BEBAUUNGSPLAN MENNONITENHOF GEMEINDE FRIEDELSHEIM

LEGENDE

Baugebietsart

- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- MD — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

- II — Zwei Vollgeschosse
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl z.B. 0,8

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 Nutzungen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Baugrenze
- Baulinie
- Baulinie im Obergeschoss
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Ga GGa — Umgrenzung von Flächen für Garagen, bzw. Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Öffentliche Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Befahrbarer Wohnweg
- Fussweg
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grünflächen

- Private Dauerkleingärten
- Private Gartenflächen
- Öffentliche Grünanlagen
- Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Pflanzgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen
- Pflanzgebot für Hecken
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen
- Wasserflächen
- Bindung für die Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen
- Ufermauer
- Sandsteineinfriedung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gebiet A_2, A_3, B_3, und C Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Gebiet A_1, B_1, B_2 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_1, A_3, B_1, B_2, B_3, ist eine GRZ bis max. o,6 zulässig.

Für die Gebiete A_2 und C ist eine GRZ bis max. o,4 zulässig.

Die GFZ darf im Bereich A_2 und C o,8 und im Bereich A_1, A_3, B_1, B_2 und B_3 1,o nicht überschreiten.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Gebiete A_1, A_3, B_1, B_2, B_3 und C ist die Bauweise als geschlossene Bauweise festgelegt.
Für das Gebiet A_2 ist die ortstypische Gehöftbauweise als besondere Bauweise beizubehalten.

1.3 Stellung der bauliche 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 geschoßweiße 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_1 und B_2 eine Höhe von 8o cm über fertigem Straßenbelag des Innenhofes, in den Gebieten B_3 und C eine Höhe von 12o cm über fertigem Straßenbelag der Burgstraße nicht überschreiten. Für die Gebiete A_1, A_2 und A_3 ist die Oberkante der Rohbaudecke an die Nachbar-Bebauung anzugleichen.

1.6.2 Die Traufhöhe ist zu messen von der Höhe des Straßenbelages bist zum Schnittpunkt der Dachhaut Außenfassade. Die Traufhöhen dürfen in den Gebieten B_1 und B_2 eine Höhe von 6,5o m und in den Gebieten B_3 und C eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. In den Gebieten A_1, A_2 und A_3 sind die Traufhöhen an die historischen Nachbargebäude anzugleichen.

1.6.3 Die Höhe der Rampe in Gebiet B_2 wird mit max. 1,2o m über dem benachbarten Gelände festgesetzt.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1o 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 u. 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 Heckenkirche, 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 gegebenenfalls zu ergänzen.
Die vorhandenen und bezeichneten großkronigen Bäumen 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 diese 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 4o° 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 3o° 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.

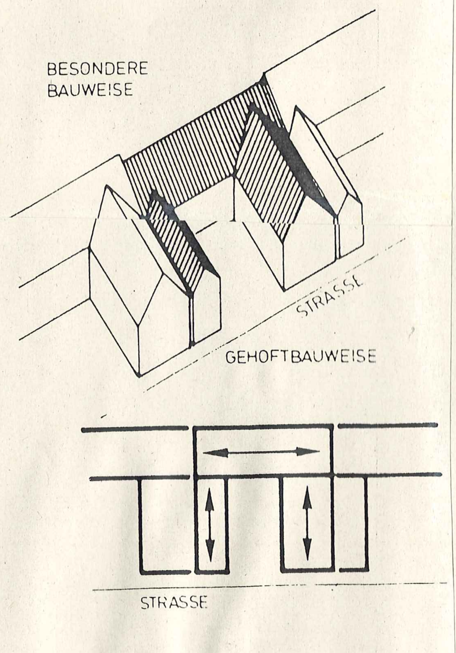
2.3 Die Garage vor der Mennonitenkirche ist mit Sandsteinen die in Farbe und Größe an die vorhandenen Mauern anzupassen sind, zu verkleiden.

2.4 Ein friedungen sind nur als:
- Sandsteinmauer oder sandsteinverblendete Mauer in Sichtmauerwerk mit großformatigen Quadern,
  senkrecht gelatteter Holzzaun,
  senkrecht gesprosster schmiedeeiserner Zaun mit Einzelstäben in ca. 12 - 15 cm Abstand,
  Hecken

zulässig. Sie dürfen dabei eine Höhe von max. 1,oo m zum öffentlichen Verkehrsraum und zum Nachbarn hin nicht überschreiten. Im Gebiet A_3 ist zwischen Flurstück Nr. 134, 138 und 135, 139 ausnahmsweise eine Einfriedung von 1,8o 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 zur erhalten und zu ergänzen.



VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.o6.86
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	o5.o7.86
3.	Beteiigung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.11.86
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von 21.11.86 -	31.12.86
5.	Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.o1.87
6.	Beschlußfassung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.11.86
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.11.86
8.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
	1. Auslegung	21.11.86
	2. Auslegung - entfällt keine Belange betroffen	23.1o.87
	3. Auslegung	....
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
	1. Auslegung von o1.12.86	- 31.12.86
	2. Auslegung von o3.o8.87	- o4.o9.87
	3. Auslegung von 26.1o.87	- 27.11.87
1o.	Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
	1. Auslegung	27.o1.87
	2. Auslegung	24.o9.87
	3. Auslegung	o8.12.87
11.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
	1. Auslegung vom o2.o3.87 u.	o5.o3.87
	2. Auslegung	20.1o.87
	3. Auslegung	o6.o1.88
12.	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 1o BauGB	o8.12.87
13.	Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	~~03.02.88~~ 30.05.88
14.	Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	27.06.88 ~~28.03.88~~
15.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	....

Friedelsheim, den 01.02.88

Bauer, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluß mit Rückwirkung zum 09.04.1988 **16.02.1993**

Anzeigevermerk:

06. APR. 1993

Ausgefertigt: Friedelsheim, den 06. APR. 1993

Bauer, Ortsbürgermeister

Gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim vom 10.04.93 **tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum** 09.04.88 **in Kraft.**

~~§ 11 Abs. BauGB am 03.02.1988 angezeigt.~~
~~Mit Erklärung vom 28.03.1988 Az.: 610-13/63-05/ Frie-6/Ei-Wah würde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~
~~Bad Dürkheim, den 28.03.1988~~
~~Kreisverwaltung Bad Dürkheim~~
~~Im Auftrag~~
~~(Eichner)~~
~~Regierungsrat~~

Amtliche Beglaubigung
Die Übereinstimmung dieser Ablichtung/~~Abschrift~~ mit dem Original .... wird hiermit amtlich beglaubigt.
Bad Dürkheim, den 29.12.1992
Kreisverwaltung Bad Dürkheim:
I.A.
(Eichner)

GEMEINDE
FRIEDELSHEIM

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN MENNONITENHOF I. ÄNDERUNG

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
35/405-03-DÜW-FRIEDELSHEIM/9a (Saul)
Neustadt an der Weinstraße,
den 27. Juni 1988
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
I.A.
Pein
(Regierungsdirektor)

Amtsplan

2. Ausfertigung

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 25. März 1993
Az.: 35/405-03-DÜW-FRIEDELSHEIM/9a

MASSTAB:
1 : 500

GEZEICHNET	BE/WO	
DATUM	DEZEMBER 81	
ÄNDERUNG	DATUM	IND.
	OKT. 86	
	OKT. 87	
	JAN. 88	

ARU-PLAN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU-, RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR.
BACHTLER BENDER MECKLER
WISSENSCHAFTLICHE UND KÜNSTLERISCHE BERATUNG: PROF. DR. ING. DENNHARDT, PROF. DIPL.-ING. WÜST
6750 KAISERSLAUTERN
BRUCHSTR. 5
TELEFON 0631/61036/37