

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER ORTSTEIL, ÄNDERUNG VII SOWIE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IN DEN BOHNGÄRTEN, ÄNDERUNG III"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Höhenlage Baulicher Anlagen
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Grundstücksgröße
6. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD gemäß § 5 BauNVO

unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen

WA gemäß § 4 BauNVO (zulässig sind: 2.1.-2.3. und 3.1.-3.3.)

unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen

WR gemäß § 3 BauNVO

Kleingartengebiet: hier sind nur Gartenhäuser in Holzkonstruktion nicht größer als 30 m³ erlaubt

Pro Kleingartengrundstück ist nur ein Gartenhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

maximale Grundflächenzahl: 0,4

maximale Geschossflächenzahl: 0,8

maximale Firsthöhe: siehe Eintragung in die Nutzungsschablone

3. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als maximale Firsthöhe werden je nach Eintrag in die Nutzungsschablone 8,50m bzw. 11,00 m festgesetzt.

Messpunkt ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Generell wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern beträgt. 400 m².Die Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte beträgt 250 m².Die maximale Grundstücksgröße für die Kleingartengrundstücke beträgt 200 m².**6. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich in:

7.1 Wohnstraße mit Pflasterstreifen quer zur Fahrbahn (Verschwenkung der Fahrbahn und begrünte Pflanzinseln, verkehrsberuhigend gestaltet).

7.2 Wohnwege ohne Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr im Querschnitt der Straße, Gestaltung durch Pflasterstreifen, Baumpflanzungen und sonstige Einbauten, als Wohnweg und Spielstraße gestalten.

Wohnsammelstraßen:

7.3 Wege mit Anschlussbeschränkung, Ein- und Ausfahrverbot.

8. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 8.1 Vor Garagen ist eine Stellfläche von mindestens 5,00 m Tiefe herzustellen.
- 8.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der speziell für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen erlaubt
- 8.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind zusätzlich zu den Garagen pro Grundstück Nebenanlagen mit insgesamt nicht mehr als 30 m² erlaubt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998.

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachgestaltung****1.1.1 Dachform**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte *Satteldächer* zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich Pult- und Flächdächer erlaubt.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45 Grad.

Die zulässige Dachneigung für landwirtschaftliche Nebengebäude beträgt 10-30 Grad.

1.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.1.4 Dachaufbauten

Zum öffentlichen Raum sind Dachaufbauten in ihrer Breite nur bis zu 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite erbaut. Dacheinschnitte sind hier unzulässig.

1.2 Fasadengestaltung**1.2.1 Materialien**

Folgende Materialien sind bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen unzulässig: Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen, sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten. Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Straßenraum. Kunststoffdachbekleidungen.

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz als Glattputz oder Kellenwurf, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die Flächen zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgarten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Bepflanzungen wird empfohlen nur einheimische Laubbäume vorzusehen.

Es werden im gesamten Baugebiet u.a. Gehölze für Vorgärten vorgeschlagen und empfohlen:

Schmalkronige Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Prunus orientalis (Mandel), Japanische Prunusarten (Jap. Zierkirschen), Crataegis Monogyna (gefüllt blühender Rotdorn), Kremosina Plena, Cornus mas (Kornelkirschen). Im Vorgarten ist eine Einfriedung als lebende Umzäunung von max. 0,80 m zulässig und erwünscht.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Bei Grundstücken in der Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis in Höhe der Straßenoberfläche zulässig.

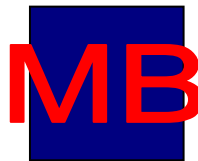
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweise:

Die Planung von Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen Wasserburg sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Mainz abzustimmen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

Frankenthal, im September 2001/S121/tf020128