



- 1.0 Zeichenerklärung
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen
 - Fahrgeweg
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Baugrenzen \perp rechtwinklig oder \parallel parallel z. Strasse oder Grenz
 - Vorhandene Bebauung
 - Sichtwinkel sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 80 cm über Str. freizuhalten
 - Offene Bauweise
 - Umformerstation
 - Überbaubare Fläche
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen

2.0 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet § 8 BauNV - GE-

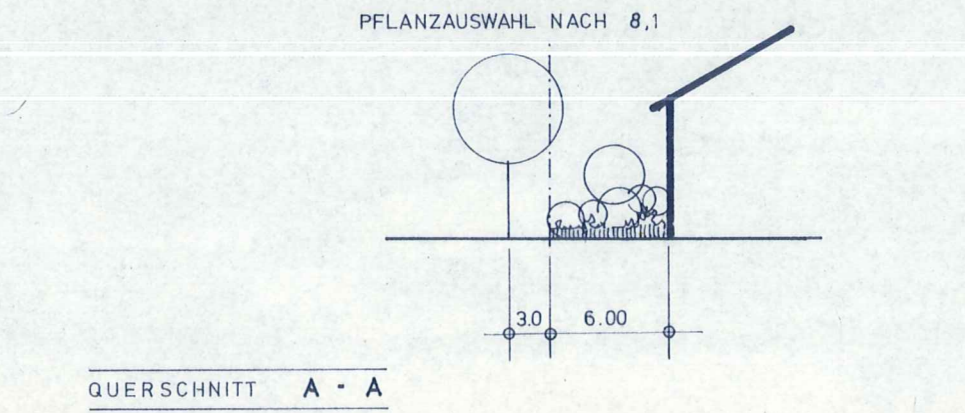
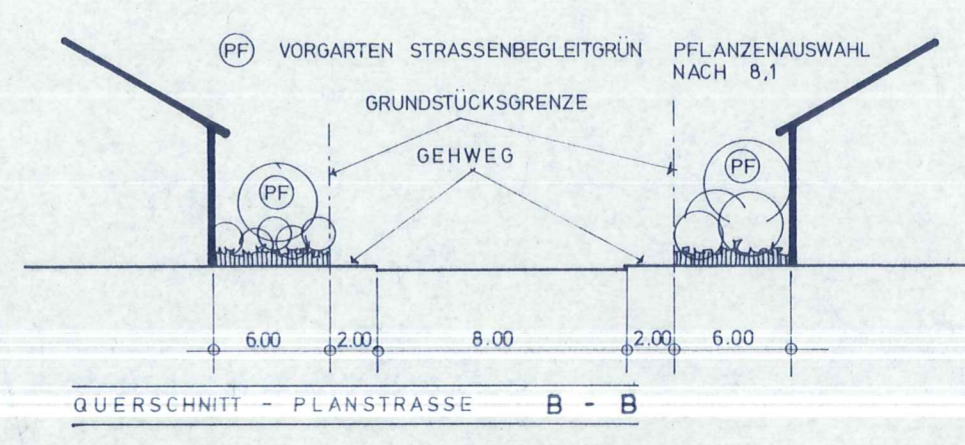
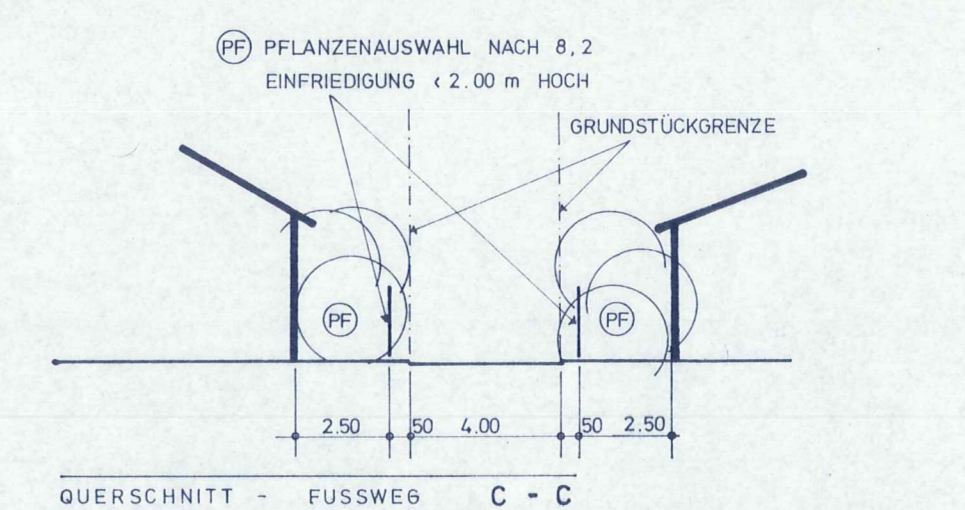
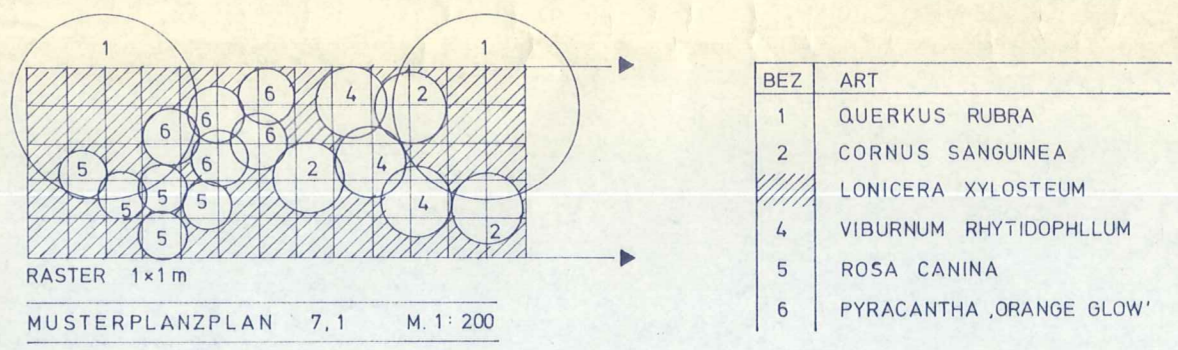
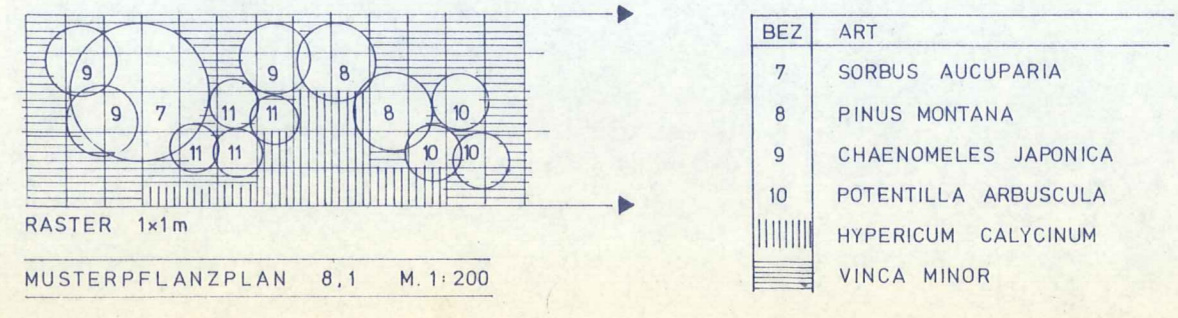
3.0 Mass der baulichen Nutzung
II
2-Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.1 Füllschema der Nutzungsschablone

GEWERBEGEBIET § 8 BauNV	GE	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	08	20	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
OFFENE BAUWEISE	○		

- 4.0 Grösse der Baugrundstücke
Die Mindestgrösse eines Grundstücks bei offener Bauweise beträgt 400 m²
- 4.1 Garagen und Nebenanlagen
Garagen und sonstige der Bebauung dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauVO können gem. § 17 Abs. 7 auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. (LBauO).
Landwirtschaftl. Nebengebäude können entsprechend der LBauO auch ausserhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 5.0 Vorflächengestaltung
- 5.1 Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke zwischen der Strasse und den Gebäuden sind als Vorgarten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur einheimische Laubbäume vorzusehen.
- 5.2 Auf die Festsetzungen der §§ 123 u. 124 LBauO wird besonders hingewiesen
- 6.0 Grünordnung
- 6.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung sind Bindungen im Sinne des § 9 BBAUG Abs. 1
- 7.0 Öffentliche Grünflächen
- 7.1 Strassenbegleitgrün
Im Bereich künftiger Erschliessungsstrassen sind Baum- und Gehölzpflanzungen folgender beispielhafter Artenauswahl vorzusehen: (s.a. Musterplan 7.1)
- | Bäume I | 10,0 m |
|---|-----------------|
| Quercus Rubra Hochst. 4xv. St. U. 20-25 | |
| Pflanzabstand untereinander in Reihe: | |
| Gehölze | |
| Cornus sanguinea | 150/175 |
| Cotoneaster i.S. | 15/20 - 150/175 |
| Lonicera xylosteum | 30/40 |
| Viburnum rhytidophyllum | 150/175 |
| Rosa canina | 60/80 |
| Pyracantha i.S. | 60/80 |

- 8.0 Private Grünflächen
- 8.1 Strassenbegleitgrün
Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Gehweghinterkante und Gebäudeflucht ist nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch zu gestalten, in dem je 1 Stck. Solitärgehölz je 25 m² Vegetationsfläche überwiegend bodenbedeckende Pflanzen gruppenweise 3-5 Stück Gehölze verwendet werden.
- Beispielhafte Artenauswahl
- | Bäume I (Haupterschliessung) | 175/200 |
|---|---------------|
| Quercus rubra Hochst. 4xv. St. U. 20-25 | |
| Bäume II (Neberschliessung) | |
| Sorbus aucuparia | 175/200 |
| Pinus nigra austriaca | 175/200 |
| Solitärgehölze | |
| Amelanchier i.S. | 150/175 |
| Acer campestre | 175/200 |
| Cotoneaster i.S. | 15/20-150/175 |
| Carpinus betulus | 150/175 |
| Pinus montana | 80/100 |
| Pyracantha i.S. | 60/80 |
| Taxus baccata | 100/125 |
| Kleingehölze-Stauden | |
| Cotoneaster i.S. | 15/20 |
| Hypericum calycinum | 15/20 |
| Pachysandra terminalis | 15/20 |
| Vinca minor | 15/20 |
| Gehölze | |
| Chaenomeles i.S. | 40/60 |
| Pinus montana pum. | 30/40 |
| Potentilla i.S. | 30/40 |
| Cotoneaster horizontalis | 30/40 |
| (s. Musterplan 8.1) | |
| Bodendecker | |
| Kleingehölze-Stauden | |
| können entfallen | |
| (s. Musterplan 8.1). | |
- 8.2 Strassenbegleitgrün
Entsprechend 8.1 jedoch zusätzlich als Sicht- und Emissionsschutz:
- | Solitärgehölze | 175/200 |
|--------------------------|---------|
| Acer campestre | |
| Carpinus betulus | 150/175 |
| Sorbus aucuparia | 175/200 |
| Ligustrum-vulgare atrov. | 80/100 |
| Kleingehölze-Stauden | |
| können entfallen | |
| (s. Musterplan 8.1). | |
- 9.1 Müllboxen
- 9.2 Müllabstellplätze für Grossbehälter sind in die Umgebung einzubinden durch: begründete Betonelemente Pflanzhögel oder in Gebäude einzuordnen
10. Einfriedigungen
- 10.1 Zwischen Gehweghinterkante/Strassenkante und Gebäudeflucht sind Einfriedigungen nur als Aufkantung bis max. 40 cm Höhe gemessen ab OK Gehweg/Strasse statthaft.
Der Vegetationsbereich zwischen Aufkantung und VK Gebäude ist bis 5 cm unter OK Aufkantung mit Oberboden aufzufüllen u. entsprechend gärtnerisch zu gestalten.
- 10.2 Eine seitliche und hintere Einfriedigung ist bis zu einer max. Höhe von 200 cm mit Maschendrahtzaun oder vergleichbaren nicht störenden Materialien statthaft. Dabei ist die Einfriedigung bei angrenzenden öffentlichen Flächen 50 cm auf das private Grundstück zu verlegen, um eine beiderseitige Begrünung der Einfriedigungen zu ermöglichen.
Mindestpflanzbreiten in diesem Bereich 300 cm. (s. Musterplan 8.1).
- 11.0 Strassen und Wege
Um eine Gliederung des Baugebietes zu erreichen, sind Strassen und Wege gleicher Wertigkeit (Haupterschliessung, Neberschliessung, Fusswege) jeweils in einer einheitlichen Belagsart auszuführen.
- 12.0 Überbaubare Flächen
Die Werte des § 17 BauVO gelten als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen
- 13.0 Höhenlage der baulichen Anlagen - LBauO § 2 Abs. 4.2
Die Erdgeschossfussbodenoberkante darf höchstens 1,19 m gem § 2 Abs. 4/2 LBauO über Oberkante ausgehauener Strassenbegrenzungslinie liegen. Als Messpunkt ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Strassenbegrenzungslinie gesteckt.
- 14.0 Dachgestaltung der baulichen Anlagen
Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zugelassen, Dachart und -form sind frei.



- 15.0 Verfahrensvermerke
- 15.1 Aufstellung: gem. § 2 (1) BBAUG. beschlossen am 14.2.67
- 15.2 Auslegung: gem. § 2a (6) BBAUG. beschlossen am 3.4.79
- 15.3 Auslegung ortsüblich bekanntgemacht gem. § 2a (6) BBAUG. vom 18. August 1976 durch am 13.6.79
- Die Beteiligten gem. § 2 (5) BBAUG wurden benachrichtigt am 7.6.79
- Beginn der öffentlichen Auslegung am 25.6.79
- Ende der öffentlichen Auslegung am 25.7.79
- 15.4 Bedenken u. Anregungen geprüft gem. § 2a(6) BBAUG. am 19.5.80
- Ergebnis den Einsendern mitgeteilt am 21.8.80
- 15.5 Satzungsbeschluss gem. § 10 BBAUG am 19.5.80
- 15.6 Planänderung beschlossen am 3.4.79
- 23.1.81 Datum
- 15.7 Genehmigungsvermerk: **FERTIGUNG**
- GENEHMIGT**
Mit Verf. vom 11. März 1981 Az: 610-13/G/100-5/KC.
Neustadt a. d. Weinstraße, den 11. März 1981
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
- 15.8 Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht gem. § 12 BBAUG v. 18. Aug. 1976 durch AMTSBLAT am 26.03.81

BEBAUUNGSPLAN 1/1000

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGS GEBIET

ÖSTLICHER

ORTSTEIL

Amtsplan