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

C4: WR, II, 0.4, (0.8), O E

C3: WA, I, 0.4, (0.5), O E

C2: WA, II, 0.4, (0.8), O E

C1 C: WR, II, 0.4, (0.8), O E

D1: WR, II, 0.4, (0.8), O E

D: WR, II, 0.4, (0.8), O E

BEI D1 HÖHENLAGE-REGELUNG ENTFÄLLT

NUR BEI D TALSEITIG 2 GESCHOSSIG BERGSEITIG 1 GESCHOSSIG

E: WR, II, 0.4, (0.8), O

F: WA, II, 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

Zeichenerklärung

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Öffentliche Strassen und Verkehrsflächen mit Strassenbegrenzungslinie
- Wege 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)
- 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 o,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. o,5o 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 BauGB UND BauNVO

(Für die Bauflächen "C1", "C2", "C3", "C4", "D" und "F" gelten zusätzliche oder abweichende Festsetzungen siehe: "Zusätzliche textliche Festsetzungen für die Bauflächen "C1", "C2", "C3", "C4", "D" und "F"

1. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):
   Bei offener Bauweise beträgt die Mindestgröße der neu zu schaffenden Grundstücke 400 qm.

2. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
   Garagen und sonstige der Bebauung dienende Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO dürfen nur auf einer der seitlichen Bauwichtflächen gem. LBauO § 8 Abs. 10 errichtet werden, mit Ausnahme der besonderen Regelungen im Bereich "C1", "C2" "C3", "C4" und "F"

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 BauGB):
   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 "C1", "C2", "C3", "C4", "D" und "F" Die Höhenregelung entfällt bei der Baufläche "D1".

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
   Die Verkehrsflächen gliedern sich in:
   - Wohnstraßen mit Pflasterstreifen quer zur Fahrbahn (Verschwenkung der Fahrbahn 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
   - Wege mit Anschlußbeschränkung; Ein- und Ausfahrverbot.

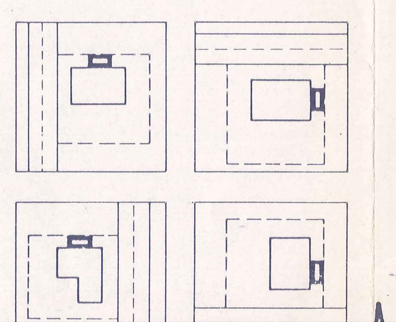
6. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6) BauGB
   Für die Bereiche C, C1, C2, D, D1, & E wird fest-

7. Bindungen für Bepflanzungen und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
   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", "C3", "C4", "D" und "F" (PLANUNGSRECHTLICH) NACH § 9 ABS. 1 UND 2 BauGB

Zu 2. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 + 4 BauGB)
Im Bereich "C1", "C2", "C3", "C4" 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 BauGB)
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 BauGB) im Bereich "C1", "C2", "C3", "C4", "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", "C3", "C4" und "F" bzw. 0,50 m im Bereich "D" nicht überschreiten.

Zu 4 Festsetzung der maximalen Traufhöhen im Bereich "C1", "C2", "C3", "C4", "D" und "F" (§ 9 Abs. 2 BauGB):
Die maximale Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK-Dachhaut und der Außenkante Fassade
Die Traufhöhen dürfen maximal betragen:

Im Bereich "C1", "C2", "C4" u. "F"	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 "C3"	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

(§ 86 LBauo VOM 01.07.1987)

(Für die Bauflächen "C1", "C2", "C3", "C4" 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", "C3", "C4" und "F".)

1. Dachgestaltung der baulichen Anlagen:
   Dachaufbauten und Kniestöcke sind mit Ausnahme in den Bereichen "C1", "C2", "C3", "C4" und "F" nicht zugelassen. Bei Garagen sind Flachdächer zugelassen.

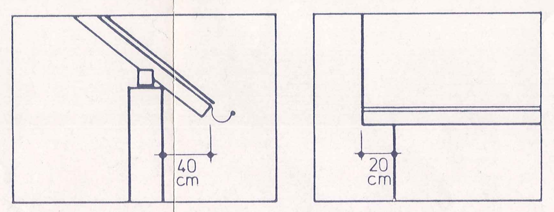
2. Aufschüttungen und Abgrabungen:
   Bei Grundstücken in der Hanglage sind entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zur Gebäudeflucht Aufschüttungen und Abgrabungen bis in die Höhe der Straßenoberfläche zugelassen.
   Mit Ausnahme der besonderen Regelungen im Bereich "C1", "C2", "C3", "C4" und "F."

3. Vorgartengestaltung:
   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

VI ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DIE GESTALTUNG DER VORGARTENFLÄCHEN FÜR DIE BEREICHE "C1", "C2", "C3", "C4" und "F"

1. Dachform:
   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", "C3", "C4" 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:
   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:
   - 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 Kelle nwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien

4. Farbgestaltung der Fassaden:
   Unzulässig sind graue und reinweiße Außenanstriche.

5. Zu III. 2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich "C1", "C2", "C3", "C4" und "F":
   Bei Grundstücken in der Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Größe von 20 m³ in Höhe der Straßenoberfläche zulässig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Nr.	Verfahrensschritt	1. Auslegung	2. Auslegung / Datum
1.	Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		28.07.87
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		01.10.87
3.	Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		12.10.87-26.10.87
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB		von: 28.03.90/18.10.90 bis: 30.04.90/23.11.90
5.	Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		18.12.90
6.	Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		23.11.89/18.09.90
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		08.03.90/11.10.90
8.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		28.03.90/18.10.90
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von: 19.03.1990 bis: 21.04.1990	22.10.1990 23.11.1990
10.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung	2. Auslegung 18.12.1990
11.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung	2. Auslegung 15.01.1991
12.	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB		18.12.1990
13.	Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB		21.03.1991
14.	Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB		07.06.1991
15.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB		27.06.1991

Stadt Freinsheim — Verbandsgemeinde Freinsheim (Siegel)

Freinsheim, den 15. Feb. 1991

[Unterschrift]

Bürgermeister / I. Beigeordneter

GEMEINDE / STADT:

FREINSHEIM

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 21.03.1991 angezeigt.
Mit der Erklärung vom 07.06.1991 Az.: 610-13/63-05/Frei-19/Ei-Ro wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 07.06.1991
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim (Siegel)

Im Auftrag
[Unterschrift]
(Eichner)

PLANBEZEICHNUNG:

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

2. Ausfertigung — Amtsplan

MASSTAB:
M 1: 1000

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

MP
MECKLER + PARTNER