

Legende

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- MD Dorfgebiet
- g Geschlossene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- - - - - in OG Baugrenze im Obergeschoss
- SD Satteldach

4. Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Pflanzgebiet für Hecken

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Zwingende Festsetzung der Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLONE

		A		B	
GEBIETSART	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE/FIRSTHOHE	MD 1	II	MD 2	1 / 5,00 m
GRUNDFLÄCHENZAHLE	MAX. GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE	0,4	0,8	gleiche textliche Festsetzungen	
BAUWEISE	DACHFORM/ -NEIGUNG	g	SD / 40-45°	g	SD / 20-30°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:  
Der Rat der Gemeinde Friedelsheim hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.01.2004.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:  
Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 30.01.2004 eingeleitet.  
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme endete am 03.03.2004.
4. Beteiligung der Bürger:  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.08.2003.
5. Auslegung des Planentwurfes:  
Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 24.01.2004 in der Zeit vom 02.02.2004 bis zum 02.03.2004 zur Einsichtnahme aus.
6. Behandlung der Anregungen:  
Die Behandlung der Anregungen erfolgte am 18.05.2004.
7. Satzungsbeschluss:  
Der Gemeinderat beschließt am 18.05.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Festsetzungen über die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 88 LBAuD als Satzung.

8. Ausfertigung des Bebauungsplanes:  
Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung und den Festsetzungen über die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.  
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Friedelsheim, den 24.05.2004

Ortsbürgermeister Vielhauer



9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 31.07.04.  
Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

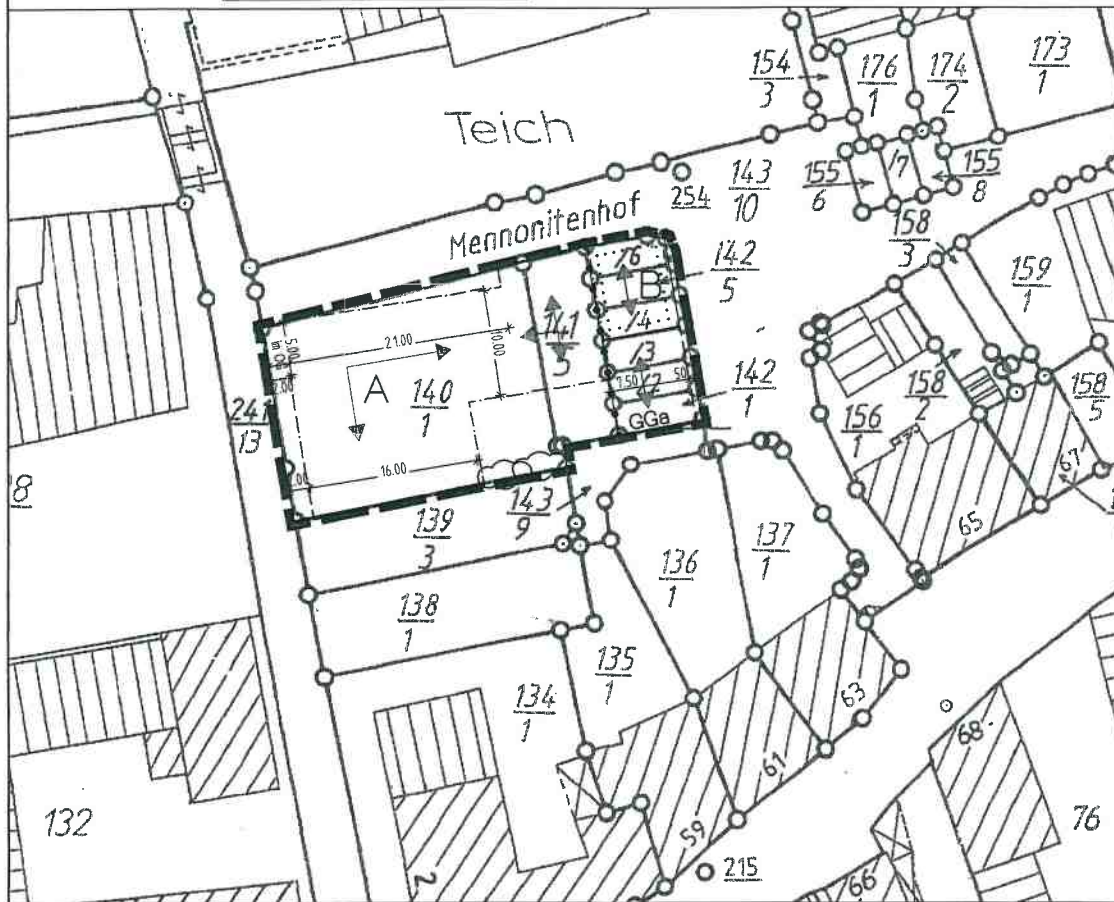
Friedelsheim, den 31.07.04

Ortsbürgermeister Hafner



Die textlichen Festsetzungen im Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Begründung liegt bei.

GEMEINDE FRIEDELSHEIM Verbandsgemeinde Wachenheim Weinstraße 16, 67157 Wachenheim		
GEMEINDE FRIEDELSHEIM Bebauungsplan "Mennonitenhof" 1. Teilbereichsänderung		
	Matthias Braun Dipl. Ing. Stadtplaner Dipl. Ing. Architekt	Virchowstraße 23 67227 Frankenthal Tel.: 06233 - 366566 Fax: 06233 - 366567
	Bgm.-Trupp-Str. 11 67069 Ludwigshafen Tel.: 0621 - 6579266 Fax: 0621 - 6579267	
Verfasser: M. Braun	Gezeichnet: C. Probst	Zeichnungsindex: Satzungsex.
Maßstab: 1 : 500	Datum: 24.05.2004	Projekt-Nr.: S177



# ABSCHRIFT

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gebiet A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, B<sub>3</sub> und C Dorfgebiet (MD) (§ 5 Bau NVO)  
Gebiet A<sub>1</sub>, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt: Z = II zwei Vollgeschosse  
Für die Gebiete A<sub>1</sub>, A<sub>3</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>2</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 BauGB)

Für die Gebiete A<sub>1</sub>, A<sub>3</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>2</sub> ist die ortstypische Gehöftbauweise als besondere Bauweise beizubehalten.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen einzuhalten.
  - 1.3.2 Die Gebäudefluchten und Gebäudeversätze sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. In Teilbereichen sind diese Festsetzungen geschoßweise festgelegt.
- 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 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 BauGB)

Die in der Plandarstellung als befahrbare Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Verkehrsfläche zu gestalten.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.6.1 Die Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses darf in den Gebieten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> eine Höhe von 80 cm über fertigem Straßenbelag des Innenhofes, in den Gebieten B<sub>3</sub> und C eine Höhe von 120 cm 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 Nachbar-Bebauung anzugleichen.

1.6.2 Die Traufhöhe ist zu messen von der Höhe des Straßenbelages bis zum Schnittpunkt der Dachhaut Außenfassade. Die Traufhöhen dürfen in den Gebieten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> eine Höhe von 6,50 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.

1.6.3 Die Höhe der Rampe in Gebiet B<sub>2</sub> wird mit maximal 1,20 m über dem benachbarten Gelände festgesetzt.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, die dauerhaft von der Bebauung freizuhalten sind, sind im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Flächen und als Dauerkleingärten ausgewiesen.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des Schwabenbaches ist an bezeichneter Stelle eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Baum- und Wiesenbestände sind zu erhalten und zu pflegen.

1.9 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.9.1 An den bezeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Vorgeschlagen werden Ahorn, Akazie, Platane, Kastanie, Mandelbaum, Eberesche.

Für Hecken und Sträucher werden vorgeschlagen: Gemeine Hainbuche, Hundsrose, Schlehe, Pfaffenhütchen (Gemeiner Spindelbaum), Gemeine Heckenkirsche, Feldahorn (Maßholder), Salweide, Haselnuß (Waldhasel), Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball.

Der Uferbewuchs entlang des Bachlaufes und der Wasserfläche ist an den bezeichneten Stellen zu erhalten und der natürliche Bewuchs ist zu belassen, zu pflegen und ggfs. 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 Wurzelwerkes ist eine Bodenverdichtung zu vermeiden, Abgrabungen sind unzulässig. Das Wurzelwerk ist vor Beschädigung zu schützen.

1.9.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25 b BauGB)

Die aufgestaute größere Wasserfläche des Schwabenbaches ist zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Ufermauern aus Sandstein sind zu erhalten. Bei Ausbaggerung zerstörter Vegetationsbestände sind zu ersetzen. Die Uferböschungen sind mit entsprechend flachen Neigungen zu versehen.

2. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Die Dachflächen sind generell als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 45° auszubilden. Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen. Die Garagen südlich der von Nord nach Süd verlaufenden Stichstraße sind aufgrund der Anbindung an das Wohngebäude ausnahmsweise mit einem Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 35° zulässig. Das Dach der Garage vor der Mennonitenkirche ist ausnahmsweise als Flachdach auszubilden und zu begrünen, da die Garage in das tiefer liegende Gelände der Grünanlage zu integrieren ist.

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

2.3 Die Garage vor der Mennonitenkirche ist mit Sandsteinen die in Farbe und Größe an die vorhandenen Mauern anzupassen sind, zu verkleiden.

2.4 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. 1,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum und zum Nachbarn hin nicht überschreiten. Im Gebiet A<sub>3</sub> ist zwischen Flurstück Nr. 134, 138 und 135, 139 ausnahmsweise eine Einfriedung von 1,80 m Höhe zulässig, um mögliche Beeinträchtigungen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehen, einzuschränken.

2.5 Erhaltungsfestsetzungen (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Sandsteineinfriedungen um die Gartenanlage von der Mennonitenkirche sind zu erhalten und zu ergänzen.