I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der Überbauberen Flächen und der LBauO festgesetzt.

2. BEGINN DER ERSCHLIESSUNG DES GEBIETES

Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf ers begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung entsprehend der Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Edenkoben gewährleistet ist und die Baustraßen fertiggestellt sind.

3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Überbaueren Flächen zulässig. Dachform und Neigung wie Hauptgebäude. Die Ausnahme nach § 31 Bundesbaugesetz ist hierzu zulässig.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage des OK-Ergdgeschoßfußbodens bezogen auf OK-Straße bestimmt die untere Bauaufsichtsbehörde.

5. ANZAHL DER WOHNUNGEN

In dem Plangebiet sind pro Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

6. DACHGESTALTUNG

a) Eingeschossige Gebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern von 35 Grad bis 48 Grad Neigung zu versehen.

b) Kniestöcke sind nur bei den eingeschossigen Gebäuden bis 1,00 m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette, zulässig.

c) Dachaufbauten sind nur bei den eingeschossigen Gebäuden bis 1/3 der Dachbreite zulässig.

d) Zweigeschossige Gebäude sind mit einem Satteldach von 35 Grad bis 38 Grad Neigung zu versehen.

Kniestöcke und Dachaufbauten sind hierzu unzulässig.

7. GELÄNDEVERLAUF

Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur in zwingenden Fällen zulässig.

8. GESTALTUNG

a) Äußere Wandverkleidungen aus glasierten Material sind nicht zulässig.

b) Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

c) Fenster sind nur hochformatig zulässig.

9. EINFRIEDIGUNGEN

a) Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich nur als Holzzäune oder als lebende Zäune zulässig. Die Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten.

b) Pläne für die Einfriedigung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

10. PFLANZGEBOT

Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen- oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen bis zu einer Höhe von 60 cm zu bepflanzen. Die Pflanzung eines Baumes auf jeden Grundstück ist zwingend.

11. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der,der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

III. BEGRÜNDUNG

Die Ortsgemeinde Freimersheim hat in der Sitzung des Gemeinderates am 11.02.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Großen Garten" beschlossen.

LAGE DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt:
Im Norden: Durch den Mühlbach
Im Osten: Durch die Flächen der Landwirtschaft
Im Süden: Durch die bebaute Ortslage
Im Westen: Durch die Rathausgasse

TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt.

FLÄCHENNUTZUNG

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke sind im Privatbesitz.

KLEINKLIMA

Siehe Landschaftsrahmenplanung für die Region Rheinpfalz - Raum Südpfalz -.

PLANUNDSURSACHEN

Nach dem Regionalplan ist Freimersheim mit den sozio-ökonomischen Funktionen "Wohnen" und "Landwirtschaft" eingestuft worden.
Für die Eigenentwicklung sind in beschränktem Umfang weitere Bauflächen notwendig, um den derzeitigen Einwohnerstand auf dem bisherigen Niveau zu halten. Aber auch aus der Verringerung der Belegungsdichte entsteht weiterer Bedarf an Baugelände.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Edenkoben besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan, in dem das Plengebiet entsprechend ausgewiesen ist.

STÄDTEBAULICHE GLIEDERUNG

Die Bebauung sieht allgemein das freistehende Einfamilienhaus vor. Dies entspricht den Bauwünschen der Bevölkerung. Aber auch die verdichteten Bauformen sind möglich. Durch die Ausrichtung der baulichen Anlagen nach den Geländeverhältnissen sowie die ein- bis zweigeschossige Bebauung ist eine befriedigende Einbindung des Baugebietes in das vorhandene Ortsbild zu erwarten.

VERKEHR

Das Plangebiet wird von der Schefamsse und der Rathausgasse über die im Plan ausgewiesene Wohnstraße erschlossen. Die Wohnstraße ist als gleichberechtigte Straße für Fußgänger und Straßenverkehr auszubilden. Die Oberfläche dieser Wohnstraße muß sich in Material, Farbe und Struktur von der Haupterschließungsstraße deutlich abheben, dadurch soll eine möglichst große, von Autos ungestörte Wohnruhe erreicht werden, das Auto soll also nicht zum vorherrschenden Element auf Straßen, Wegen und Plätzen werden.

LANDESPFLEGE

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

GRUNDSTÜCKSNEUORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist des Verfahren nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes erforderlich. Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde Überführt.

KOSTEN

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ca. 610.000,-- DM. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,66 ha.

DETAILLIERTE KOSTEN

1. Kanalisation	180.000,-- DM
2. Wasserversorgung	105.000,-- DM
3. Stromversorgung	20.000,-- DM
4. Straßenbau	218.000,-- DM
5. Planungskosten	58.300,-- DM
6. Umlegungs- und Vermessungskosten	15.200,-- DM
7. Sonstiges	8.500,-- DM
Gesamtaufwand für die Erschließung:	610.000,-- DM

Die Kosten für die Erschließung sind im Haushaltsjahr ..... haushaltsmäßig bereitgestellt.

HINWEIS

Die Ziffern 10 und 11 der gestalterischen Festsetzungen sind bei den einzelnen Bauanträgen im Bauschein als Auflage mit aufzunehmen.

VER- UND ENTSORGUNG

ELEKTRIZITÄT

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist gegeben. Die niederspannungsseitige Versorgung mit Elektrizität erfolgt mit Kabel. Bedingreits der 20 kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von je 8,00 m einzuhalten. Der Holzmast in der Planstraße ist zu versetzen und die Leitung mit erhöhter Sicherheit auszurüsten. Die Kostenübernahme bei Veränderungen an der bestehenden Leitung, wie Umlegung, Höherlegung oder Einbau erhöhter Sicherheit, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, das heißt sie sind in der Regel vom Veranlasser dieser Maßnahme zu tragen.

WASSER

Das Baugebiet ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Verbandsgemeinde anzuschließen. Bei Veränderungen der Wasserversorgungsanlagen ist § 49 LWG zu beachten.

ABWASSER

Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung entsprechend der Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Edenkoben gewährleistet ist.

ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT

Sollten durch die Bebauung bzw. Erschließung dieses Baugebietes die Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig verändert werden, so sind Vorkehrungen für die schadlose Ableitung vorzusehen.

FERNMELDEANLAGEN

Die Deutsche Bundespost, Fernmeldebaubezirk Landau, ist rechtzeitig - neun Monate vor Baubeginn der Straßen und Bürgersteige - zu unterrichten, damit die Kabel verlegt werden können.

- DER GEMEINDE- / ~~STADT~~RAT Freimersheim HAT AM 11. Feb. 1982 DIE AUFSTELLUNG/ ~~ÄNDERUNG / ERWEITERUNG~~ DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 23. Juli 1982 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
- DER ORTSGEMEINDE- / ~~STADT~~RAT Freimersheim HAT NACH § 2a, Abs. 2 BBauG AM 11. Feb. 1982 DIE BURGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 4. März 1982 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
  DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 11. März 1982 DURCHGEFÜHRT.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 17. Dez. 1984 BIS EINSCHL. 17. Jan. 1985, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE- / ~~STADT~~RATES VOM 13. Nov. 1984 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
  ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 6. Dez. 1984 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
- WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN keine BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
  ~~DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE- / STADTRATES VOM BEHANDELT.~~
  ~~DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM MITGETEILT.~~

- DER GEMEINDE- / ~~STADT~~RAT HAT NACH § 10 BBauG AM 22. April 1985 DEM BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

Freimersheim, DEN 25. April 1985

(DIENSTSIEGEL) (ORTSBÜRGERMEISTER)

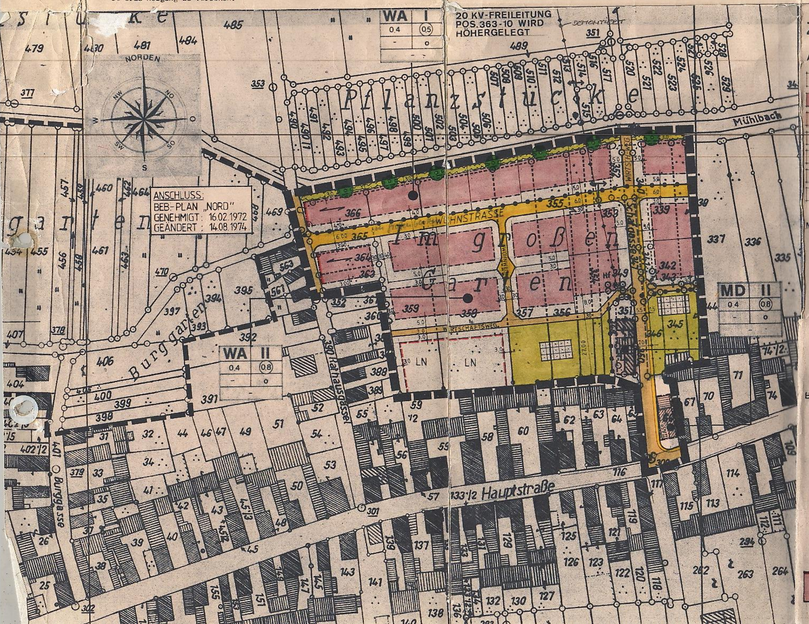
- GENEHMIGUNGSVERMERK: I. FERTIGUNG

I. FERTIGUNG
Genehmigt
mit Verfügung vom 15.05.85
Az.: 610-13
Landau i. d. Pfalz, den 13.06.85
Kreisverwaltung:
- Bauabteilung -

- DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBauG SIND AM 30. Mai 1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.
FREIMERSHEIM, DEN 07.12.2000

KALM
(ORTSBÜRGERMEISTER)



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- SO SONDERGEBIET

ÖFFENTL. EINRICHTUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- SCHULE
- KIRCHL. ZWECKE
- SOZIALE ZWECKE
- SPORTL. ZWECKE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- OS GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II-(-II) HANGBEBAUUNG: BERGSEITIG 1-GESCHOSSIG, TALSEITIG 2-GESCH.
- II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- U. HÖCHSTGRENZE
- (II) ZAHL DER VOLLGESCH., ZWINGEND

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE

- o OFFENE BAUWEISE
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- b' BESONDERE BAUWEISE
- b^2 BESONDERE BAUWEISE
- b^3 BESONDERE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG, GRUNSTREIFEN, FAHRBAHN, PARKBUCHTEN } ÖFFENTL. VERKEHRSFL.
- WOHNSTRASSE/ WOHNWEG
- FUSSWEGE U. FUSSGÄNGERBEREICH
- RADWEG
- ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
- EINFAHRT
- EINFAHRTBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VER- UND ENTSORGUNG

- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- WASSER
- ABWASSER
- ABFALL
- OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- DAUERKLEINGARTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- FREIBAU
- FRIEDHOF

WASSERWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN

- WASSERFLÄCHEN
- WASSERSCHUTZGEBIET

LAND- U. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

- LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHE
- FORSTWIRTSCHAFTL. FLÄCHE

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

- ANPFLANZUNGSFLÄCHE VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ANPFLANZEN Z.B.
- BAUM
- STRÄUCHER
- ORTSRANDBEPFLANZUNG
- ERHALTUNGSFLÄCHE VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ERHALTEN Z.B.
- BAUM
- STRÄUCHER
- ORTSRANDBEPFLANZUNG
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIET UND -OBJEKT
- NATURDENKMAL

DENKMALSCHUTZ, SANIERUNG

- UMGRENZUNG DES ERHALTUNGSBEREICHES
- UMGRENZUNG VON DENKMALGESCHÜTZTEN GESAMTANLAGEN
- DENKMALGESCHÜTZTE EINZELANLAGE
- SAN UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
- ZU ERHALTENDES GEBÄUDE IM FORMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIET
- ZU BESEITIGENDES GEBÄUDE IM FORMLICH FESTGELEGT SANIERUNGSGEBIET

SONSTIGE PLANZEICHEN

- LN FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NEBENANLAGEN UND -GEBÄUDE
- GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND
- FLÄCHE FÜR BESOND. NUTZUNGSZWECK
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
- FLÄCHE FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE U. SCHUTZFLÄCHE
- AUFSCHUTTUNG
- ABGRABUNG
- STUTZMAUER
- GRENZE DES RÄUM. GELTUNGSBEREICHES DES BEB. PLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- BEST. WOHNGEBÄUDE MIT FIRSTRICHT. GESCHOSSZAHL, DACHNEIGUNG
- BEST. NEBENGEBÄUDE
- ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

PLANZEICHEN, DIE KEINE FESTSETZUNGEN SIND

- GEPL. BZW. BEST. GRUNDST. GRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 43 FLURSTÜCKSNUMMER
- 235 HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE ÜBER NN

BAUM- U. STRAUCHARTEN ZUR AUSWAHL

1. FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND

HUNDSROSE (Rosa canina)
SCHOTTISCHE ZAUNROSE (Rosa rubiginosa)
WEINROSE (Rosa rubiginosa)
HASEL (Corylus avellana)
HOLUNDER (Sambucus nigra)
SCHLEHE (Prunus spinosa)
SCHNEEBALL (Viburnum opulus / lantana)
WEISSDORN (Crataegus monogyna / oxyacantha)
LIGUSTER (Ligustrum vulgaris)
PFAFFENHÜTCHEN (Euonymus europaeus)
KORNELKIRSCHE (Cornus mas)
HECKENKIRSCHE (Lonicera xylosteum)
KREUZDORN (Rhamnus catharticus)
sowie verwandt. Blütensträucher, z.B. FLIEDER (Syringa vulgaris), SPIERSTRAUCH (Spiraea arguta), FORSYTHIE (Forsythia intermedia) u.a.

2. BÄUME

2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL.

BERGAHORN (Acer pseudoplatanus)
SPITZAHORN (Acer platanoides)
EDELKASTANIE (Castanea sativa)
WINTERLINDE (Tilia cordata)
SOMMERLINDE (Tilia platyphyllos)
STIELEICHE (Quercus pedunculata)
TRAUBENEICHE (Quercus petraea)
ROTBUCHE (Fagus sylvatica)
VOGELKIRSCHE (Prunus avium)
WALNUSS (Juglans regia)
SÜSSKIRSCHE (Prunus)
SPEIERLING (Sorbus domestica) u.a. Obstbaumnotschtämme

2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL. UND VORGARTENBEREICH

FELDAHORN (Acer campestre)
SANDBIRKE (Betula verrucosa)
EBERESCHE (Sorbus aucuparia)
MEHLBEERE (Sorbus aria)
OXELBEERE (Sorbus intermedia)
BAUMHASEL (Corylus colurna)
HÄNBUCHE (Carpinus betulus)
MANDELBAUM (Prunus amygdalus)
ZIERKIRSCHE (Prunus)
ZIERAPFEL (Malus)
SILBERAHORN (Acer saccharinum)

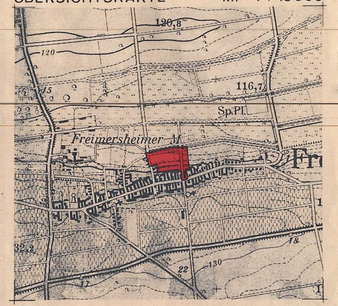
2.3. BÄUME AN GEWÄSSERN BZW. AN FEUCHTEN BIS FRISCHEN STANDORTEN

ESCHE (Fraxinus excelsior)
SCHWARZERLE (Alnus glutinosa)
SILBERWEIDE (Salix alba)
TRAUBENKIRSCHE (Prunus padus)
SUMPFEICHE (Quercus palustris)
STIELEICHE (Quercus pedunculata)
GRAUPAPPEL (Populus canescens)
PYRAMIDENPAPPEL (Populus nigra italica)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33 und 125 des Bundesbaugesetzes i.d. Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981-Planz V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833 und 834)
4. § 9 Abs 4 Bundesbaugesetz i.V. mit § 123 der Landesbauordnung (LBau O) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 53) in der jeweils gültigen Fassung.

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10000



BEBAUUNGSPLAN

« IM GROSSEN GARTEN »

DER ORTSGEMEINDE

FREIMERSHEIM

KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE
- BAUABTEILUNG -
K.K. Kalm

DATUM	18.04.1983
BEARB. GEZ.	STREB
GEPR.	K.
MST.	1:1000
PROJ.-NR.	ED 187
BLATT-NR.	7
BLATT-GR.	123 / 60