

LEGENDE

Baugebietsart

- MI Mischgebiet gen. § 6 BauNVO
- MD Dorfgebiet gen. § 5 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

- II Zwei Vollgeschosse

Grundflächenzahl

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl 7-8: 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 Hausfirstrichtung

Grenze der Flächen unterschiedlicher Nutzungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Baugrenze

Baulinie

Baulinie im Obergeschoss

Überbaubare Grundstücksfläche

Umgrenzung von Flächen für Garagen, bzw. Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Öffentliche Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Befahrbarer Mühlweg
- Fussweg

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grünflächen

- Private Dauerkleingärten
- Private Gartenflächen
- Öffentliche Grünanlagen
- Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Pflanzgebiet für Einzelbäume oder Baumgruppen
- Pflanzgebiet für Hecken
- Erhaltungsschutz für Einzelbäume oder Baumgruppen
- Masserflächen
- Bindung für die Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen
- Ufermauer
- Sandsteineinfriedung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung
 - Gebiet A₁, A₂, B₁, B₂ und C Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)
 - Gebiet A₃, B₃ Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Maf der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Zahl der Vollgeschosse (II) wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt: 6 = II zwei Vollgeschosse
 - Für die Gebiete A₁, A₂, B₁, B₂, B₃ ist eine GRZ bis max. 0,6 zulässig. Für die Gebiete A₃ und C ist eine GRZ bis max. 0,4 zulässig.
 - Die GRZ darf im Bereich A₂ und C 0,8 und im Bereich A₁, A₃, B₁, B₂ und B₃ nicht überschreiten.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - Für die Gebiete A₁, A₂, B₁, B₂, B₃ und C ist die Bauweise als geschlossene Bauweise festgelegt.
 - Für das Gebiet A₃ ist die ortstypische Gehöftbauweise als besondere Bauweise beizubehalten.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - Die in der Plandarstellung eingezeichneten Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen einzuhalten.
 - Die Gebäudlichkeiten und Gebäudeversätze sind durch Baulinien und Bauweisen festgelegt. In Teilbereichen sind diese Festsetzungen geschweifte festgelegt.
 - Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 - 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 in historischen "Mennonitenhof" Innenhof befinden, aus verkehrlichen Gründen verzichtet werden.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 - Die in der Plandarstellung als befahrbare Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsbereitigte und fußgängerfreundliche Verkehrsfläche zu gestalten.
 - Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses darf in den Gebieten B₁ und B₂ eine Höhe von 80 cm über fertigen Straßenbelag des Innenhofes, in den Gebieten B₃ und C eine Höhe von 120 cm über fertigen Straßenbelag der Burgstraße nicht überschreiten. Für die Gebiete A₁, A₂ und A₃ ist die Oberkante der Rohbaudecke an die Nachbar-Bebauung anzuschließen.
 - Die Traufhöhe ist zu messen von der Höhe des Straßenbelages bis zum Schnittpunkt der Dachhaut Außenfassade. Die Traufhöhen dürfen in den Gebieten B₁ und B₂ eine Höhe von 6,20 m und in den Gebieten B₃ und C eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. In den Gebieten A₁, A₂ und A₃ sind die Traufhöhen an die historischen Nachbargebäude anzuschließen.
 - Die Höhe der Rampe in Gebiet B₃ wird mit max. 1,20 m über dem benachbarten Gelände festgesetzt.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
 - Flächen, die dauerhaft von der Bebauung freizuhalten sind, sind in dem Bebauungsplan als landwirtschaftliche Flächen und als Dauerkleingärten ausgewiesen.
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
 - Entlang des Schwabenbaches ist an bezeichneter Stelle eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Baum- und Wiesenbestände sind zu erhalten und zu pflegen.
 - Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauNVO)
 - An den bezeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Vorgeschlagen werden Ahorn, Akazie, Platane, Kastanie, Mandelbaum, Eibische.
 - Für Hecken und Sträucher werden vorgeschlagen: Gemeine Heidebuche, Hundrose, Schlehe, Pfaffenbütchen (Gemeiner Spindelbaum), Gemeine Heckenkirsche, Feldahorn (Hahobolder), Salweide, Haselnuß (Waldbussel), Karmelkirsche, Roter Hartleib, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball.
 - Der Uferbereich entlang des Bachlaufes und der Wasserläche ist an den bezeichneten Stellen zu erhalten und der natürliche Bewuchs ist zu bewahren, 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 Wurzelwerkes ist eine Bodenverdichtung zu vermeiden, Abgrabungen sind unzulässig. Das Wurzelwerk ist vor Beschädigung zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.9.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25 b BauNVO)
 - Die aufgestaute größere Wasserfläche des Schwabenbaches ist zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Uferböschungen aus Sandstein sind zu erhalten. Bei Ausbagerung zerstörter Wehrbauwerke sind diese zu ersetzen. Die Uferböschungen sind mit entsprechend Flächen Neigungen zu versehen.
2. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauNVO)
 - Die Dachflächen sind generell als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 45° auszubilden. Die Dachdeckung 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.
 - Die Gestaltung der privaten Hofflächen hat sich an die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Die befestigten Flächen sind mit Natur- bzw. eingetragenen Betonplatten-Rillen anzulegen.
 - Die Garage vor der Mennonitenkirche ist mit Sandsteinen die in Farbe und Größe an die vorhandenen Mauern anzupassen sind, zu verkleiden.
 - Ein Friedhof sind nur als:
 - Sandsteinmauer oder sandsteinverblendete Mauer in Sichtmauerwerk mit großformatigen Quadrern
 - senkrecht gelatteter Holzzaun
 - senkrecht geproster 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 Sachraum hin nicht überschreiten. In Gebiet A₃ 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 BauNVO)
 - Die Sandsteineinfriedungen um die Gartenanlage von der Mennonitenkirche sind zu erhalten und zu ergänzen.

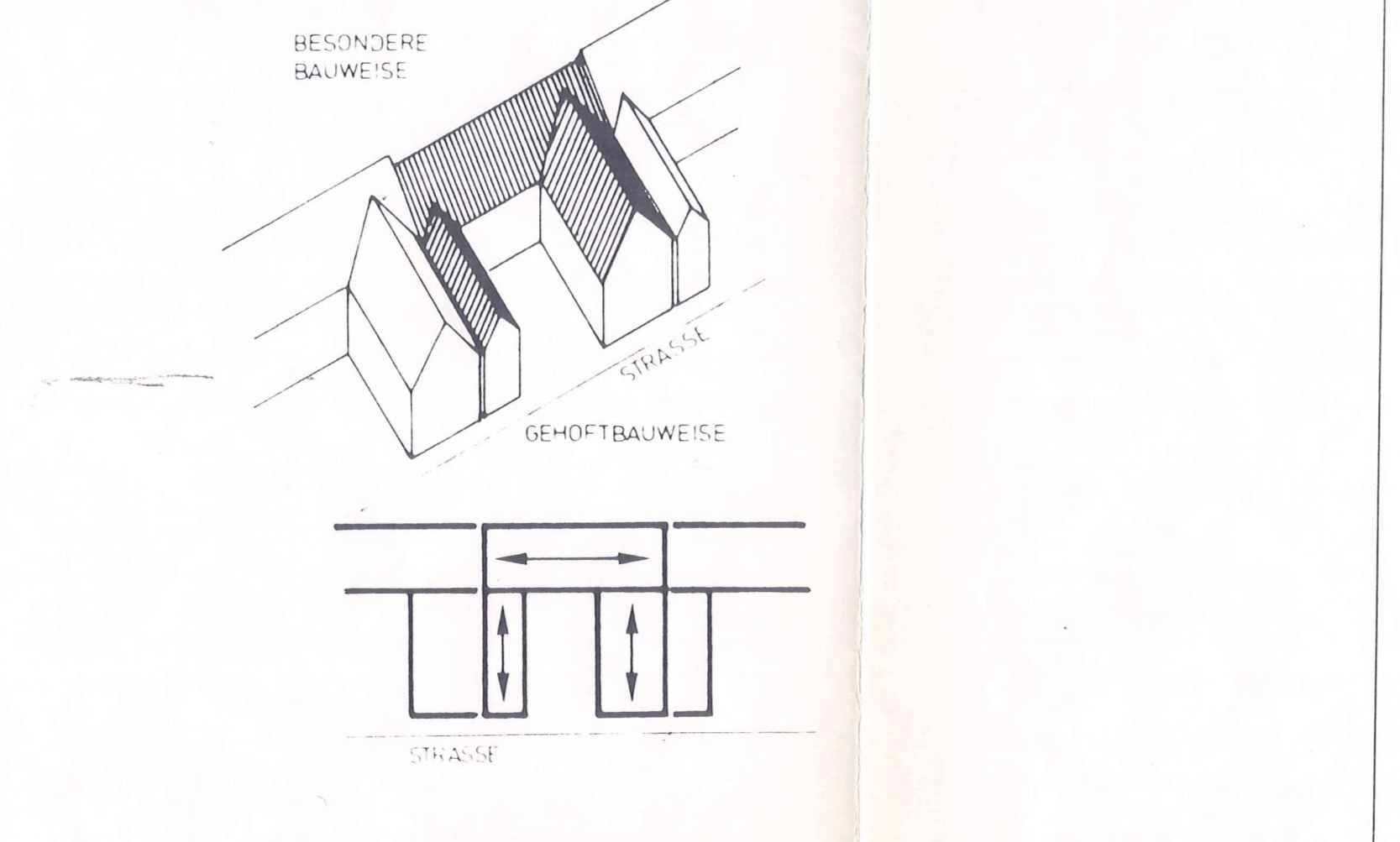
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO	15.10.91
2. Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO	18.01.92
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO	28.01.92
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauNVO	19.03.92
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO	24.04.92
6. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO	19.05.92
7. Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO	25.02.92
8. Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO	14.03.92
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO	19.03.92
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO	23.03.92
11. Mitteilung des Prüfungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO	23.04.92
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauNVO	19.05.92

Friedelsheim, den 27. Juli 1992
Bauer, Ortsbürgermeister

13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO 11.06.92/11.07.92
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO 24.08.92

Ausgefertigt:
Friedelsheim, den 10.09.92
Bauer, Ortsbürgermeister

15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauNVO



GEMEINDE FRIEDELSDHEIM

2. Ausfertigung **Amtsplan**

PLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN MENNONITENHOF II. ÄNDERUNG

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauNVO). Es bestehen keine Rechtsbedenken. Az.: 35/192-03 DdM-Friedelsheim/96
Neustadt an der Weinstraße, den 2.8.1992
Bezirksregierung Rheinhesen-Platz 1. A.

DR. LAMMERTS
(Ld. Reg. Direktor)

MASSTAB:
1 : 500

GEZEICHNET	BE/WO	
DATUM	DEZEMBER 81	
ÄNDERUNG	DATUM	IND.
	Okt. 86	
	Okt. 87	
	JAN. 88	
	NOV. 91	

M P
MECKLER + PARTNER
STÄDTBAU ARCHITEKTUR
UMWELTPLANUNG