

FREINSHEIM

ENTWURF
TEILBEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICHER ORTSTEIL, ÄNDERUNG VIII"
GEMÄSS § 13 BAUGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 9 und 172 BauGB i. V. m. BauNVO)

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

Von den Nutzungen im Sinne von § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

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 Stellen.

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 Grundflächen GRZ ist auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl GFZ ist auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschoß wird auf 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt.

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:

1. für den historischen Altbau auf 14,90 m und
2. für den Neubau auf 12,00 m.

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

Die Höchstgrenzen der Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. für den historischen Altbau auf 8,40 m und
2. für den Neubau auf 7,50 m.

Die Ausbildung eines Kniestockes (Drempels) ist nur für den Neubau zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von Oberkante Geschoßrohdecke bis Unterkante Sparren und darf maximal 1,00 m betragen.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gemäß § 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 Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis 2 m Breite um bis zu 0,8 m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen muß mind. 3,0 m betragen.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Für den historischen Altbau

Für die Festsetzung der Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlage wird das "Niveau 0,00", das der Höhe (ca. 109,00 NN) des der Grundstückszufahrt nächstgelegenen Straßenbelages der Burgstraße (gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche = Straßenachse) entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

2. Für den Neubau

Für die Festsetzung der Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlage wird das "Niveau 0,00" auf die Höhe von 108,40 NN festgesetzt. Dies entspricht dem mittigen Höhenniveau des Hofes / des Grundstücks.

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 Stellen, zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich in:

- Ortsstraßen mit Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr
- Fußwege (äußerer Stadtmauerumgang)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen den Zufahrten und dem ruhenden Verkehr des betreffenden Grundstücks. Ihre Befestigung richtet sich nach den Festlegungen aus 1.8 - Maßnahmen zum Schutz der Natur.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung ist von Bebauung freizuhalten. Der oberirdische Grünbereich ist zu erhalten und zu pflegen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässigen Materialien bzw. Ausführungen zu gestalten.

1.10 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste anzuwenden.

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 Instandsetzung von Kulturdenkmalen ist zusätzlich die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich.

2.1.2 Dächer und Dachaufbauten

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

Als Dachaufbauten sind Sattel- und SchlepPGAuben zulässig. Die Breite der Gauben darf 1,50 m beim Neubau und 2,50 m beim historischen Altbau nicht überschreiten. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite aller Dachgauben (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) maximal 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- Vom Ortgang, Graten und Kehlen mindestens 1,00 m. Die Abstände sind an der größten Ausdehnung zu messen.
- Von der unteren Begrenzung des Dachüberstandes bzw. der -fläche und vom First mindestens 0,60 m. Die Abstände sind in der Vertikalen zu messen und an der größten Ausdehnung der Gaube zu nehmen.

Gauben am Neubau haben stehende Fensterformate einzuhalten, d.h. ihre Höhe ist stets größer als ihre Breite.

Neue Gauben am historischen Altbau sind der vorhandenen Gaubenausbildung anzupassen. Als Ausnahme werden hier liegende Fensterformate mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zugelassen.

Auf jedem Einzelgebäude darf nur eine Außenantenne errichtet werden. Sie soll die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen und im öffentlichen Verkehrsraum nicht in Erscheinung treten.

2.1.3 Fassadengliederung und -proportionen

Bei Fassaden, deren Fenster mit Klappläden konzipiert wurden, sind die Klappläden auch bei Renovierung beizubehalten.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.

Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden, auch bei einem Neubau, so zu gliedern, daß die bisherigen Hausbreiten im wesentlichen gewahrt werden.

2.1.4 Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung

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

2.1.5 Erhaltung historischer Bauteile

Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sowie besonders gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge und Schaufensteranlagen), Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmung und zugehörige Stufen), Wappen- und Schlußsteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen u.ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten.

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

2.2 Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschildern (§ 50 LBauO)

Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter der Plätze und Straßenzüge sowie dem Einzelgebäude anpassen. Dies gilt auch bei serienmäßig hergestellter Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.

Folgende Ausführungen von Werbeanlagen sind ausdrücklich erwünscht:

1. Schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Darstellungen und Symbolen ohne direkte Beleuchtung
2. Schmiedeeiserne Buchstaben einzeln, ohne Beleuchtung
3. Auf Putz gemalte Schriften

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie können indirekt beleuchtet werden. Weiße oder hellabstrahlende Lichtkästen als Werbezeichen oder Werbeträger sind untersagt.

Warenautomaten sind unzulässig, wenn sie auf eine Fassade aufgesetzt werden. Sie können zugelassen werden, wenn sie in eine Wandnische oder Aussparung eingepaßt und farblich der Wandfläche angeglichen werden.

Anschläge außerhalb genehmigter Werbeflächen sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Bau- und Kulturdenkmäler

Für das Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes wird eine Unterschutzstellung als Einzeldenkmal empfohlen.

3.2 Hinweis auf Satzungen

Der B-Plan umfaßt ein Teilgebiet des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Ortsbildes in Umgebung des historischen Ortskerns. Die Satzungsinhalte wurden in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

3.3 Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung

3.3.1 Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Prunus amygdalus "Sativa"	Mandelbaum
Castanea Sativa	Echte Esskastanie
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Quercus robur "Fastigiata"	Pyramideneiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Cedrus atlantica	Atlaszeder
Tilia euchlora	Linde
Tilia `Pallida`	Kaiserlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Atlanthus altissima	Götterbaum

3.3.2 Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Brunus padus	Traubenkirsche
Corylus colurua	Baumhasel
Pyrus	Birne
Sorbus ancuparia	Eberesche
Sorbus pseudoacacia	Schein-Akazie

3.3.3 Sträucher

Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3.3.4 Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster

3.3.5 Klettergewächse

Hedera helix	Efeu
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
"Veitchii"	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Glyzinie

Worms, 29.09.1997 - Ferchau/Es

TEXFEST1.DOC/Sep. 97/134

Stadt Freinsheim

Bebauungsplan "Teilbebauungsplan Südlicher Ortsteil, Änderung VIII gem. § 13 BauGB"

VERFAHRENSVERMERK

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB *2.10.1997*
2. Annahme des Bebauungsplanes als Entwurf *2.10.1997*
3. Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer *6.11.1997*
4. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange *6.11.1997*
5. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen *4.12.1997*
6. Mitteilung des Prüfungsergebnisses *26.01.1998*
7. Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB *4.12.1997*
8. Ausfertigung *5.1.1998*

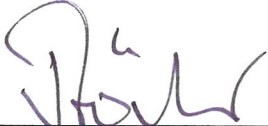


Unterschrift Bürgermeisters



Dienstsiegel

9. Bekanntmachung der Ausfertigung - Inkrafttreten des Bebauungsplanes *5.2.1998*



Unterschrift Bürgermeister



Dienstsiegel

10. Beschluß der gestalterischen Vorschriften gem. § 86 LBauO als Satzung gem. § 24 GemO *19.3.1998*

11. Ausfertigung *4.5.1998*

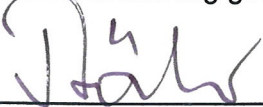


Unterschrift Bürgermeister



Dienstsiegel

12. Bekanntmachung gem. § 24 Abs. 3 GemO *14.5.1998*




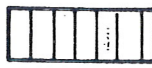











Unterschrift Bürgermeister



Dienstsiegel

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Baugrenze
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude
-  Abzubrechende Gebäude
- MD Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0 offene Bauweise
- SD Satteldach
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- St Stellplätze
-  Ein- bzw. Ausfahrt
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserschutzrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser
-  Brunnen
-  Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
-  vorhandene Bäume, zu erhalten
-  Grünbereich

 *Firstrichtung*

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL, GRZ	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL, GFZ
BAUWEISE	DACHART UND DACHNEIGUNG