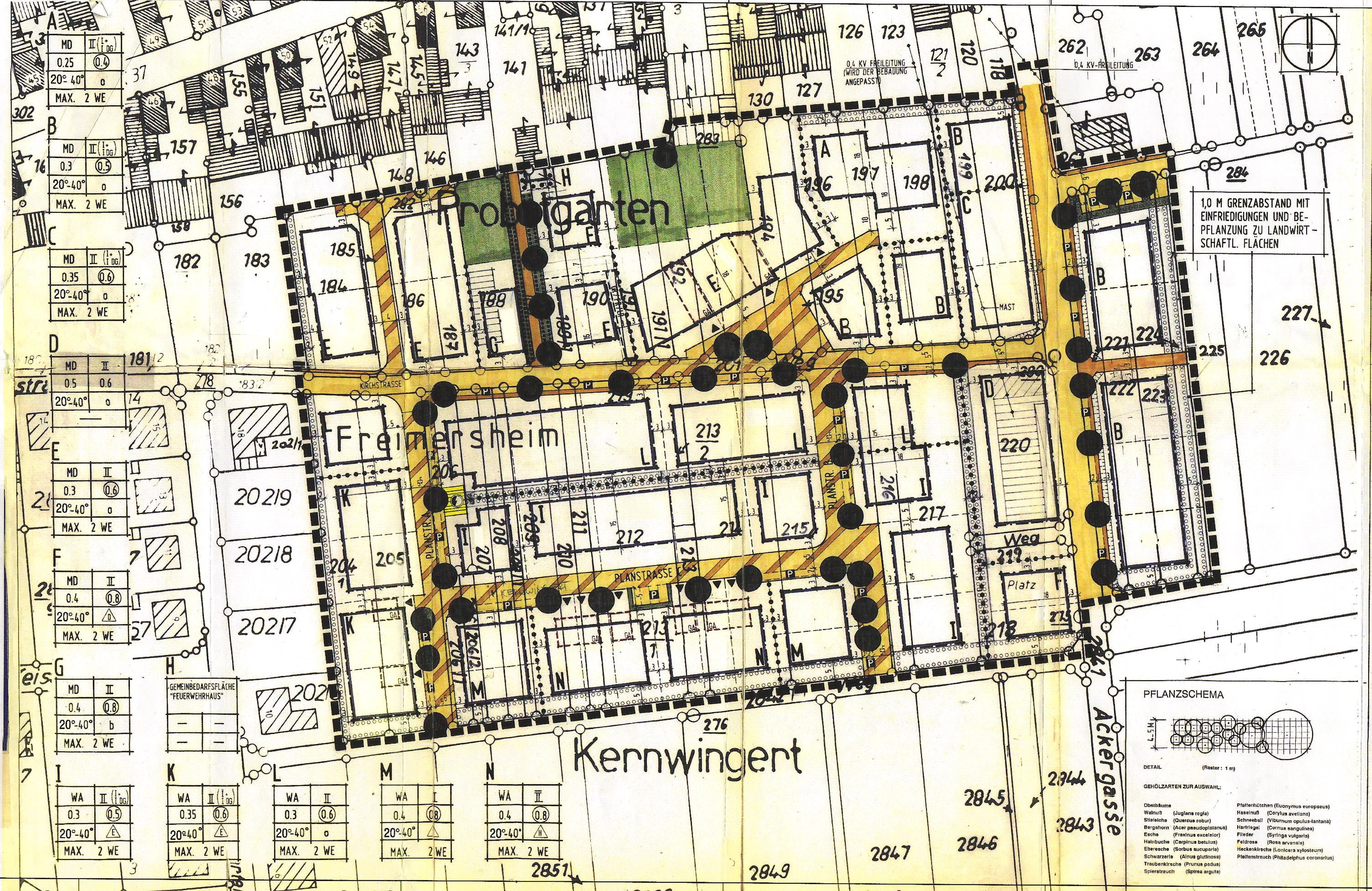


PLANZEICHEN

BAUGEBIETE

- WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD – DORFGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II (I + I DG) – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (I DG = VOLLGESCHOSS IM DACHGESCHOSS)
- 0.4 – GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0.8) – GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- MAX. 2 WE – ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNEINHEITEN JE GRUNDSTÜCK

BAUWEISE

- D – NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H – NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- o – OFFENE BAUWEISE
- b – BESONDERE BAUWEISE (SIEHE SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN)

UEBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- BAUGRENZE
- GA – GARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG
- P – PARKPLÄTZE
- FAHRBAHN
- FUSS- UND RADWEG
- VERKEHRSFLÄCHE OHNE TRENNUNG DER VERKEHRSARTEN MIT PARKSTREIFEN
- EINFAHRT

GRENZEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / HAUSGÄRTEN

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- GEPL. BÄUME MIT ARTENANGABE
  - E – EICHE
  - K – ROTBLÜHENDE KASTANIE
  - K_W – WEISSBLÜHENDE KASTANIE
  - A – SPITZAHORN

SONSTIGE PLANZEICHEN

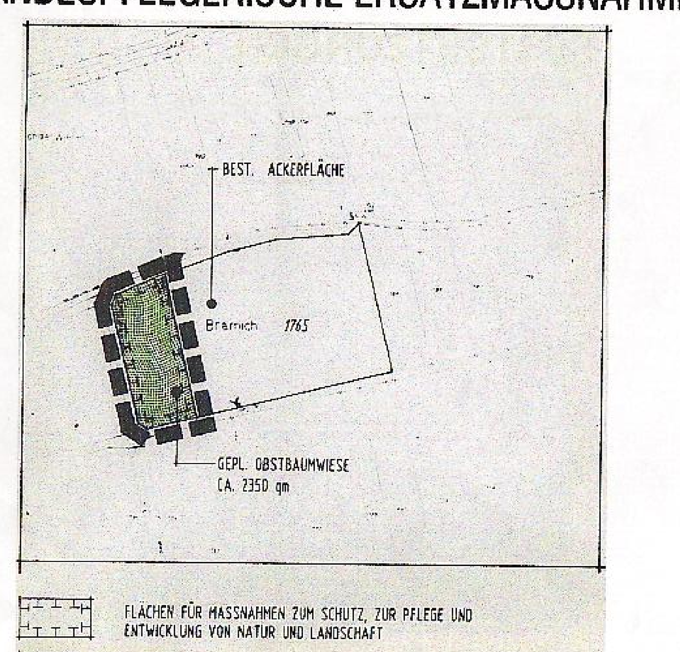
- GEH/ FAHR- UND LEITUNGSRECHT
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPL. BÖSCHUNG
- GEPLANTE TRAFOSTATION
- VORHANDENE FREILEITUNGEN

HINWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE
ANZAHL DER WOHNEINHEITEN JE GRUNDSTÜCK	

LANDESPFLEGERISCHE ERSATZMASSNAHME



- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- OBSTBAUMWIESE – HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME IM RASTER 15 x 10 M, CA. 14 BÄUME

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 **Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die Ausnahmen nach §4 Abs. (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind unzulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD):
Die Ausnahmen nach §5 Abs. (3) sind nicht zulässig. Ebenso sind Gartebaubetriebe und Tankstellen (Abs. (2) Nr. 7 und 8) unzulässig.

1.1.3 Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehrhaus"
Zulässig sind Anlagen zur Ergänzung des Bestandes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschoßflächenzahl
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Garagen und Nebengebäude
Soweit nicht in der Planzeichnung festgelegt, zulässig auf den Baugrundstüken. Garagen sind 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten.
Als rückwärtige Begrenzung von Garagen und Stellplätzen wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem Zusammenhang zu erstellen.
Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche kann auf 3,00 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden kann.
Bei Parallelstellung zur Straße muss mit der Garage ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden.
Baugebiete **B** (in direktem Anschluß; westlich der Ackergasse) und **C**.
Zulässig sind nur Hanggaragen und Garagen im Haus. Abstand zur Straße mind. 5,0 m.
Der Abstand kann auf 3,00 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz ausgewiesen und das Garagentor durch Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.
Hanggaragen: Bei Hanggaragen muß die vordere Traufe bzw. deren geradlinige Verlängerung der Garage gleich oder unterhalb der künftigen Geländeoberfläche liegen.

1.4 Bauweise
Als besondere Bauweise b wird die halboffene Bauweise festgesetzt, d.h. an die östliche Grundstücksgrenze muss angebaut werden, zu den anderen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

1.5 Strassenbau, Aufschüttungen und Abgrabungen soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrflächen parallel zu der Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürlichen Geländeverhältnisse anzupassen.
Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
Pflanzgruben für Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu vorhandenen und geplanten Starkstromleitungen einhalten. Soweit dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind besondere bauliche Sicherungen zum Schutz der Versorgungsleitung vorzusehen.
Je Grundstück ist außerdem mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.
Die Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) sind von der Gemeinde im Anschluß an den Beginn der Erschließungsmaßnahmen (spätestens jedoch bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode) durchzuführen.

2.0 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)**

2.1 Dächer
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer festgesetzt.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.
Dachüberstand: 0 - 0,5 m Ortgang
0,3 - 1,0 m an der Traufe
(Ausnahme: An Balkon- und Terrassenseite bis 2,0 m).
Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne abzuführen. Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Dreieck- oder Schleppdachgauben zulässig. Es dürfen nur Einzel- oder Doppelgauben bis zu einer Breite von 2,60 m und einem Abstand vom Ortgang von 2,00 m sowie über die Traufe hinausgehende Giebelwände, deren Firsthöhe unterhalb der des Hauptgebäudes liegt, errichtet werden.

2.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut) darf bei Gebäuden, deren 2. Geschoß im Dach zulässig ist (I + I DG), max. 5,0 m betragen. Bei sonstigen zweigeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von 7,0 m zulässig.
Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfe der Hauslänge betragen, kann die angegebene Traufhöhe um 1 m erhöht werden.
Für Nebengebäude und Garagen wird die Traufhöhe auf 2,8 m festgesetzt. Die Geländeverhältnisse sind durch mindestens zwei Geländeschnitte eines vermessungstechnischen Sachverständigen im Bauantrag darzustellen.
Die angegebenen Traufhöhen können ausnahmsweise bis zu 0,3 m erhöht werden.
Plangebiet **B** und **C** (siehe auch Pkt. 1.3):
Garagen unter dem Erd- bzw. Untergeschoß werden bei der Berechnung nicht mitgezählt.

2.4 Nebengebäude, Garagen
Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.
Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. Dachneigung für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile: größer oder gleich 18°.

2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster sind überwiegend hochformatig auszuführen. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.6 Außenanlagen
An den Straßen und Wohnwegen sind Einfriedigungen als Natursteinmauern oder verputzte Mauern, als Schmiedeeisen- oder Holzzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig.
Lebende Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

3.0 **Ausnahmen**
zu 1.6:
Im Baugebiet N (Hausgruppen) kann das Pflanzgebot im Bereich von Zugängen auf eine Breite von max. 2,0 m unterbrochen werden.

4.0 **Hinweise**
Ersatzflächen (§ 5(3) LPflG Rheinland-Pfalz)
Die Gemeinde Freimersheim führt gemäß § 5(3) LPflG Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf Flst.-Nr.1765 im Gewann Brämich durch.
Die Gemeinde soll zu diesem Zweck die Fläche erwerben. Die Ersatzmaßnahme wird erforderlich, da die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch das Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht abgedeckt werden kann.
Die Maßnahme wird durch Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. (Siehe auch Rechtsfestsetzungen.) Die auf der Ersatzfläche vorhandenen Ablagerungen sind zu beseitigen.

Grundbaumaßnahmen
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

Ökologische Empfehlungen
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Die Versickerung von Dachflächenwasser muß auf dem Grundstück erfolgen.

Freimersheim, den

Der Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ortsgemeinderat Freimersheim hat am 24.10.2006 den Beschluss für die 2.Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.11.2006.

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung vom 10.11.2006 bis 11.12.2006 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.11.2006.

Mit Schreiben vom 10.01.2007 erhielten die Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 12.02.2007.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Freimersheim vom 17.04.2007 wurde die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen durchgeführt und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.
Das gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Er tritt rückwirkend zum 20.09.2007 in Kraft.
Freimersheim, 14. 12. 2017

Daniel Salm
Ortsbürgermeister

(Siegel: Gemeinde Freimersheim – Verbandsgemeinde Edenkoben)

Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 21. 12. 2017

Daniel Salm
Ortsbürgermeister

(Siegel: Gemeinde Freimersheim – Verbandsgemeinde Edenkoben)

RECHTSGRUNDLAGEN

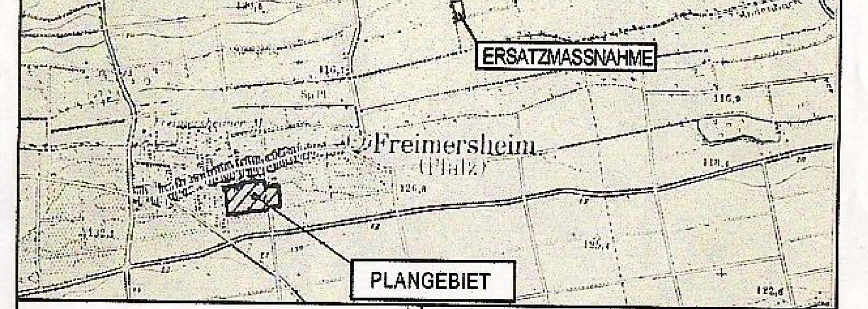
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am 17.04.2007 rechtskräftigen Fassung.

GEMEINDE FREIMERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN "KERNWINGERT/ PROBSTGARTEN, 2. Änderung"
nach § 13 BauGB

RECHTSPLAN M 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



Pröll • Architekten • Erschließung
ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de

BEARBEITUNG: SIMONE MERTENS

DATUM: 17.04.2007

Projekt-Nr. 032.04 | 01