987 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBAUG erfolgte am 11.11.1987.
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBAUG erfolgte durch Aufstellung des V.B. Freinsheim Nr. 6 v. 11.11.87.
4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 11.11.1987.
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBAUG am 11.11.1987.
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 12.10.87 bis 11.11.87 aus.
7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.11.1987 gem. § 2 a Abs. 6 BBAUG geprüft.
8. Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am 11.11.1987 den Bebauungsplan "Freinsheim Nordwest - An der Leimenkaut" als Satzung beschlossen.
 FREINSHEIM, den 11.11.1987

 Der Bürgermeister
9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAUG)
10. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBAUG erfolgte in ortsüblicher Weise am 11.11.87.

- § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.
- § 2 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
 Der Bebauungsplan besteht aus:
 1. Dem zeichnerischen Teil
 1.1. Bebauungsplan
 1.2. Integrierter Grünordnungsplan
 1.3. Gestaltungsplan bestehend aus stadtgestalterischen Rahmenplan und Gesamtkonzept Gestaltungsplan
 2. Den schriftlichen Festsetzungen
 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 2.3. Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen.
- § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
 Ordnungswidrig im Sinne von § 125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

ARU PLAN
 PLANER ARCHITECTEN INGENIEURE
 RICHARD-WAGNERSTRASSE 67 6750 KAISERSLAUTERN

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM NORDWEST 'AN DER LEIMENKAUT'

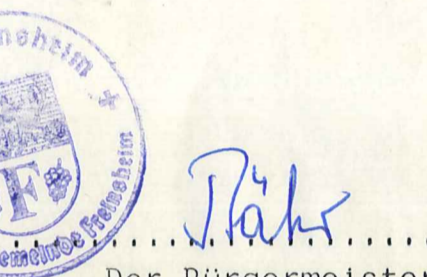


A	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	
B	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	
C	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	
E	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	06	0,4	06	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	
F	WR	I+ID	WA	I+ID
0,4	07	0,4	07	
△	SD 40-45°	△	SD 40-45°	

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	ZAHLE DER VOLLGESchosSE	GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE	DACHFORM U. DACHNEIGUNG
BAUGEBIETSART			
GRUND-FLÄCHENZAHLE			
BAUWEISE			

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- WR** REINES WOHNGEBIET GEMASS § 3 BAUNVO
- I+ID** ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, EIN VOLLGESCHOSSE UND EIN DACHGESCHOSSE
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHLE 0,4
- GFZ** GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE z.B.: 0,6
- BAUWEISE:**
 - 1. OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 S. 2 BAUNVO)
 - △ OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
 - △ OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - △ OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - △ OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
 - 2. GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BAUNVO)
 - g 2. BESONDERE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BAUNVO) NUR SATTELDÄCHER ZULASSIG MIT EINER DACHNEIGUNG VON 40-45° ALTE TELLUNG
 - SD 40-45° ZWINGENDE FESTSETZUNG DER HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNG
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
 - BAUGRENZE BAULINIE
 - UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN BZW. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 - OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
 - gehweg
 - Fahrdahn
 - Strassenbegrenzungslinie
 - BEFAHRBARER WOHNEG
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - PFLANZGEBOT FÜR EINZELRÄUME ODER BAUMGRUPPEN
 - PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN
 - BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON STRAUCHGRUPPEN / UFERVEGETATION
 - BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEWÄSSERN UND UFERSTREIFEN
 - GRENZE DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - GRENZE DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER ART U. MASS. DER BAULICHEN NÜTZUNG
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
 - FESTSETZUNG DER AUS- UND EINFAHRTEN DER STELLPLATZE UND GARAGEN

ARU PLAN
 PLANER ARCHITECTEN INGENIEURE
 RICHARD-WAGNERSTRASSE 67 6750 KAISERSLAUTERN

- ### GENEHMIGUNGSVERMERKE
- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.7.1988 beschlossen.
 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBAuG erfolgte am 11.8.1988.
 - Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBAuG erfolgte durch Auftrag Nr. 10. Freinsheim Nr. 6 v. 11.8.88.
 - Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 11.8.1988.
 - Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBAuG am 11.8.1988.
 - Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 12.8.88 bis 11.9.88 aus.
 - Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.11.1988 gem. § 2 a Abs. 6 BBAuG geprüft.
 - Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) und der §§ 123 und 124 in der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl S. 53) und des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S. 419) hat der Gemeinderat am 24.11.1988 den Bebauungsplan "Freinsheim Nordwest - An der Leimenkaut" als Satzung beschlossen.
- FREINSHEIM, den 9.12.1988
- 
 Der Bürgermeister

- 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.
- 2 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES**
 Der Bebauungsplan besteht aus:
 1. Dem zeichnerischen Teil
 1.1. Bebauungsplan
 1.2. Integrierter Grünordnungsplan
 1.3. Gestaltungsplan bestehend aus stadtgestalterischen Rahmenplan und Gesamtkonzept Gestaltungsplan
 2. Den schriftlichen Festsetzungen
 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 2.3. Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen.
- 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
 Ordnungswidrig im Sinne von § 125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

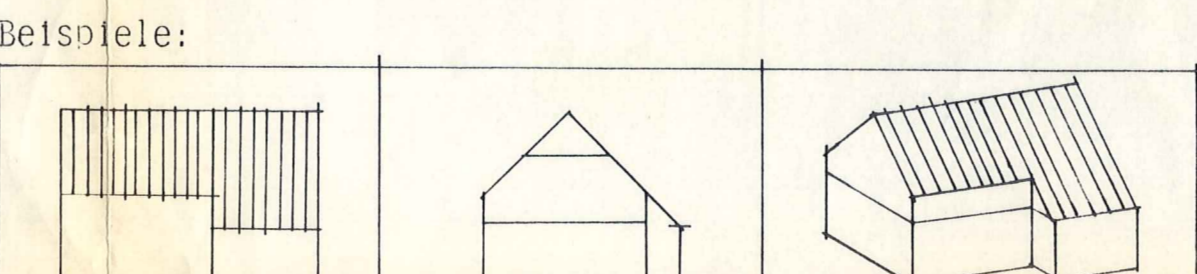
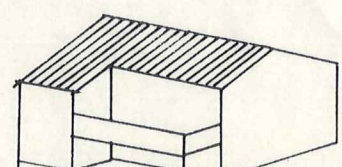
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREINSHEIM NORDWEST"

(Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BBAuG und BAUNVO)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBAuG)

- 1.1. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)
 - 1.1.1. Art der baulichen Nutzung:
 Reines Wohngebiet (WR) gemäss § 3 BAUNVO
 Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 3 Abs. 4 BAUNVO)
 Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, (§ 3 Abs. 3 BAUNVO)
 Für die mit A1, B1, C1 und E1 bezeichneten Gebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BAUNVO.
 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1. Aeusserer Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 124 LBauO in Verbindung mit § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBauO)
 - 2.1.1. Dachform
 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.
 Beispiele: 
- 2.2. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.2.1. Nach drei Seiten offene Balkone sind nicht gestattet. Mindestens muss ein einseitiger Fassadenvor- oder-rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz gewähren (Loggia-Charakter).
 Beispiel:  mind. 1,20m
 - 2.2.2. Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum
 Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten...

- 2.4. Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
 Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitigen eingewachsenem Knotengeflecht (flächendicht) zulässig.
 Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Zwecke von Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m abgegrenzt werden.
 Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpallisaden, Holzjalousien oder Jalousien aus Naturstein - oder verputzt - als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie...

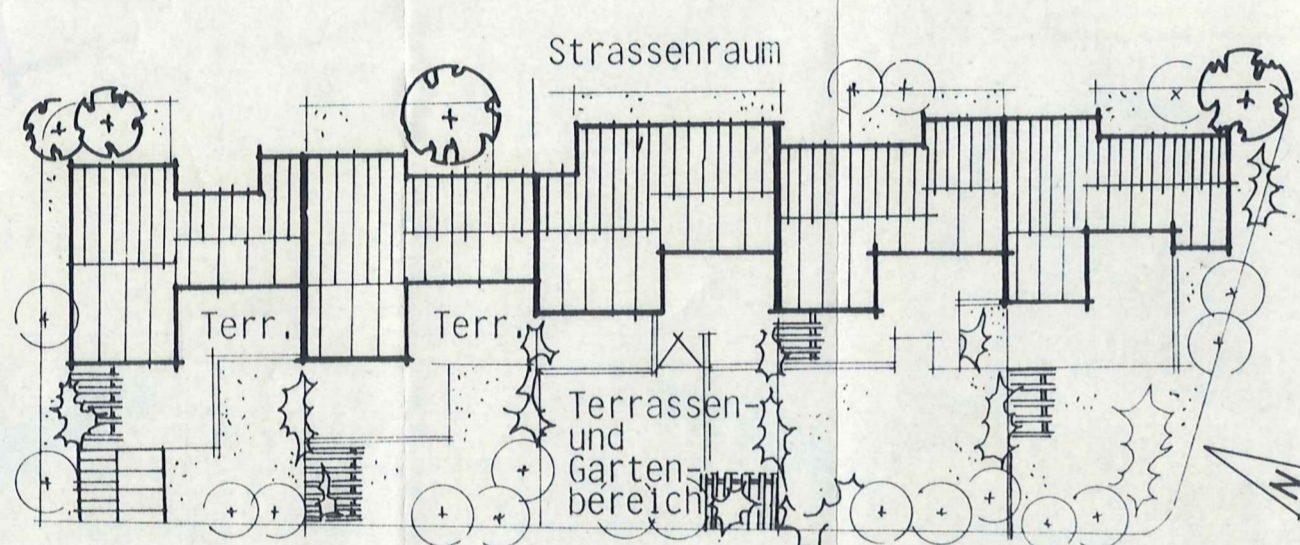
Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:
 $Z = 1 + ID$, d.h.: f n Geschoss + ausgebautes Dach.
 Und für das mit "A" gekennzeichnete Gebiet:
 $Z = 11$, d.h. zwei Geschosse
 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäss § 16 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens betragen:
 $GRZ = 0,4$
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in den mit "A" bis einschliesslich "E" bezeichneten Gebieten einen Wert von $GFZ = 0,6$ nicht übersteigen.
 In dem mit "F" gekennzeichneten Gebiet wird eine $GFZ = 0,7$ als Höchstgrenze festgesetzt.
 In dem mit "B₂" gekennzeichneten Gebiet wird eine $GFZ = 0,8$ als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 1.2.1. Für die mit "A, B, C und E" bezeichneten Gebiete ist die Bauweise als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BBauG festgesetzt. Im Planeintrag sind ferner Flächen bezeichnet, in denen nur Einzelhäuser (A), nur Einzel- und Doppelhäuser (B), nur Doppelhäuser (C) oder nur Hausgruppen (E) zulässig sind. (§ 22 Abs. 2 BauNVO) siehe Planeintrag.
- 1.2.2. Für das mit "F" bezeichnete Gebiet ist die Bauweise als geschlossene Bauweise gemäss § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 1.3.1. Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.
- 1.3.2. Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Baufuchten und Gebäudeversätze sind im Planeintrag mit Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt. Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.
- 1.3.3. Gestaltungsempfehlungen:
 Die folgenden Gestaltungsempfehlungen beinhalten keine Rechtsverbindlichkeit. Sie sollen lediglich den städtebaulichen Entwurf und seine Gestaltungsaspekte näher erläutern. (Siehe auch "Gestaltungsplan" Gliederung des Strassenraumes).

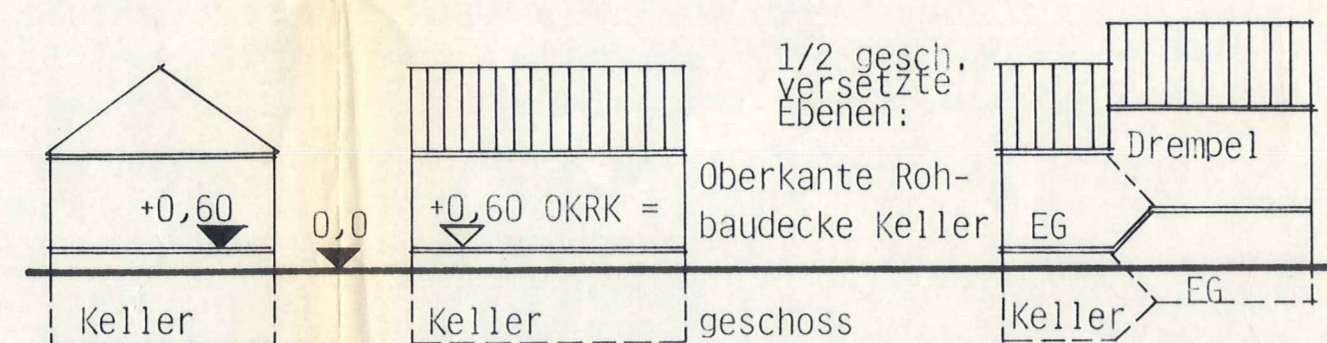


Als Haustypen werden Winkelhäuser vorgeschlagen, da diese sich durch folgende Vorteile auszeichnen:
 Hohe Grundstücksausnutzung, Vielfalt an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, optimale Zuordnung des priv. Freiraumes zum Wohnbereich, optimale Besonnungs- u. Belichtungsmöglichkeiten, individuelle Privatbereiche mit Schutz vor Wind und Einsenbarkeit.

1.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

- 1.4.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und in die bauliche Anlage zu integrieren. Ausnahmen bilden lediglich die in der Plandarstellung besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen oder Gemeinschaftsgaragen.
- 1.4.2. Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor den gebäudeintegrierten Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.
- 1.4.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Grösse von maximal 12 m² zugelassen werden, sofern sie in massiver Bauweise ausgeführt werden, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Punkte 2 ff.) dieser Satzung entsprechen und sonstigen nachbarschaftsrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

1.6.1. Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf eine Höhe von + 0,6 m nicht übersteigen. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen des Punktes 1.6.2. "Traufhöhen" erfüllt sind.



1.6.2. Festsetzungen der maximalen Traufhöhen:
 Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK, Dachhaut und Aussenkante Fassade und Aussenkante Fassade

Traufhöhen dürfen, ausser in den nachfolgenden genau bezeichneten Ausnahmefällen, eine Höhe von maximal $TH = 3,75$ m nicht übersteigen.
 Für das mit "D1" gekennzeichnete Gebiet wird die max. Traufhöhe auf $TH = 6,5$ m festgesetzt.
 Nachfolgende Ausnahmen sind für dieses Gebiet unzulässig.
 Ausnahmen:
 Zulässig sind Kniestücke (Drempel) von maximal 1,25 m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über 2/3 der Längsseite des Gebäudes (Gebäudefront) erstrecken und eine Traufhöhe von maximal $TH = 5,0$ m nicht übersteigen wird.

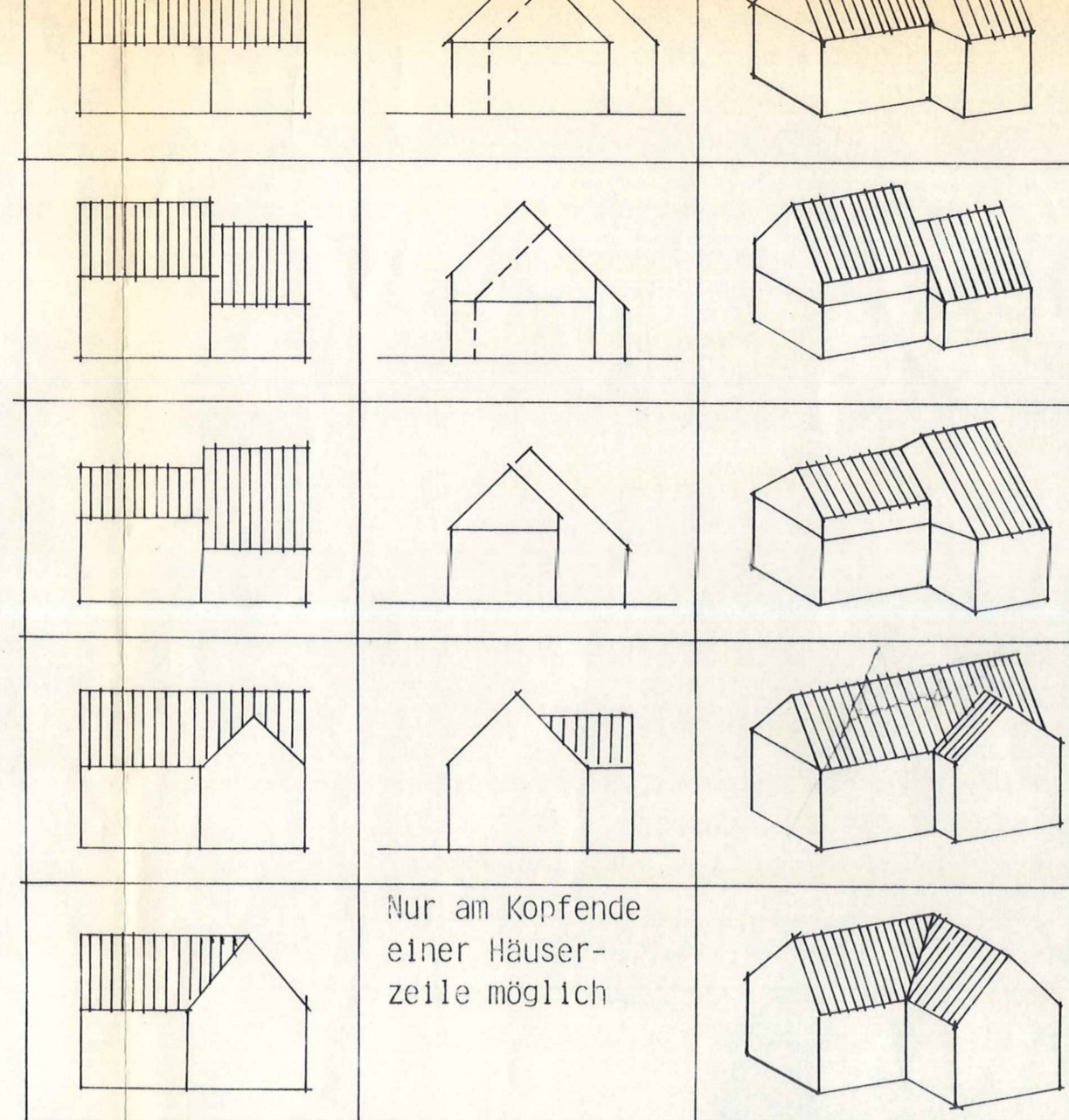
Grundriss	Querschnitt	SYSTEMSKIZZEN	Ansicht

1.6.3. Festsetzung der maximalen Firshöhen:
 Die maximal zulässige Firshöhe beträgt $FH = 11,00$ m, und für das mit "D1" gekennzeichnete Gebiet $FH = 12,00$ m.

1.6.4. Gestaltungsempfehlungen
 Die folgenden Gestaltungsempfehlungen beinhalten keine Rechtsverbindlichkeit. Aus städtebaulichen Gründen zur Erhöhung der Erlebnisvielfalt und der Gestaltungsqualität sollen First- und Traufflächen innerhalb einer Strassenzelle springen. Der Höhenversatz soll deutlich erkennbar sein. (Kontur und Dachlandschaft)

1.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind gross-kronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen (Pflanzangebot), zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Kastanie, Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämmen oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen.
 Bindungen für die Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen:
 Das Ufergehölz des Bachlaufes entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf eine Tiefe von mindestens 5 m dauernd unverseht zu erhalten, zu pflegen und der natürliche Nachwuchs zu belassen.
 Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung der Ufergehölze und des Gewässers durch entsprechende Sicherungsmassnahmen zu vermeiden.
 In dem oben bezeichneten Bereich sind ferner unzulässig:
 Die Errichtung von gemauerten oder betonierten Böschungen und Mauern sowie auch nur eine teilweise Verrohrung der Kanalisierung des Bachlaufes.



Flachdächer auf Garagen sind nicht zulässig.

2.1.2. Dachneigung

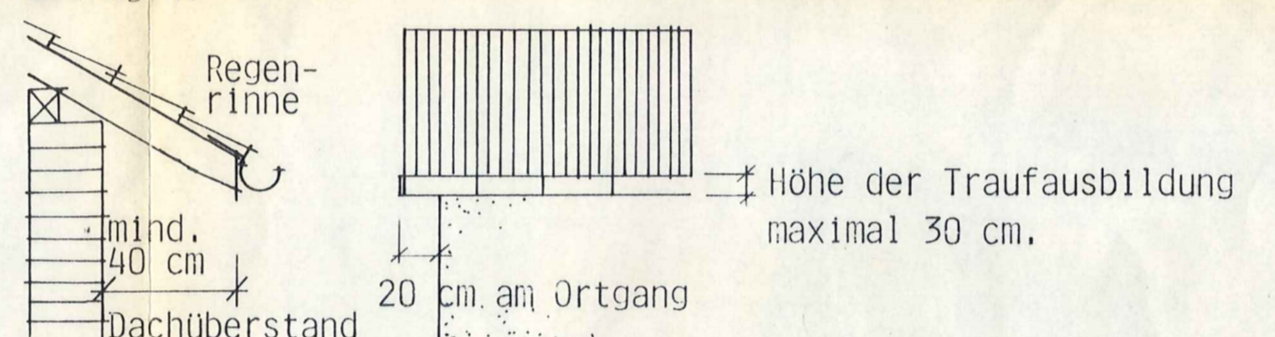
Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40° - 45° (alte Teilung) festgesetzt. Innerhalb einer geschlossenen Baugruppe (d.h. bei Doppelhäusern, Hausgruppen, geschlossener Bauweise und bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern) dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen. Ausnahmsweise können für die in der Plandarstellung mit GGA und GA gekennzeichneten Flächen eine geringere Dachneigung als 40° zugelassen werden.

2.1.3. Dacheindeckung

Zulässig sind nur tonneige Ziegel als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.4. Dachüberstand und Traufausbildung

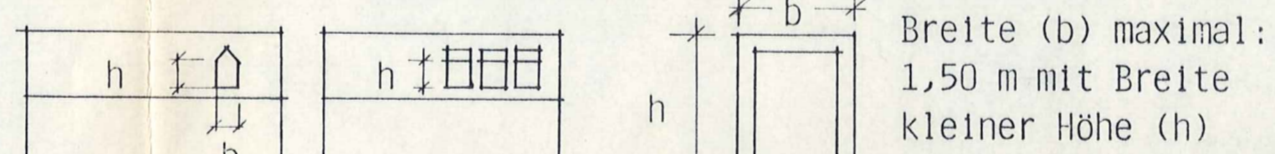
Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.



Die Höhe der Traufausbildung darf maximal 30 cm nicht überschreiten. Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschalungen sind unzulässig.

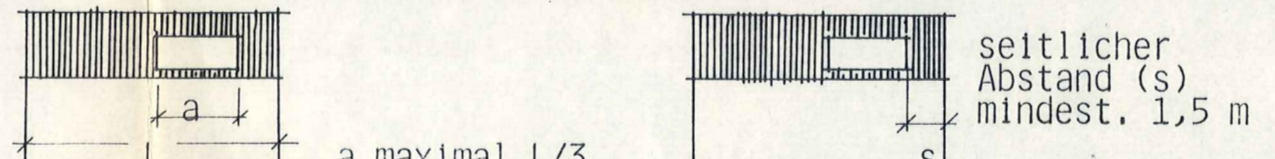
Entgegen den Festsetzungen über Dachüberstände können in Ausnahmefällen Befreiungen ausgesprochen werden. Als Ausnahmen gelten Planungen, bei denen eine besondere architektonische und funktionelle Absicht erkennbar ist, Überdachungen oder Teilüberdachungen von Eingängen, Loggien oder Terrassen in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

2.1.5. Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern
 Dachaufbauten (Dachgauben) bis zu der in nachfolgender Skizze dargestellten Grösse sind zulässig und erwünscht. Zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschaft ist eine Kombination aus mehreren einzelnen Dachaufbauten möglich.



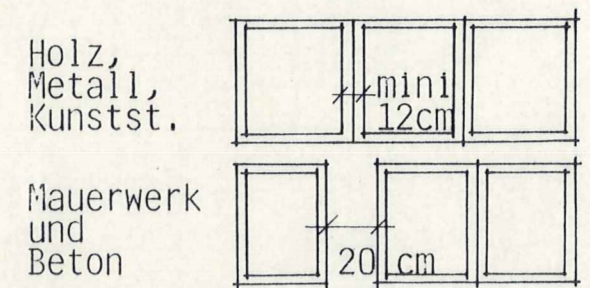
- Zum öffentlichen Strassenraum sind Dacheinschnitte als Loggien oder Dachbalkone unzulässig.

- Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Grösse von 1/3 der Länge des Daches zulässig.



- Zum öffentlichen Strassenraum sind Dachflächenfenster nicht zulässig.

Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.
 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.

2.2.3. Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten; für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht kleiner ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteins.
 - Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallauswandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten.
 - Sichtmauerwerk aus hellen Materialien.
 - Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Strassenraum.
- Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden:
- Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

2.2.4. Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarben ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

2.3. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschliessung benötigt werden - als Ziergärten anzulegen und instandzuhalten.

2.3.2. Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

- Bäume 1. und 2. Ordnung:
 Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna),
 Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:
 Halnbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Flieder verschiedene Arten (Syringa spez.), Liguster (Ligustrum vulgare), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum versch. Arten.

2.3.3. -Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO). (Z.B. durch Hecke, Geländemodellierung).

2.3.4. -Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig.

-Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m - gemessen ab Oberkante Strassenbelag - möglich.

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
 FREINSHEIM NORDWEST - A. D. LEIMENKAUT

2. FERTIGUNG
 GENEHMIGT
 Mit Verf. vom 11. März 1982, AL 610-101-2-SE/FRE-6/AL.
 Neustadt a. d. Waldstraße, den 11. März 1982
 KREISVERWALTUNG BAD DURKHEIM
 Amtplan

ARU-PLAN
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR / RAUM- U. UMWELTPLANUNG
 R. BACHTLER, A. BENDER, K. MECKLER
 WISSENSCHAFTLICHE U. KÜNSTLERISCHE BERATUNG
 DR. ING. H. DENNHARDT
 PROF. DIPL.-ING. H.S. WÜST
 KAISERSLAUTERN RICHARD WAGNERSTRASSE 67
 TELEFON 0631 / 61036-37

