FÜLLSCHEMA

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL GFZ	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL GRZ
BAUWEISE	DACHART UND DACHNEIGUNG

A

MD	III
0,4	(0,8)
O	

B

MD	II
0,4	(0,8)
O	

C2

WA	II
0,4	(0,8)
°/E	

C1 C

WR	II
0,4	(0,8)
°/E	

D1

WR	II
0,4	(0,8)
°/E	

BEI D1 HÖHENLAGE-REGELUNG ENTFÄLLT

D

WR	II
0,4	(0,8)
°/E	

NUR BEI D TALSEITIG 2 GESCHOSSIG BERGSEITIG 1 GESCHOSSIG

E

WR	II
0,4	(0,8)
O	

F

WA	I+ID
0,4	(0,8)
O	S 45-50°

ZULÄSSIG SIND NUR WOHNGEBÄUDE, KLEINSIEDLUNGEN UND LANDWIRTSCH. NEBENERWERBSSTELLEN. NUR BEI G

G

MD	II
0,4	(0,8)
O	

H

MD	I
0,4	(0,5)
O	

050478SCH

PLANZEICHEN - ERKLÄRUNG

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Öffentliche Strassen und Verkehrsflächen mit Strassenbegrenzungslinie
- Fusswege mit Anschlussbeschränkung (Ein- und Ausfahrverbot)
- Verbleibende und neuzubildende unverbindliche Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Baugrenze rechtwinklig und ∥ parallel zur Strasse oder Grenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Überbaubare Grundstücksfläche
- WR Reines Wohngebiet gem § 3 BauNVO und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 17.1 BauNVO
- MD Dorfgebiet gem § 5 BauNVO und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 17.1 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 17.1 BauNVO
- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- °/E Offene Bauweise nur Einzelhäuser
- O Offene Bauweise
- S Satteldach
- ↔ Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ (0,8) Geschossflächenzahl
- Sichtwinkel sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedigung von mehr als 0,80 m über ausgebaute Strassenbegrenzungslinie freizuhalten
- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs. 1 Nr.22 BBauG.)
- 123 Höhenlinien
- Parkanlage, öffentlich
- Parkanlage, privat
- Spielplatz, öffentlich
- P Parkfläche, öffentlich
- Kindergarten, öffentlich
- Schule, öffentlich
- Umformerstation mit Versorgungsfläche
- Dauer-Kleingärten, § (1) Nr. 15 BBauG privat
- Freileitung mit Schutzstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Brunnen
- Wasserwerk
- Sportplatz
- Flächen für Landwirtschaft (Bestand: Gärtnerei)
- (50) Oberkante Kellerdecke ist bei Gebäudemitte max. 0,50 m über Oberkante Strasse
- ××× Grenze der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen
- Verkehrsgrün
- Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
- Wohnweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
- Fahrbahnschwellen

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

(Für die Bauflächen "C1", "C2", "D" und "F" gelten zusätzliche oder abweichende Festsetzungen siehe: "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 dürfen nur auf einer der seitlichen Bauwichflächen gem. 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 1,19 m über Oberkante ausgebauter Straßenbegrenzungslinie liegen. Als Meßpunkt ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt mit Ausnahme der besonderen Regelungen an der Baufläche "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 Fährbahn und begrünte Pflanzinseln, verkehrsberuhigend gestaltet).
   - Wohnwege, ohne Trennung vor 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)

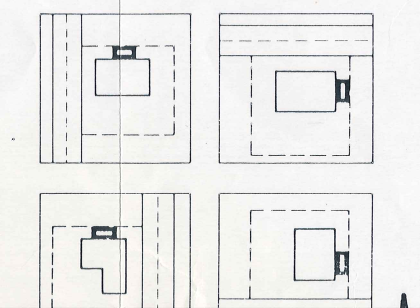
   Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Verkehrsgrünflächen und Bäume sind anzulegen und zu pflanzen und zu pflegen.

   Gehölzauswahl und Gehölze 1. Ordnung:

Prunus amygdalus "Sativa"	(Mandelbaum)
Castanaea Sativa	(Echte Esskastanie)
Quercus robur "Fastigiata"	(Pyramideneiche)
Quercus pedungulata	(Stieleiche)
Cedrus atlantica	(Atlaszeder)
Tilia euchlora	(Linde)
Atlanthus 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 Plandarstellung 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 OK-Dachhaut und der Außenkante Fassade
Die Traufhöhen dürfen maximal betragen:

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

III ÖFFENTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DIE GESTALTUNG DER VORGARTENFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN (§ 124 LBauO VOM 27.02.1974

(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. Bei Garagen sind Flächdächer zugelassen.

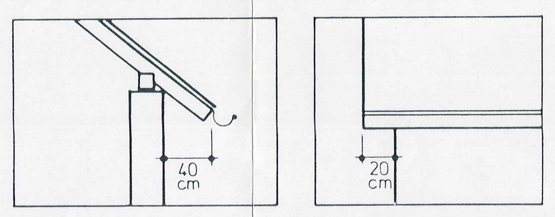
2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO) Bei Grundstücken in der Hanglage sind entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zur Gebäudeflucht Aufschüttungen und Abgrabungen bis in die Höhe der Straßenoberfläche zugelassen.
   Mit Ausnahmen der besonderen Regelungen im Bereich "C1", "C2" 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 lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur einheimische Laubbäume vorzusehen.
   Es werden im gesamten Bebauungsgebiet u.a. Gehölze für Vorgärten vorgeschlagen und empfohlen: Schmalkronige Bäume, z.B. ACER CAMPESTRE (Feldahorn), PRUNUS ORIENTALIS (Mandel), JAPANISCHE PRUNUSARTEN (Jap. Zierkirschen), CRATAEGLIS MONOGYNA (gefüllt blühender Rotdorn), KERMESINA 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 30°-45° (alte Teilung) für die Bauflächen "C1", "C2" und auf 45°-50° (alte Teilung) für die Baufläche "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 Kellernwurf, 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 Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Größe von 20 m³ in Höhe der Straßenoberfläche zulässig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.1985 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am 24.4.1986
3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG erfolgte durch Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim
4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 4.9.1986
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2 a Abs. 6 BBauG am 18.12.1986
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 29.12.1986 bis 30.1.1987 aus.
7. Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am .... gem. § 2 a Abs. 6 BBauG geprüft.
8. Der geänderte Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen 9.4.1987 den 24. Juli 1987

[Unterschrift]
Ortsbürgermeister

[Siegel: Stadt Freinsheim - Verbandsgemeinde Freinsheim]

9. Genehmigungsvermerk gem. § 11 BBauG.....................
10. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBauG erfolgte am 22.10.87

GEMEINDE / STADT:
FREINSHEIM

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 28.7.87 angezeigt.
Mit der Erklärung vom 29. SEP. 1987 Az.: 610-13/63-05/Frei-13/KL, wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 29. SEP. 1987
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Im Auftrag
[Unterschrift]
(Eichner)
Regierungsrat

[Siegel: Kreisverwaltung 17 Bad Dürkheim]

PLANBEZEICHNUNG:
IV. ÄNDERUNG ZUM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHER ORTSTEIL" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

2. Ausfertigung

MASSTAB:
M 1: 1000
Amtsplan

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

ARU-PLAN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU-RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR
BACHTLER · BENDER · DENNHARDT · MECKLER
WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG: PROF. DIPL. ING. WÜST