I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANUNGSRECHTLICH) NACH § 9 BBauG UND BauNVO

(Für die Bauflächen "C1", "C2", "D" und "F" gelten zusätzliche oder abweichende Festsetzungen sieher: "Zusätzliche textliche Festsetzungen für die Bauflächen "C1", "C2", "D" und "F")

1. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG):
   Bei offener Bauweise beträgt die Mindestgröße der neu zu schaffenden Grundstücke 400 qm.
2. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
2.1 Garagen und sonstige der Bebauung dienende Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO können auf einer der seitlichen Baugrenzen, LBauO § 17 Abs. 7 errichtet werden, mit Ausnahme der besonderen Regelungen im Bereich "C1" und "C2".
3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 17 BauNVO):
   Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl des § 17,1 BauNVO werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der Landesbauordnung festgesetzt, soweit keine anderen Festsetzungen in der Nutzungsschablone getroffen sind.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG):
   Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf höchstens 1,15 m über Oberkante ausgebauter Straßenbegrenzungslinie liegen. Als Meßpunkt ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt mit Ausnahme der besonderen Regelungen an der Bauflächen "D", "C1", "C2" und "F". Die Höhenregelung entfällt bei der Baufläche "D1".
5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG):

   Die Verkehrsflächen gliedern sich in:

   - Wohnstraßen mit Pflasterstreifen quer zur Fahrbahn (Verschwenkung der Fahrbahn und begrünte Pflanzinseln, verkehrsberuhigend gestaltet).
   - Wohnwege, ohne Trennung von Fahr-und Fußgängerverkehr im Querschnitt der Straße, Gestaltung durch Pflasterstreifen, Baumbepflanzungen und sonstige Einbauten,als Wohnweg und Spielstraße zu gestalten.
   - Wohnsammelstraßen
   - Fußwege mit Anschlußbeschränkung; Ein-und Ausfahrverbot.
6. Bindungen für Bepflanzungen und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BBauG)

   Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Verkehrsgrünflächen und Bäume sind anzulegen und zu pflanzen und zu pflegen.

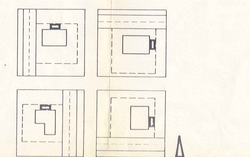
   Gehölzauswahl und Gehölze 1. Ordnung:

Prunus amygdalus "Sativa"	(Mandelbaum)
Castanea Sativa	(Echte Eßkastanie)
Quercus robur "Fastigiata"	(Pyramideneiche)
Quercus pedunculata	(Stieleiche)
Cedrus atlantica	(Atlaszeder)
Tilia cuchlora	(Linde)
Ailanthus altissima	(Götterbaum)

II. ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEREICHE "C1" "C2", "D" UND "F" (PLANUNGSRECHTLICH) NACH § 9 ABS. 1 UND 2 BBauG

Zu 2. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Im Bereich "C1", "C2" und "F" sind die Garagen jeweils entlang der nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenze vorzusehen; soweit die Pflanzinseln des Straßenraumes die Garagenausfahrt beeinträchtigen sind Ausnahmen zulässig. Vor den Garagen ist eine Stellfläche von mindestens 5 m Tiefe von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.



Zu 3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachsen.

Zu 4 Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG) im Bereich "C1", "C2", "D" und "F"

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugsmaß herangezogen.

- Die Erdgeschoßrohbaudecke darf in der Mitte der tatsächlich überbauten Fläche eine Höhe von 80 cm im Bereich "C1", "C2" und "F", bzw. 0,50 m im Bereich "D" nicht überschreiten.

Zu 4 Festsetzung der maximalen Traufhöhen im Bereich "C1", "C2", "D" und "F" (§ 9 Abs. 2 BBauG):

Die maximale Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen der OK-Dachhaut und der Außenkante Fassade

Die Traufhöhen dürfen maximal betragen:

Im Bereich "C1", "C2"	2 Geschoss + Sockel
6,75 m = 3,15 m + 2,80 m + 0,80 m	
Im Bereich "D"	2 Geschoss + kleiner Sockel
6,45 m = 3,15 m + 2,80 m + 0,50 m	
Im Bereich "F"	1 Geschoss + Sockel
3,95 m = 3,15 m + 0,80 m	

III ÖFFENTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DIE GESTALTUNG DER VORGARTENFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

(§ 124 LBauO VOM 27.02.1974 IN VERBINDUNG MIT § 1 DER 8. LVO ZUR DURCHFÜHRUNG DER LBauO)

(Für die Bauflächen "C1", "C2" und "F" gelten zusätzliche oder abweichende Vorschriften, siehe "Zusätzliche Vorschriften über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Gestaltung der Vorgartenflächen für die Bereiche "C1", "C2" und "F").

1. Dachgestaltung der baulichen Anlagen (§ 123 Abs.1 Nr. 1 LBauO): Dachaufbauten und Kniestöcke sind mit Ausnahme in den Bereichen "C1", "C2" und "F" nicht zugelassen.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO) Bei Grundstücken in der Banglage sind entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zur Gebäudeflucht Aufschüttungen und Abgrabungen bis in die Höhe der Straßenoberfläche zugelassen.

   Mit Ausnahmen der besonderen Regelungen im Bereich "C1", "C2" und "F".
3. Vorgartengestaltung (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO): Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgarten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockerem Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur einheimische Laubbäume vorzusehen.

   Es werden im gesamten Bebauungsgebiet u.a. Gehölze für Vorgärtnen vorgeschlagen und empfohlen: Schmalkronige Bäume; z.B. ACER CAMPESTRE (Feldahorn), PRUNUS ORIENTALIS (Mandel), JAPANISCHE PRUNUSARTEN (Jap. Zierkirschen), CHATASGLIS MONOGYNA (gefüllt blühender Rotdorn), KIRSMESINA PLENA, CORNUS MAS (Kornelkirschen). Im Vorgarten ist eine Einfriedung aus lebender Umzäunung von max. 0,80 m zulässig (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO).

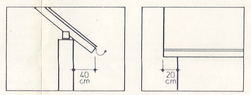
VI ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DIE GESTALTUNG DER VORGARTENFLÄCHEN FÜR DIE BEREICHE "C1", "C2" UND "F"

1. Dachform (§ 123 Abs.1 Nr. 1 LBauO):

   Zulässig sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer; Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 38°-45° (alte Teilung) für die Bauflächen "C1", "C2" und auf 45°-50° (alte Teilung) für die Bauflächen "F" festgesetzt. Die Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken. schwarze, dunkel-oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur an den zur Straße abgewandten Teilen des Hauses zulässig.
2. Dachaufbauten (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO):

   Dachüberstand und Traufausbildung

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



3. Folgende Materialien sind bei der äusseren Gestaltung der baulichen Anlagen unzulässig (§ 123 Abs.1 Nr. 1 LBauO):

   - Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten
   - Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp-oder Metallaußenwandverkleidungen, sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten

   Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Straßenraum

   Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

   - Putz aus Glattputz oder Kellerrauwerf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien
4. Farbgestaltung der Fassaden (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO):

   Unzulässig sind graue und reinweiße Außenanstriche.
5. Zu III. 2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich "C1", "C2" und "F" (§ 123 Abs.1 Nr. 5 LBauO):

   Bei Grundstücken in der Banglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Größe von 50 m² in Höhe der Straßenoberfläche zulässig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. 1. 1980 ...beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am 5.5.1980 v. 16.5.1980.
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG erfolgte durch ...Aufstellung des Vorentwurfes, Erörterung.....
4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 16.5.1980
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2 a Abs. 6 BBauG am 2.6.1980.....
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 19.6.1980 bis 18.7.1980 aus.
7. Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.8.1980 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG geprüft.
8. Der geänderte Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen 19.9.1980 den 19.9.1980.

   Ortsbürgermeister

   GLCK FREINSHEIM Ortsbürgermeister
9. Genehmigungsvermerk gem. § 11 BBauG.....
10. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBauG erfolgte am 22.09.80

GEMEINDE / STADT:

FREINSHEIM

2. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 21. März 1983 Az. 610-13/62.05/FEIN-3/KL.

Bad Dürkheim, den 21. März 1983

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

i.V.

Bad Dürkheim

Bauamtsleiter (Kreisrechtsdirektor)

PLANBEZEICHNUNG:

III. ÄNDERUNG ZUM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHER ORTSTEIL" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSTAB: M 1: 1000

Amtsplan

GEZEICHNET	BE	
DATUM	MÄRZ 1981	
ÄNDERUNG	DATUM	IND.
	11.05.81	Be/Kö
	05.03.82	Be/Ke
	10.05.82	Be/Ke

ARU-PLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU, RAUM- UND UMWELTPLANUNG GMBH

BACHTLER · BENGER · DENNHARDT · MECKLER

WISSENSCHAFTLICHE