

# **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122).

---

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
2. **Überbaubare Grundstücksflächen**
3. **Flächen für Stellplätze und Garagen**
4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
5. **Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

## **1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen bedeuten:

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO**

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 BauNVO).

## **MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO**

### zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.

### ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe.

### nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

## **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße folgendermaßen festgesetzt:

<u>Grundstücksgröße</u>	<u>Größe der Grundflächen</u>
< 160 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,5
160 - 180 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
180 - 200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
200 - 220 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
> 220 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,5

Für Baugrundstücke, die größer als 220 m<sup>2</sup> oder kleiner als 160 m<sup>2</sup> sind, ist das zulässige Maß der Überbauung gemäß § 19 BauNVO (Grundflächenzahl) zu ermitteln. Die Grundflächenzahl wird für diese Baugrundstücke mit GRZ = 0,5 festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion; bei Versprünge in der Frontfassade gilt das größte Maß.

Grenzen die baulichen Anlagen an mehreren Seiten an Verkehrsflächen, so ist die Seite mit traufständiger Orientierung heranzuziehen.

Als Straßenoberfläche wird die Höhe der Rohbaudecke der Straße bestimmt, gemessen in der Mitte der Frontseite des Grundstücks auf der Straßengrenzungsline.

Mit 'Sockel' wird das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Rohbaufußbodens des untersten Vollgeschosses und der Höhe der Straßenoberfläche, gemessen in Gebäudemitte, bezeichnet.

Der Sockel darf auf der Straßenseite höchstens 0,8 m betragen.

Für das Plangebiet wird für die Wandhöhe das Höchstmaß von 5,40 m (WH) festgesetzt.

Auf der Hälfte der Wandlänge darf durch Zwerchhäuser oder Dachgauben die Wandhöhe um maximal 1,00 m überschritten werden (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.4).

## **2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

## **3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen auf den Grundstücken sind nur auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.

Garagen in Kellergeschossen (ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche) sind nicht gestattet.

#### **4. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, ANSCHLÜSSE ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 4.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 STVO)', sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.
- 4.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'F - Fläche für Fußgänger - privater Wohnweg' werden als nicht öffentliche fußläufige Erschließung inklusive einer Notbefahrkeit für die anliegenden Grundstücke festgesetzt.
- 4.3 Zufahrten zu den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

#### **5. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.25a.und b BauGB)

- 5.1 Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist pro 100 m<sup>2</sup> mit mindestens drei einheimischen, mittel- oder großkronigen Laubbäumen und zehn hochwachsenden einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 5.2 In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ist pro 15 lfd. m Straßenraum im Durchschnitt der gesamten Straßenlänge mindestens ein einheimischer, mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Bereits per Planeintrag in den Verkehrsflächen zu pflanzende Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

- 5.3 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.4 Die nach 5.2 und 5.3 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Merkmale haben:

- Stammumfang 16 - 18 cm,
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m (außer bei Obstbäumen),
- durchgehender Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Die Auswahl dieser Bäume muß aus der im Anhang wiedergegebenen Liste erfolgen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Nadelgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307; ber: GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118)

---

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
2. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **1.1 DACHFORM**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer und aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Abwalmungen sind nicht gestattet.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von der Hälfte des Hauptfirstes.

#### **1.2 DACHNEIGUNG**

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für die einzelnen Teile des Plangebiets festgesetzt. Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Aneinandergebaute Garagen auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.

Für Garagen beträgt die Dachneigung mindestens 25°.

#### **1.3 DACHEINDECKUNG**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen oder gleichkommen. Als Farbgebung ist rot bis rotbraun vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

#### **1.4 DACHAUFBAUTEN**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite  $1/2$  der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder Zwerchhäuser auszuführen. Abwalmungen sind nicht gestattet.

#### **1.5 DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER**

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

#### **1.6 TRAUFAUSBILDUNG UND REGENRINNEN**

Für die Ausbildung der Traufen sind Kastengesimse nicht zulässig.

Der Dachüberstand darf 15 cm nicht unterschreiten, die zulässige Obergrenze liegt bei 40 cm. Größere Überstände sind als Eingangsüberdachungen möglich.

Der Dachüberstand ist zu messen von der Schnittlinie der Wandfläche mit der Dachhaut entlang der Neigung bis zur Außenkante der Dachkonstruktion.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

#### **1.7 TECHNISCHE ANBAUTEN**

Parabolantennen an baulichen Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet sind, flächenbündig mit der Dachhaut anzubringen.

#### **1.8 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, gelbe Klinker- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

## **1.9 FARBGEBUNG**

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

## **1.10 FENSTERFORMATE**

Alle Fenster müssen auf den den Verkehrsflächen zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist so groß oder größer als ihre Breite.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden.

In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch vorspringende Elemente aus Mauerwerk, Beton oder Holz (auch Setzhölzer) voneinander abgegrenzt sein.

## **1.11 GEBÄUDEAUSRICHTUNG**

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

## **2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

- 2.2 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen sowie Garagenzufahrten, Terrassen oder ähnliche Flächen.

Insgesamt ist eine derartige Versiegelung zulässig bis zu einer Obergrenze von 40 m<sup>2</sup> pro Grundstück.

Überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen sind wasserundurchlässig auszuführen und an die Kanalisation anzuschließen.

2.3 Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen unzulässig.

Müllbehälter sind in Gebäuden oder gestalterisch in andere Anlagen integriert, unterzubringen.

### **3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

3.1 Im Bereich der Vorgärten sind keine Einfriedungen zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m, jedoch nicht als Mauern, zulässig.

Mauern sind gestattet auf einer Länge von höchstens 5 m zur Abschirmung eines Sitzbereiches.

3.2 Für die Gestaltung der Einfriedungen nach Punkt 3.1 wird festgesetzt: für die Ausführung von Mauern gelten für Material und Farbgebung dieselben Bestimmungen wie für Fassaden (Punkte 1.8, 1.9).

---


erarbeitet im Auftrag der Stadt Freinsheim durch

**i s u** - Immissionsschutz - Städtebau - Umweltplanung


erstellt im Mai 1991  
zuletzt ergänzt im Mai 1991

Ausfertigung:  
Freinsheim, den 27.2.1992

Ortsübliche Bekanntmachung des  
Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB

  
.....  
Ortsbürgermeister



5. März 1992  
  
.....  
Ortsbürgermeister



## **ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:**

Über die entsprechende Bestimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 5.4) sind die folgenden Pflanzlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

### **1. PFLANZLISTE FÜR GEHÖLZE:**

#### **a. Bäume:**

Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Zu Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind auch Obstbäume zulässig, dabei sollen traditionelle Sorten verwendet werden.

#### **b. Sträucher:**

Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

### **2. VORSCHLAGSLISTE FÜR RANK- UND KLETTERPFLANZEN:**

Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>

Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletterrosen	Rosa-Arten
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Waldrebe	Clematis-Hybriden
Wilder Wein (klimmend)	<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>
Wilder Wein (schlingend)	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>

Die angegebenen Arten unterscheiden sich u.a. in Bezug auf Standort-Ansprüche (sonnig, halbschattig, schattig), bei den Kletterhilfen (keine, Rankgerüst) und bei der Wüchsigkeit (schnell, mittel, langsam). Nähere Auskunft geben z.B. Gärtnereien oder Baumschulen.