

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und LBauO

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)
berichtigt am 16.02.1987 (GVBl. S 48)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Gebietsteil "A, A 1, A 2": Reines Wohngebiet (WR)
gemäß § 3 BauNVO
Gebietsteil "B u. C" Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 17 BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Gebietsteil
"A, A 1, A 2 u. C" wie folgt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.

Die Geschößflächenzahl darf einen Wert von 0,5 nicht überschreiten.

Im Gebietsteil "B" darf die Grundflächenzahl einen Wert von 0,4 und die Geschößflächenzahl einen Wert von 0,8 nicht übersteigen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 - 23 BauNVO

- 3.1 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gebietsteil "A, A 1 u. B" sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Gebietsteil "C" sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen.
- 4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 2 BauGB

- 5.1 Im Gebietsteil "C" darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal 0,90 m über Oberkante Straße liegen.
Im Gebietsteil "A, A2 u. B" darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Eingangsbereich maximal 0,60 m über Oberkante Bürgersteig liegen.
Im Gebietsteil "A 1" darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Eingangsbereich maximal 0,35 m über Oberkante Bürgersteig liegen.
Ausnahmsweise darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Eingangsbereich bei den von Norden an die Von-Wieser-Straße angrenzenden Grundstücke maximal 0,90 m betragen.
- 5.2 Geländean- und Geländeabtragungen sind unzulässig.

6. Sichtdreiecke

§ 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtmindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,80 m Höhe gemessen von der Straßenkrone freizuhalten.

7. Dachgestaltung

§ 86 Abs. 1 LBauO

- 7.1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
Bei einer eingeschossigen Bauweise darf die Dachneigung 15° - 38° betragen. Bei einer zweigeschossigen Bauweise darf die Dachneigung 15° bis 30° betragen.
- 7.2 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut) sind bis zu 0,50 m zulässig.

8. Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

- 8.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

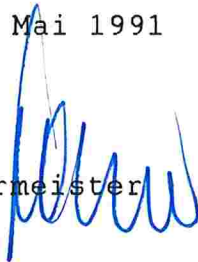
**Bebauungsplan "Schloßgarten 1. Gewanne",
5. Änderung
hier: Begründung**

Mit Verfügung vom 25. Mai 1977, Az.: 610-13/6/
Frie-3/Kl-U wurde von der Kreisverwaltung Bad
Dürkheim die Genehmigung des Bebauungsplanes
"Schloßgarten 1. Gewanne" ausgesprochen.

Der Ortsgemeinderat beschloß am 2. November 1990,
eine 5. Änderung durchzuführen. Mit dieser
Änderung soll den geänderten städtebaulichen Vor-
stellungen Rechnung getragen werden. So soll es
aus gestalterischen Gründen, bzw. zur Auflockerung
der Dachlandschaft möglich sein, Dachgauben zu
errichten. Ferner wird hiermit die Voraussetzung
geschaffen, ohne weiteres Baugelände in Anspruch
zu nehmen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Friedelsheim, im Mai 1991

Bauer, Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 04.11.1991 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 12.12.1991

Im Auftrag


(Eichner)