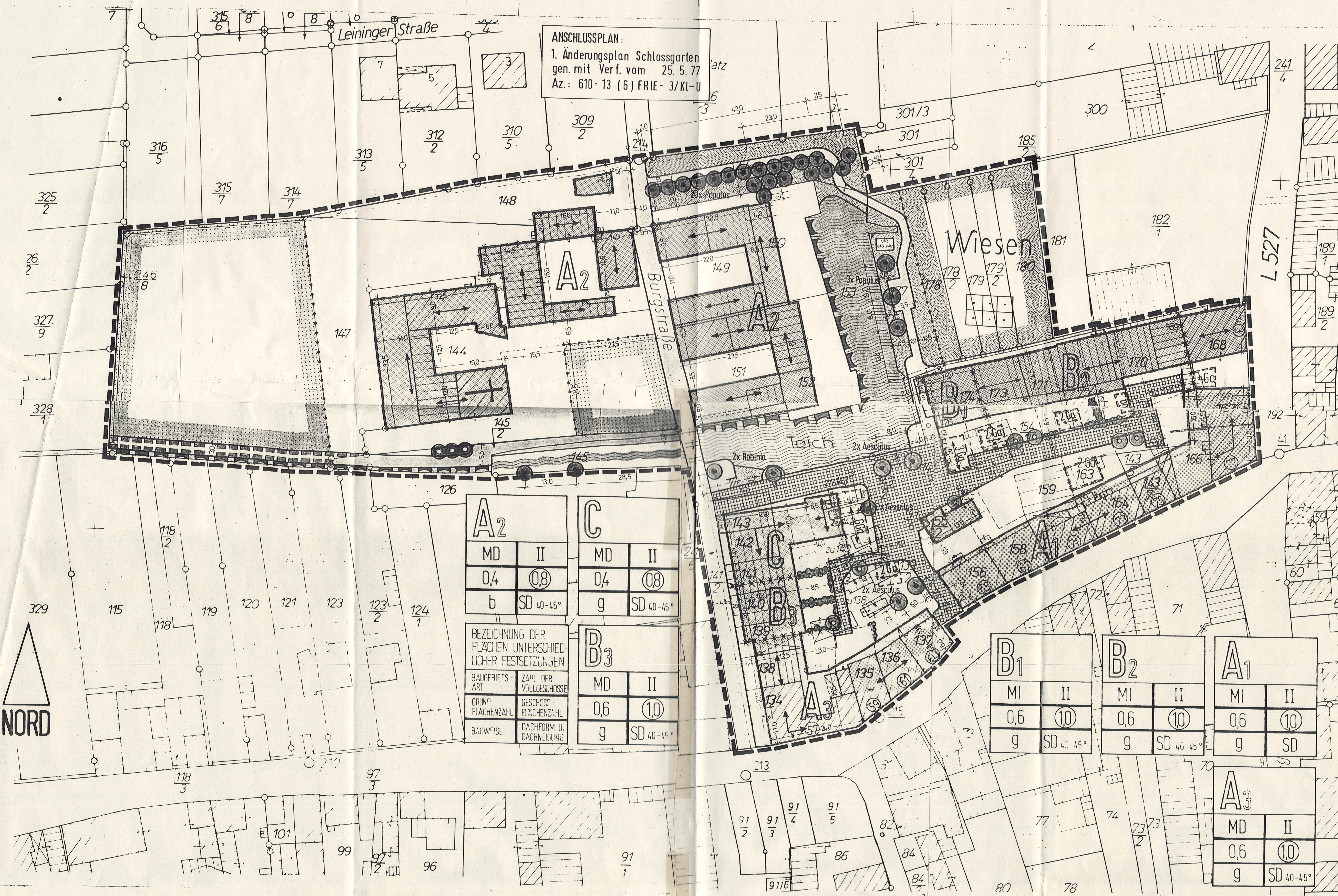


# BEBAUUNGSPLAN Mennonitenhof

# GEMEINDE FRIEDELDSHEIM



## LEGENDE

- Baupletsart**
- MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
  - MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse**
- II Zwei Vollgeschosse
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl z.B. 0,3
- Bauweise**
- g Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
  - b Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- SD 40-45°** Nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer mit Angabe der zulässigen Dachneigung
- Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung**
- Grenze der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen**
- Grenze der Flächen unterschiedlicher Nutzungen**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
- Baugrenze**
- Baulinie**
- Baulinie in Obergeschoss**
- Oberbaubare Grundstücksfläche**
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, bzw. Flächen für Gemeinschaftsgaragen**
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Strassenbenutzungslinie
  - Befahrbarer Hofweg
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Grünflächen**
- Private Dauerkleinrärten
  - Öffentliche Grünanlagen
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Pflanzgut für Einzelblume oder Baumgruppen
  - Pflanzgut für Hecken
  - Erhaltungsgut für Einzelblume oder Baumgruppen
  - Wasserflächen
  - Bindegut für die Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen
  - Ufermauer

A <sub>2</sub>		C	
MD	II	MD	II
0,4	0,8	0,4	0,8
b	SD 40-45°	g	SD 40-45°

B <sub>3</sub>	
MD	II
0,6	1,0
g	SD 40-45°

B <sub>1</sub>		B <sub>2</sub>		A <sub>1</sub>	
MI	II	MI	II	MI	II
0,6	1,0	0,6	1,0	0,6	1,0
g	SD 40-45°	g	SD 40-45°	g	SD

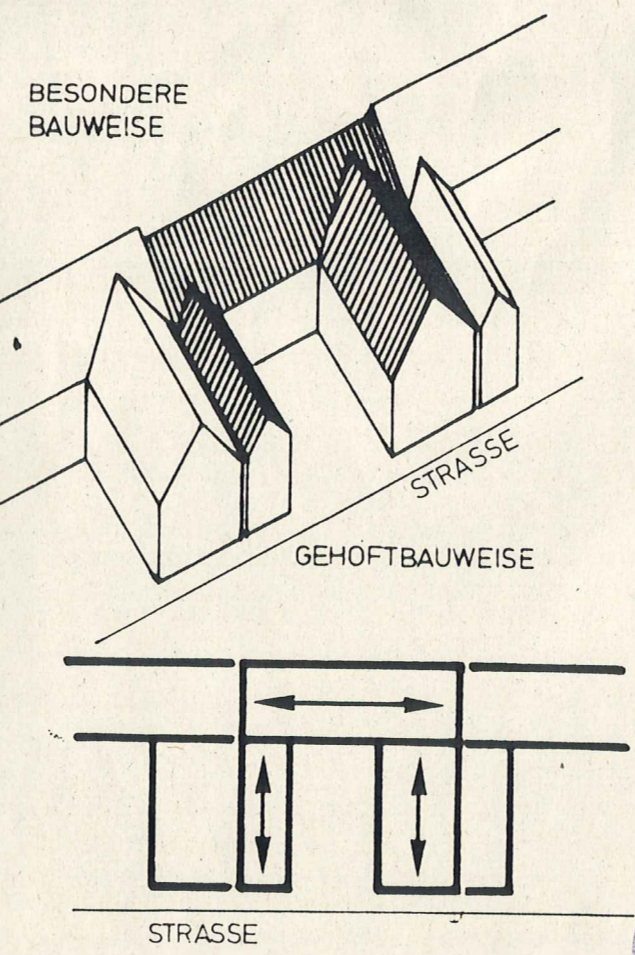
A <sub>3</sub>	
MD	II
0,6	1,0
g	SD 40-45°

NORD

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "MENNONITENHOF"**
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBAUG)
  - Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1 Gebiet A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, B<sub>2</sub>, C Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)
    - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
      - Die Zahl der Vollgeschosse (z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgelegt: z = II zwei Vollgeschosse
      - Für die Gebiete A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> ist eine GRZ bis max. 0,6 zulässig
      - Für die Gebiete A<sub>3</sub> und C ist eine GRZ bis max. 0,4 zulässig.
      - Die GFZ darf im Bereich A<sub>2</sub> und C 0,8 und im Bereich A<sub>1</sub>, A<sub>3</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> + B<sub>3</sub> 1,0 nicht überschreiten.
    - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
      - Für die Gebiete A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> und C ist die Bauweise als geschlossene Bauweise festgelegt.
      - Für das Gebiet A<sub>3</sub> ist die ortstypische Gehöftbauweise als besondere Bauweise beizubehalten.
    - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)
      - 1.3.1 Die in der Planarstellung eingezeichneten Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen einzuhalten.
      - 1.3.2 Die Gebäudefluchten und Gebäudeversätze sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. In Teilbereichen sind diese Festsetzungen geschwehweise unterschiedlich.
    - 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)
      - 1.4.1 Garagen sind entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder auf den gekennzeichneten Flächen als Garagen oder Gemeinschaftsgaragen zu errichten. Gebäudeintegrierte Garagen in Vollgeschossen sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Auf Stellplätze vor den Garagen kann, soweit sich die Garagen im historischen "Mennonitenhof" Innenhof befinden, aus verkehrlichen Gründen verzichtet werden.
    - 1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
      - Die in der Planarstellung als befahrbare Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.
    - 1.6 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BBAUG)
      - Die Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses darf in den Gebieten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> eine Höhe von 30 cm über fertigem Straßenbelag des Innenhofes, in den Gebieten A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub> und C eine Höhe von 1,20 m über fertigem Straßenbelag der Burgstraße nicht überschreiten. Für die Gebiete A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> und A<sub>3</sub> ist die Oberkante der Rohbaudecke an die Nachbarbebauung anzugleichen.

- Die Traufhöhe ist zu messen von der Höhe des Straßenebelages bis zum Schnittpunkt der Dachhaut Außenfassade. Die Traufhöhen dürfen in den Gebieten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> eine Höhe von 4,5 m und in den Gebieten B<sub>3</sub> und C eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. In den Gebieten A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> und A<sub>3</sub> sind die Traufhöhen an die historischen Nachbargebäude anzugleichen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAUG)
  - Flächen, die dauerhaft von der Bebauung freizuhaltend sind, sind im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Flächen und als Dauerkleinrärten ausgewiesen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
  - Entlang des Schwabenbaches ist an bezeichneter Stelle eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Baum- und Wiesenbestände sind zu erhalten und zu pflegen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BBAUG)
  - 1.9.1 An den bezeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgut) und zu pflegen. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Akazie, Platane, Kastanie, Mandelbaum, Eberesche. Für Hecken und Sträucher werden vorgeschlagen: Gemeine Heibuche, Hundrose, Schlehe, Pfaffenhütchen (Gemeiner Spindelbaum), Gemeine Heckenrösche, Feldahorn (Mähwolder), Salweide, Haselnuß (Walhasel), Kornelkirsche, Roter Hartrieel, wälgiger Schneeball, Gemeiner Schneeball. Der Überwuchs entlang des Bachlaufes und der Wasserfläche ist an den bezeichneten Stellen zu erhalten und der natürliche Bewuchs ist zu belassen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ergänzen. Die vorhandenen und bezeichneten großkronigen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Vor allem während der Bauzeit ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung und Zerstörung zu vermeiden. Im Bereich des Kurzelwerkes ist eine Bodenverdichtung zu vermeiden, Abgrabungen sind unzulässig. Das Kurzelwerk ist vor Beschädigung zu schützen.
  - 1.9.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBAUG)
    - Die aufgestaute größere Wasserfläche des Schwabenbaches ist zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Ufermauern aus Sandstein sind zu erhalten. Bei Ausbaggerung zerstörte Vegetationsbestände sind zu ersetzen. Die Uferböschungen sind mit entsprechend flachen Neigungen zu versehen.



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.02.1993 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2, Abs. 1 BBAUG erfolgte am 14.01.1993.
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBAUG erfolgte durch öffentliche Ratssitzung am 21.02.1993.
- Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 19.05.1993.
- Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBAUG am 15.05.1993.
- Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 24.05.93 bis 24.06.93 aus.
- Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.07.1993 gem. § 2a Abs. 6 BBAUG geprüft.
- Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 256, ber. S. 367) hat der Gemeinderat am 24.02.93 den Bebauungsplan 610-13/63-05/1 als Sitzung beschlossen.

Friedelsheim, den 24.02.1993

Der Bürgermeister *[Signature]*

Satzungsbeschluss mit Rückwirkung zum 05.09.1993 16.02.1993

Anzeigevermerk:

Ausgefertigt: 06. APR. 1993

Friedelsheim, den 06. APR. 1993

Bauer, Ortsbürgermeister *[Signature]*

Gemäß Bekanntmachung in Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim von 16.02.93 tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 05.09.1993 in Kraft.

GEMEINDE / STADT: **GEMEINDE FRIEDELDSHEIM**

Amtliche Beglaubigung  
Die Übereinstimmung dieser Ablichtung/Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.  
Bad Dürkheim, den 08.02.1993  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
i.A. *[Signature]*  
(Eichner)

PLANBEZEICHNUNG: **BEBAUUNGSPLAN Mennonitenhof**

..... FERTIGUNG

GENEHMIGT 08. Feb. 1993  
Mit Verf. vom 22. 610-13/63-05/1  
Bad Dürkheim, den 08. Feb. 1993 16.02.1993  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

MASSTAB: **1 : 500**

Bezirksregierung Rheinland-Pfalz  
Zur Entscheidung vom: 25. März 1993

Amtsplan

GEZEICHNET: **BE/WO**

DATUM: **DEZEMBER 81**

ÄNDERUNG: **DATUM IND.**

**ARU-PLAN**  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU-, RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR.  
BACHTLER BENDER MECKLER  
WISSENSCHAFTLICHE UND KUNSTLERISCHE BERATUNG: PROF. DR. ING. DENNHARDT  
PROF. DIPL.-ING. WÜST  
6750 KAISERSLAUTERN  
RICHARD-WAGNER-STR. 67  
TELEFON 0631/61066/37