

BEBAUUNGSPLAN

"MENNONITENHOF" 1. TEILBEREICHSÄNDERUNG

DER GEMEINDE FRIEDEL SHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

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. Bauweise
4. Stellung der baulichen Anlagen
5. Flächen für Garagen und Stellplätze
6. Höhenlage der baulichen Anlagen
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebiet A: MD 1 = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Gebiet B: MD 2 = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Zulässig ist nach § 5 (2) Nr. 7 BauNVO ein Gemeindebackhaus.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) im Gebiet A wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Z = II zwei Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) im Gebiet B wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Z = I ein Vollgeschoss. Zusätzlich wird die maximale Firsthöhe auf 5,00 m festgesetzt.

Für das Gebiet A ist eine GRZ (Grundflächenzahl) bis max. 0,4 zulässig.

Die GFZ (Geschossflächenzahl) darf im Bereich A 0,8 nicht überschreiten.

Im Gebiet B ist es zulässig, die Fläche für den Gemeinbedarf und die Flächen für Garagen vollständig zu überbauen.

3. Bauweise

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

Für die Gebiete A und B ist die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen einzuhalten.

4.2 Die Gebäudefluchten und Gebäudeversätze sind durch Baugrenzen festgelegt. In Teilbereichen sind diese Festsetzungen geschossweise festgelegt.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

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

5.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gekennzeichneten Flächen für Garagen oder Gemeinschaftsgaragen zulässig. Gebäudeintegrierte Garagen in Vollgeschossen sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Nr. 2 BauGB)

- 6.1 Die Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses darf im Gebiet A eine Höhe von 120 cm über dem fertigen Straßenbelag der Burgstraße nicht überschreiten.
- 6.2 Die Traufhöhe ist zu messen von der Höhe des Straßenbelages bis zum Schnittpunkt der Dachhaut Außenfassade. Die Traufhöhe darf im Gebiet A eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

- 7.1 An der bezeichneten Stelle sind einheimische Hecken und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.
- Für Hecken und Sträucher werden vorgeschlagen: Gemeine Hainbuche, Hundsrose, Schlehe, Pfaffenhütchen (Gemeiner Spindelbaum), Gemeine Heckenkirsche, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

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

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Im Bereich A sind die Dachflächen generell als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 45° auszubilden. Im Bereich B sind die Dachflächen als Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 30° auszubilden.
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die Gestaltung der privaten Hofflächen hat sich der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die befestigten Flächen sind mit Natur- bzw. eingefärbten Betonpflastersteinen anzulegen.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Einfriedungen sind nur als:

- Sandsteinmauer oder sandsteinverblendete Mauer in Sichtmauerwerk mit großformatigen Quadern,
- senkrecht gelatteter Holzzaun,
- senkrecht gesprosser schmiedeeiserner Zaun mit Einzelstäben in ca. 12-15 cm Abstand,
- Hecken

zulässig. Sie dürfen dabei eine Höhe von max. 100 cm zum öffentlichen Verkehrsraum und zum Nachbarn hin nicht überschreiten.

Ausgefertigt:

Friedelsheim, den 24.05.2004



Vielhauer, Ortsbürgermeister

**Aufgestellt im Auftrag der
GEMEINDE FRIEDELSHEIM**

durch

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

Frankenthal, im Mai 2004/S177/tf040604

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und
Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar
1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der
Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. 2002, 1193)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege
(Landespflegegesetz - LPfLG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeits-
bestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695),
geändert durch Art. 2 zweites Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetz
vom 10.01.1998 (BGBl. I S. 821) und Art. 2 Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S.2455)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(Landeswassergesetz – LWG)
in der Fassung vom 14. Dezember 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2003, GVBl. 2003, S. 309
10. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970
(GVBl. S. 198)
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,
Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Art. 1 fünftes BImSchG – Änd. G. v. 19.10.1998
(BGBl. I S. 3178)

BEBAUUNGSPLAN

"MENNONITENHOF" 1. TEILBEREICHSÄNDERUNG

DER GEMEINDE FRIEDELSHEIM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß
2. Geltungsbereich
3. Planungsüberlegungen
4. Begründung der Änderungen

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Friedelsheim beabsichtigt den Bebauungsplan „Mennonitenhof“ im Teilbereich C (neu: Plangebiete A und B) zu ändern. Hintergrund dieser Absicht ist, den Bau eines Backhauses zu ermöglichen, das den vorgelagerten Platzbereich am Teich aufwerten soll. Da auf der vorgesehenen Fläche im bestehenden Bebauungsplan eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt wurde, ist es notwendig, das Verfahren einer Teilbereichsänderung durchzuführen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Friedelsheim daher am 16.12.2003 den Beschluss zur 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Mennonitenhof“.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung zum Bebauungsplan „Mennonitenhof“ ist begrenzt auf den in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes bezeichneten Bereich C. Dieser umfasst die Flurstücke 140/1, 141/5 und 142/1 bis 142/6.

Das geplante Backhaus nimmt dabei die Flurstücke 142/4, 142/5 und 142/6 ein.

3. Planungsüberlegungen

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Bau des Backhauses zu ermöglichen. Die Aufenthaltsqualität des vorgelagerten Platzes am Teich soll erhöht werden und das Backhaus soll sich sowohl funktional als auch architektonisch in die umgebende Bebauung eingliedern.

Das geplante Backhaus nimmt den Platz dreier geplanter Garagen ein. In direktem Anschluss befinden sich drei weitere geplante Garagen, die mit dem Backhaus eine architektonische Einheit bilden sollen. Es ist daher erforderlich, dass die Grundstücke des Backhauses (Fläche für den Gemeinbedarf) und die Fläche für die Gemeinschaftsgaragen in gleichem Maß überbaut werden können.

4. Begründung der Änderung

4.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden – soweit sie den Bereich des Geltungsbereiches betreffen - von dem bestehenden Bebauungsplan „Mennonitenhof“ weitestgehend übernommen, um den Bereich der Teiländerung in die übrige Bebauung zu integrieren. Lediglich folgende Festsetzungen wurden geändert:

4.1.1 Zu:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung neu:

Gebiet B: MD 2 = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Zulässig ist nach § 5 (2) Nr. 7 BauBNVO ein Gemeindebackhaus.

Begründung:

Aufgrund des geänderten Maßes der baulichen Nutzung und unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Dachneigung ist eine Trennung der Gesamtfläche in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung (A und B) notwendig geworden. Für Bereich B wird ausdrücklich die Zulässigkeit eines Gemeindebackhauses formuliert.

4.1.2 Zu:

2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

Festsetzung neu:

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) im Gebiet B wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Z = 1 ein Vollgeschoss. Zusätzlich wird die maximale Firsthöhe auf 5,00 m festgesetzt.

Begründung:

Die Festlegung auf maximal ein Vollgeschoss und die zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe sind notwendig, um das Backhaus dem baulichen Maß der Garagenzeile anzupassen.

Festsetzung neu:

Im Gebiet B ist es zulässig, die Fläche für den Gemeinbedarf und die Flächen für Garagen vollständig zu überbauen.

Begründung:

Da das Backhaus die Grundfläche der zuvor geplanten Garagen übernehmen soll, ist es notwendig, auch direkt an die nördliche, südliche und westliche Grundstückskanten bauen zu können. Nur so kann die gewünschte Ausnutzung der Fläche erreicht werden.

4.1.3 Zu.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Festsetzung neu:

1.1 Im Bereich B sind die Dachflächen als Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 30° auszubilden.

Begründung:

Die rückwärtige mögliche Anbindung des Backhauses und der angrenzenden Garagen an ein westlich angrenzendes Gebäude erfordert eine flachere Dachneigung als in Bereich A, um eine übermäßige Verschattung und Störung des Sichtfeldes der Fensterflächen des angebotenen Gebäudes zu verhindern. Diesem Umstand wird durch eine flachere Dachneigung im Bereich B entsprochen.

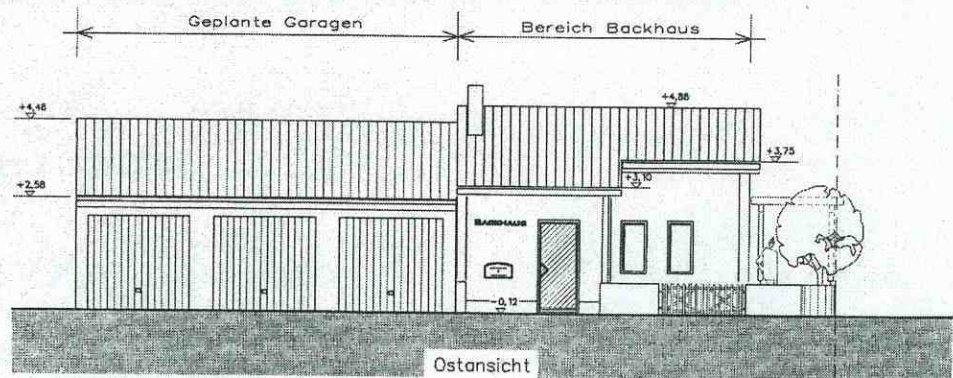


Abbildung 1: Ostansicht

Zeichnungen aus dem Bauantrag des
Architekturbüros Rolf Reinhart aus Friedelsheim

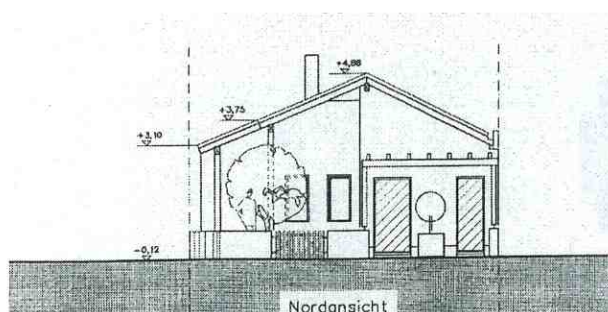


Abbildung 2: Nordansicht

4.2 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass der Bau des Backhauses ermöglicht wird. Um Festsetzungen bzgl. der Art der Nutzung, der Geschossigkeit, Firsthöhe und überbaubaren Fläche zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich in zwei Bereiche (A und B) unterteilt. Der Bereich A übernimmt dabei im Wesentlichen unverändert die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, während im Bereich B die oben genannten Änderungen festgesetzt werden.

Im Bereich A wurde lediglich die „Baulinie im OG“ an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches in eine „Baugrenze im OG“ umgewandelt, um eine größere Gestaltungsfreiheit für den architektonischen Entwurf zu gewährleisten. Die Festlegung einer Baulinie ist aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig.

Im Bereich B werden die Grundstücke 142/4, 142/5 und 142/6, auf denen das Backhaus entstehen soll, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Fläche für Garagen entfällt somit für diesen Bereich. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird zur öffentlichen Verkehrsfläche hin verschoben und damit vergrößert, um eine ausreichend große Grundfläche für das Gemeindebackhaus zu erhalten. Die Fläche für Garagen wurde dem angepasst, um eine durchgehende Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gewährleisten.

Der Wegfall der drei Stellplätze ist zu vertreten, da innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zulässig und räumlich möglich sind. Zudem sind im Straßenraum ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden.

Der im Bebauungsplan „Mennonitenhof“ eingetragene Bestandsbaum wurde in die 1. Teiländerung nicht übernommen, da er nicht mehr vorhanden ist.

Ausgefertigt:

Friedelsheim, den 24.05.2004

Vielhauer, Ortsbürgermeister



Aufgestellt im Auftrag der
GEMEINDE FRIEDELSTHEIM

durch



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

Frankenthal, im Mai 2004/S177/bg040604