

Stadt Freinsheim  
Bebauungsplan "Teilbebauungsplan Südl. Ortsteil, Änd. IX gem. § 13 BauGB"

AZ.: 610-13/F/4-R

# **FREINSHEIM**

---

## **TEILBEBAUUNGSPLAN SÜDLICHER ORTSTEIL ÄNDERUNG IX GEMÄSS § 13 BAUGB**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§§9 und 172 BauGB i.V. m. Bau NVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

**1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)**  
MD-Dorfgebiet nach §5 BauNVO

**1.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen (§14 Abs.1 und §23 Abs.5 BauNVO)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von §14 Abs, 1 BauNVO  
1. Offene und überdachte Stellplätze, jedoch nur an den im Plan bezeichneten Flächen

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 und §19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,55 festgesetzt.

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO)**  
Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,0 festgesetzt.

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:  
Haus 1            3 Vollgeschosse        wobei die jeweiligen obersten  
Haus 2            3 Vollgeschosse        Geschosse im Dachraum zu  
Haus 3            2 Vollgeschosse        liegen haben.

**1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 BauNVO)**

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen beziehen sich auf die unter Punkt 1.5 festgesetzten Höhenlagen der baulichen Anlagen.

Die Höchstgrenzen der Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt

Haus 1            12,00m  
Haus 2            Teil I 11,50m    Teil II 10.50m  
Haus 3            8,80m

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeausßenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Höchstgrenzen der Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

Haus 1            7,50m  
Haus 2            7,30m  
Haus 3            4,00m

**1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Die Bauweise wird gem.§22 Abs.2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1. Ausnahme zu den Baugrenzen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)  
Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen sowie Balkonen Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis 6m Breite um bis zu 2,0m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen darf 3,0m nicht unterschreiten.

2. Die im Plan dargestellten Grenzbebauungen, auch zu öffentlichen Flächen sind ausdrücklich zugelassen.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.2 BauGB)

Für die Festsetzung der Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gilt Hausweise (Haus 1-3) die Höhenlage des Hermann-Sinsheimer-Weges (fertiger Pflasterbelag) jeweils senkrecht zur Giebelmitte und Wegmitte gemessen.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten  
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Offene und überdachte Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur an den im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bezeichneten Flächen zulässig.

1.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung  
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich in :

- Ortsstrassen mit Trennung von Fahr- und Fussgängerkehr.
- Fusswege Hermann-Sinsheimerweg zwischen Haus 2 und Haus 3
- Fussweg zwischen Friedhofsstrasse und Hermann-Sinsheimerweg.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen den Zufahrten, der fussläufigen Zuwegung und dem ruhenden Verkehr.

Die Flächen sind zu befestigen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Massnahmen aller Art, auch Reparaturen, Renovierungen und Dacheindeckungen sind durch entsprechende Werkstoffwahl, Konstruktion und Gestaltung so auszuführen, dass sie die benachbarte Altstadt nicht beeinträchtigen

Bei Veränderungen oder Instansetzung der angrenzenden Stadtmauer ist zusätzlich die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich.

#### 2.1.2 Dächer und Dachaufbauten

Zur Erhaltung der Dachlandschaften sind geneigte Dächer mit Tiegelerdeckung (naturrot bis rotbraun) auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone festgelegt.

Als Dachaufbauten sind Sattel- und Schleppegauben zulässig. Die Breite der Gauben darf 2,0m nicht überschreiten. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite aller Dachgauben (zu messen an der grössten Ausdehnung der Gauben) max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:  
- vom Ortgang, Graten und Kehlen mind. 1,0m

Giebelgauben sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte zulässig.

Gauben haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe ist stets grösser als ihre Breite.

#### 2.1.3 Fassadengliederung und Proportion

Bei der Proportionierung der Gebäudekörper sind lange Baukörper zu vermeiden. Die Gliederung der Baukörper soll durch Vor- und/oder Rücksprünge, Giebel etc. erfolgen.

Die Fassaden sind mit Lochfenstern auszustatten, d.h. grossflächige Verglasungen über 5qm Glasfläche sind nicht zulässig.

Alle Fensteröffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen, d.h. ihre Höhe ist stets grösser als ihre Breite. Alle Fenster mit Glasflächen grösser, gleich 1,0qm müssen durch Sprossen unterteilt werden.

Alle Fenster der Ostgiebel der Häuser 1, 2 und 3 müssen Klappläden erhalten. Alle Fenster der Südfassade Haus 3 müssen Klappläden erhalten.

Alle fensterlosen Fassadenflächen sind zu begrünen

##### Balkone

Balkone an den Traufseiten sind maximal 2-seitig offen zu gestalten.

Sollen traufseitig 3-seitig offene Balkone entstehen so sind diese durch mit dem Boden oder der Dachfläche verbundene senkrechte Gliederungselemente (Stützen, Pfeiler Rankgerüste oder dergleichen) zu gliedern.

#### 2.1.4 Oberfläche der Aussenwände, Fabgestaltung

Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall und ortsunüblichen Natursteinen) sind nicht zugelassen. Dies gilt auch für Aussentreppen, Nischen, Eingänge, Durchfahrten und Gebäudesockel.

#### 2.1.5 Erhaltung historischer Bauteile

Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sowie besonders gestaltete Hauseingänge, Durchgänge, Passagen, Schlusssteine, Gewände, Sandsteinumgrenzungswände etc. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten.

Wo eine Belassung nicht möglich ist, sind diese Bauteile im Einvernehmen mit der Verbandsgemeindeverwaltung wieder zu verwenden.

#### 2.2. Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Schildern

Das Errichten oder Aufstellen von Werbeanlagen und Warenautomaten ist nicht zulässig.

Die Gestaltung von erforderlichen Hinweisschildern ist mit der Verbandsgemeindeverwaltung abzustimmen.

#### 2.3. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Für die gesamte Wohnanlage müssen 22 PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Holoch und Partner  
aufgestellt den 16. März 1999

Freinsheim

*Du*  
Doch  
Original gemalt

