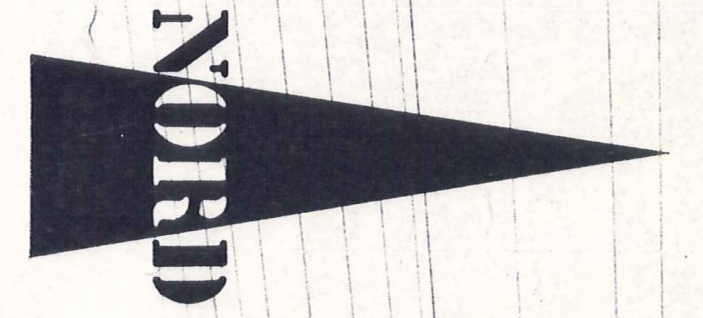


Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am **26.10.87** eingereicht.  
 Mit der Erklärung vom **05. JAN. 1988** Az.: **618/13/63-25/1.788/14/141** wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
 Bad Dürkheim, den **05. JAN. 1988**  
 Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag  
*(Signature)*  
 (Eichner)  
 Regierungsrat



- 1.0 Zeichenerklärung
- Aufzubehende Grundstücksgrenzen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen
  - Fahrweg
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Baugrenzen  $\perp$  rechteckig 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

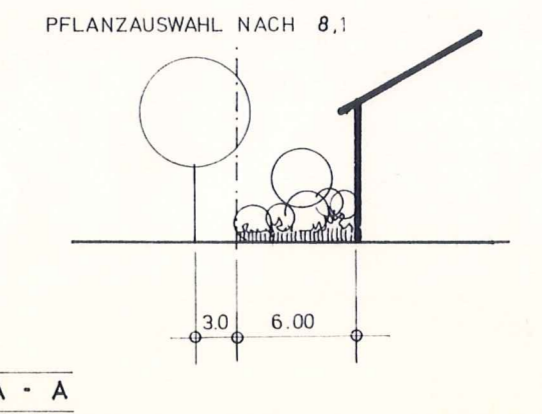
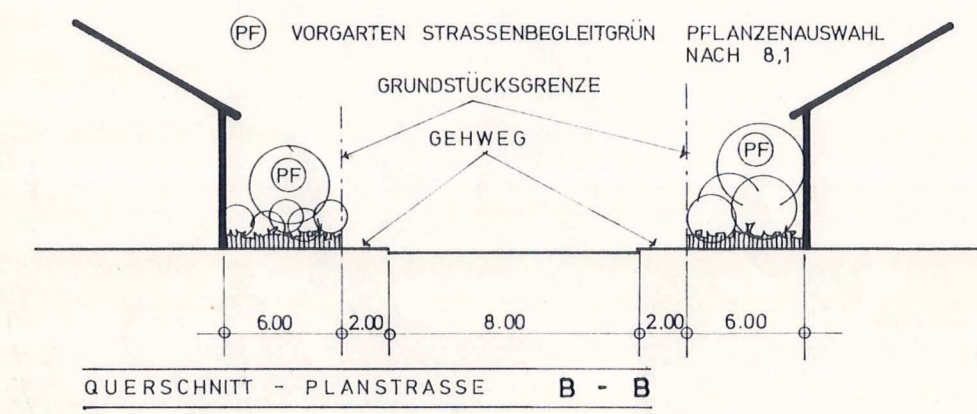
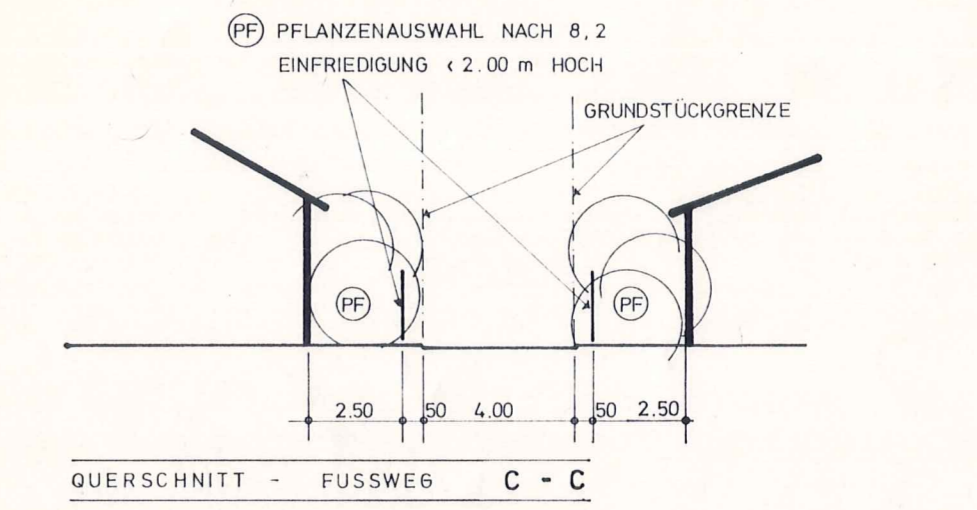
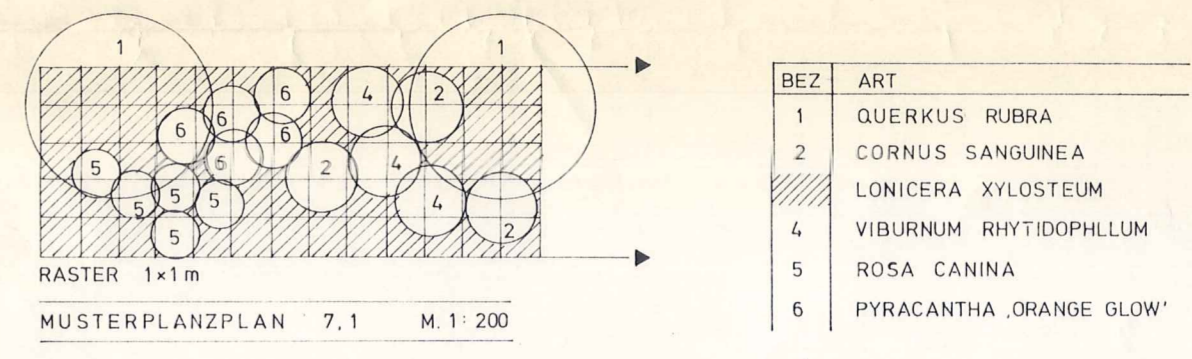
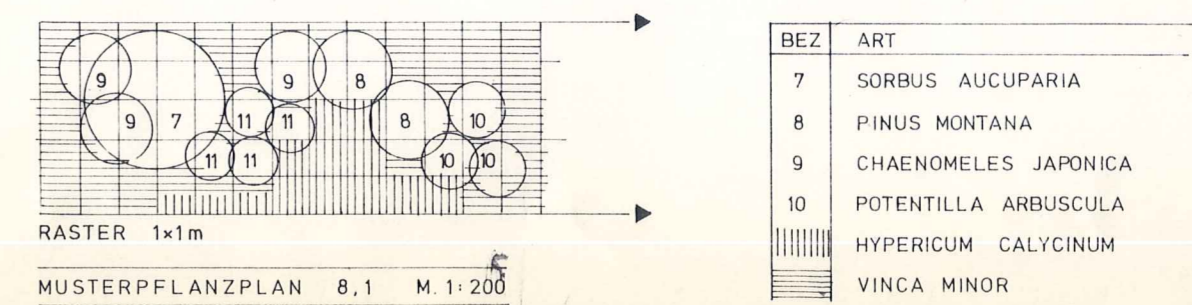
2.0 Art der baulichen Nutzung  
 Gewerbegebiet § 8 BauNV - GE -  
 3.0 Mass der baulichen Nutzung  
 II 2-Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.1 Pflanzschema der Nutzungsschablone

GEWERBEGEBIET § 8 BauNV	GE	II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE GRZ	08	20	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE GFZ
OFFENE BAUWEISE	○		

- 4.0 Grösse der Baugrundstücke  
 Die Mindestgrösse eines Grundstückes bei offener Bauweise beträgt 1000m<sup>2</sup>
- 4.1 Garagen und Nebenanlagen  
 Garagen und sonstige der Bebauung dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNV 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. Musterpflanzplan 7.1)
- | Bäume I | Quercus rubra Hochst. 4xv.St.U. 20-25 | Pflanzabstand untereinander in Reihe: | 10,0 m |
|---------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------|
| 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 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche überwiegend bodendeckende Pflanzen gruppenweise 3-5 Stück Gehölze verwendet werden.  
 Beispielhafte Artenauswahl  
 Bäume I (Haupterschliessung)  
 Quercus rubra Hochst. 4xv. St.U. 20-25  
 Bäume II (Nebenschliessung)  
 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  
 Bodendecker  
 Gehölze  
 Chaenomeles i.S. 40/60  
 Pinus montana pum. 30/40  
 Potentilla i.S. 30/40  
 Cotoneaster horizontalis (s. Musterpflanzplan 8.1) 30/40
- 8.2 Strassenbegleitgrün  
 Entsprechend 8.1 jedoch zusätzlich als Sicht- und Emissionsschutz:  
 Solitärgehölze  
 Acer campestre 175/200  
 Carpinus betulus 150/175  
 Sorbus aucuparia 175/200  
 Ligustrum vulgare atrov. 80/100  
 Kleingehölze-Stauden können entfallen (s. Musterpflanzplan 8.1).
- 9.1 Müllboxen  
 9.2 Müllabstellplätze für Grossbehälter sind in die Umgebung einzubinden durch: begrünte Betonelemente 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. Musterpflanzplan 8.1).
11. Strassen und Wege  
 Um eine Gliederung des Baugebietes zu erreichen, sind Strassen und Wege gleicher Wertigkeit (Haupterschliessung, Nebenschliessung, Fusswege) jeweils in einer einheitlichen Belagsart auszuführen.
- 12.0 Überbaubare Flächen  
 Die Werte des § 17 BauNV 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 ausgebauter 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 - ausgenommen Dachgauben - , Dachart und -form sind frei.



- 15.0 Verfahrensvermerke
- 15.1 Aufstellung: gem. § 2 (1) BBauG. beschlossen am **13.2.1986**
- 15.2 Auslegung: gem. § 2A (6) BBauG. beschlossen am **4.9.1986**
- 15.3 Auslegung ortsüblich bekanntgemacht gem. § 2A (6) BBauG. vom 18. August 1976 durch *Aufsicht der Verbandsgemeinde Freinsheim* am **16.10.1986**
- Die Beteiligten gem. § 2 (5) BBauG wurden benachrichtigt am **16.10.1986**
- Beginn der öffentlichen Auslegung am **27.10.1986**
- Ende der öffentlichen Auslegung am **28.11.1986**
- 15.4 Bedenken u. Anregungen geprüft gem. § 2A(6) BBauG. am **10.02.1987**
- Ergebnis den Einsendern mitgeteilt am **9.04.1987**
- 15.5 Satzungsbeschluss gem. § 10 BBauG am **9.04.1987**
- 15.6 Planänderung beschlossen am **12.6.1987**
- 15.7 Genehmigungsvermerk
- Datum - *12.6.1987*
- Unterschrift - *D. K.*



- 15.8 Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht gem. § 12 BBauG v. 10. Aug. 1976 durch *AHTS QUAT* am **21.02.88**
- Datum -
- Unterschrift -



BEBAUUNGSPLAN 1/1000

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGS GEBIET

ÖSTLICHER ORTSTEIL

ÄNDERUNGSPLAN I ZUM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICHER ORTSTEIL"

Amtsplan 2. Ausfertigung