SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig

1.1.2 Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

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.

1.1.3 Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig. 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 baulichen Zusammenhang zu erstellen.

1.3 Straßenbau, Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den 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. 0,3 m erforderlich.

1.4 Landespflegensche Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB, § 9 Naturschutzgesetzt)

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum/Laubbaum anzupflanzen.
Für Grundstücke mit Pflanzflächen ist zum Bauantrag ein Pflanzplan einzureichen.
Es sind grundsätzlich bodenständige Arten (siehe Pflanzliste auf dem Rechtsplan) zu verwenden bzw. anzupflanzen.

1.5 Ersatzflächen
Die Gemeinde Freimersheim führt gemäß §5(3) LPflG Rheinland-Pfalz Maßnahmen zum Ausgleich der Baumaßnahmen im Bereich des Mühlbaches durch.
Die Ersatzmaßnahme wird erforderlich, da die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch das Planvorhaben innerhalb des Abrundungsgebietes nicht abgedeckt werden kann.
Daher soll auf eine Länge von ca. 130 m Neu- und Ergänzungspflanzungen des Bachbegleitgruns durch bodenständige Hecken, Sträucher und Bäume erfolgen. Die Pflanzungen sind auf der südlichen Uferböschung vorzunehmen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB; § 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer
Als Dachform werden für die baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt.
Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig.

Dachfarbe rot bis rotbraun

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.
Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne abzuführen.
Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

2.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

2.3 Wandhöhe
Die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberfläche Dachhaut) darf max. 4,8 m betragen.
Bezugspunkt ist die Straßenhinterkante der Erschließungsstraße.

2.4 Äußere Gestaltung der Gebäude
Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.
Fenster sind nur hochformatig zulässig.

2.5 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind aus gestalterischen Gründen im Bezug auf Dachneigung und Traufgesims einheitlich auszuführen.
Für die Traufe ist eine offene Rinne vorgeschrieben.

2.6 Einfriedigungen
An der nördlichen Grenze der Grundstücke, die an den Weg Flst.-Nr. 358/27 anschließen, sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Büschen zulässig.
Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich nur als Holzzäune (max. 0,6 m) oder als lebende Zäune (max. 1,50 m) zulässig.

3.0 HINWEISE

3.1 Versickerung, Flächenversiegelung
Die Versickerung von Dachflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück erfolgen.
Hierzu bedarf es jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG.
Die Dachflächen der Gebäude auf der Nordseite der Straße können auch in den Mühlbach entwässert werden.
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sollen die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster mit Fugenbreite mind. 2 cm) oder das anfallende Wasser ist auf seitlichen Grundstücksflächen zu versickern.

3.2 Baugrund
Die Anforderungen nach DIN 1054 sind zu beachten.

3.3 Mühlbach
Für Anlagen (dazu zählen auch Auffüllungen) innerhalb eines Abstandes von 10 m zum Mühlbach ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen. Überschreiten diese Anlagen die im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen, so ist eine fachtechnische Stellungnahme des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft für die Erteilung der Genehmigung erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 09.05.1994 GEFASST UND AM 26.05.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DER GEMEINDERAT FREIMERSHEIM HAT NACH § 3 BauGB AM 09.05.1994 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 26.05.1994 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM 06.06. - 10.06.1994 DURCHGEFÜHRT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 27.03.1995 BIS EINSCHLIESSLICH 27.04.1995, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 21.02.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 16.03.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDEN KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT NACH § 10 BauGB AM 04.07.1995 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

ANZEIGE BZW. GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 11 Abs. 1 BauGB)
am .....

Kreisverwaltung Südliche Weinstraße

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.
Landau i. d. Pf., den 25. SEP. 1995
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Bauaufsicht -
Manfred Lutz
Regierungsrat

ERKLÄRUNG DER AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 3 BauGB) am .....
bzw.
GENEHMIGUNG DURCH DIE AUFSICHTSBEHÖRDE (§ 11 Abs. 2 BauGB) am .....

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

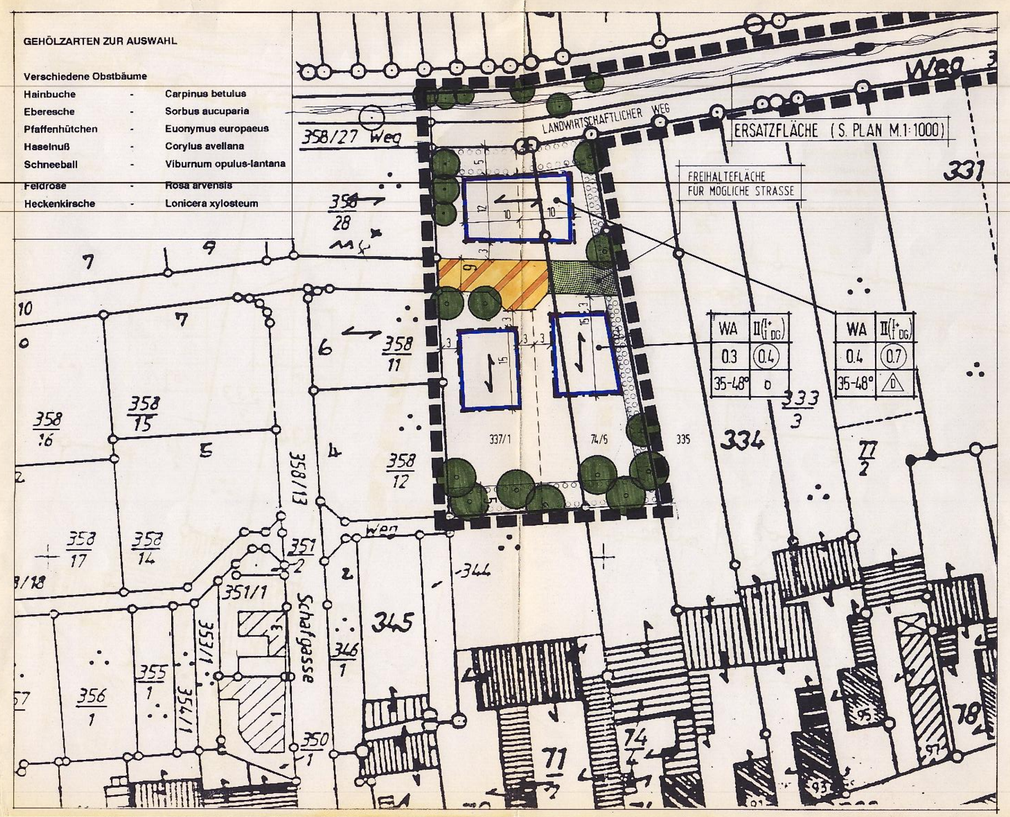
Freimersheim den 18. OKT. 95
Gemeinde Freimersheim Verbandsgemeinde Edenkoben
DER ORTSBÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHRENS UND INKRAFTTRETEN am 26. OKT. 95

Freimersheim den 26. OKT. 95
Gemeinde Freimersheim Verbandsgemeinde Edenkoben
DER ORTSBÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 2253),
4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der seit 08.04.1991 gültigen Fassung.
5. Landschaftsplanung in der Bauleitung gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 1. Mai 1987 gültigen Fassung



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (I VOLLGESCHOSS IM ERDGESCHOSS I VOLLGESCHOSS IM DACHGESCHOSS)

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL

0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE

NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE OHNE TRENNUNG DER VERKEHRSARTEN

GRÜNFLÄCHEN / PFLANZMASSNAHMEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ZU ERHALTENDE BÄUME

ZU PFLANZENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

HAUPTFIRSTRICHTUNG

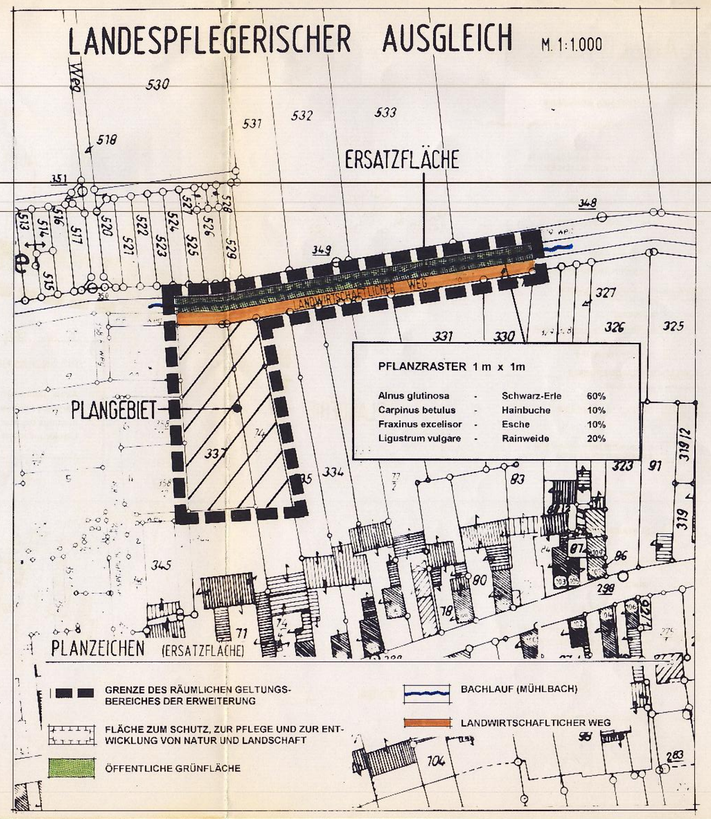
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ERWEITERUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)

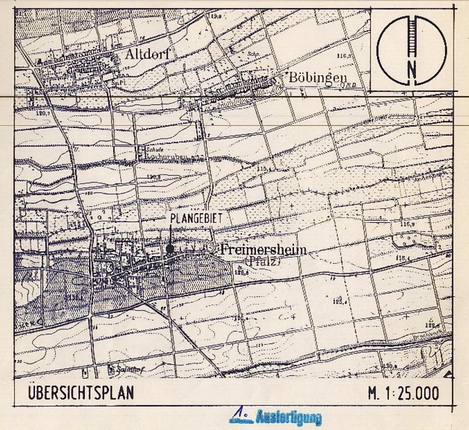
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

LANDESPFLEGERISCHER AUSGLEICH M. 1:1.000



GEMEINDE FREIMERSHEIM



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN
"IM GROSSEN GARTEN" 1. ERWEITERUNG

RECHTSFESTSETZUNGEN

M. 1:500

PLANUNG: DIPL.ING. REINHARD PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/49 40 71

DATUM: 04.07.1995