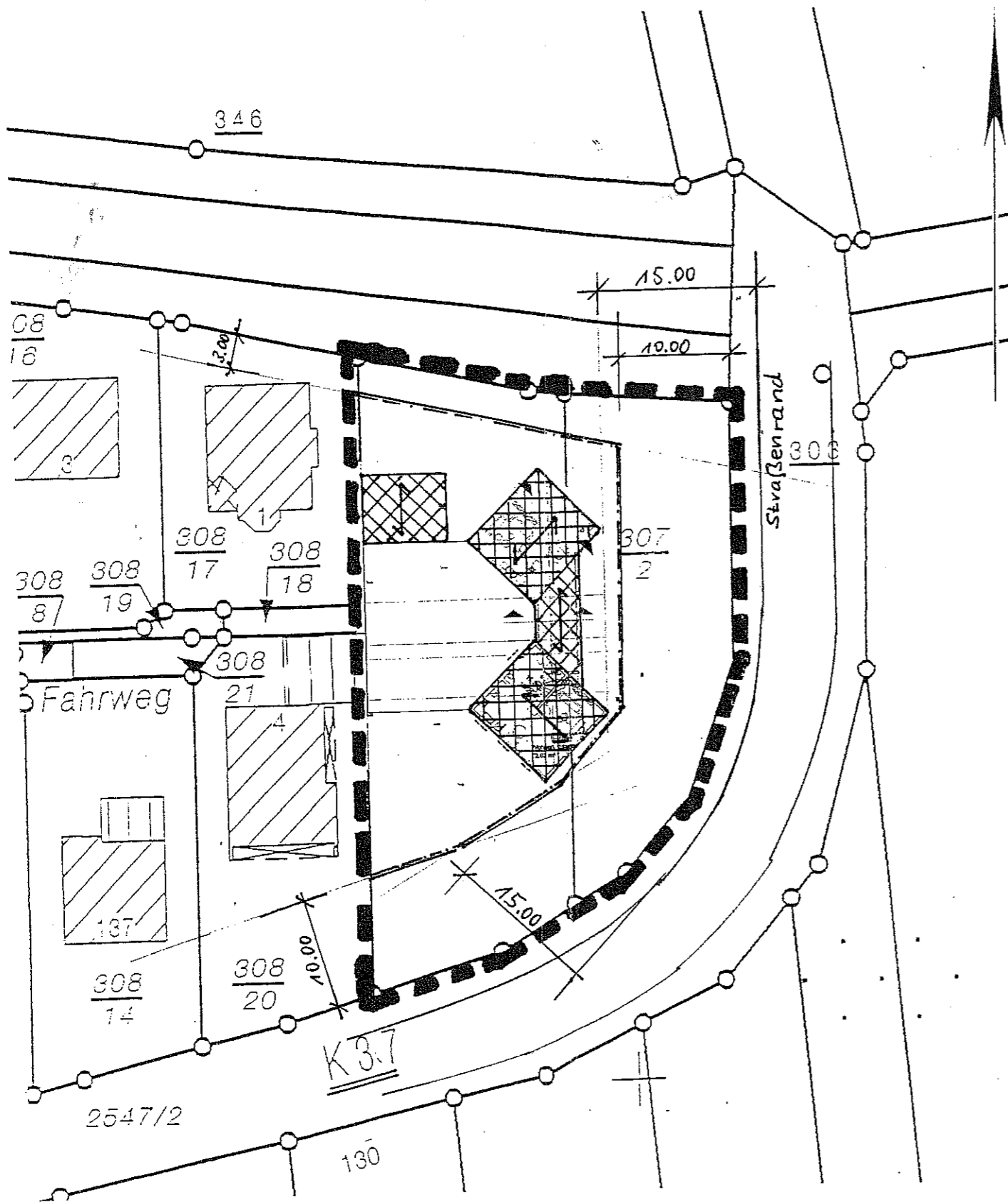


Gemeinde Freimersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Am Falltor, Flur 307/1 und 307/2



Planzeichen

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

----- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

↔ Hauptfirstrichtung

▨ geplante bauliche Anlage

Zulässige Nutzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

Wohnen

Dachneigung (§ 86 LbauO)

Zulässig: 30° - 50°

Dachgauben sind bis max. 40 % der Dachlänge zulässig.
Dacheinschnitte sind in einer Breite von max. 1/3 der betreffenden Dachlänge zulässig.

Hinweise

Altablagerungen und Altstandorte sind unbekannt. Sollten jedoch Kenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und keine vergleichbare Folgenutzung stattfindet (Altstandorte) vorliegen oder sich ergeben, ist die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz zu informieren.

Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, das Landesamt für Denkmalpflege, Speyer, Kl. Pfaffengasse 10, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Am Falltor 2"

Die ~~G~~emeinde Freimersheim
vertreten durch Ortsbürgermeister Gerhard Salm
begründet die Aufstellung des

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Am Falltor, Flur 307/1 und 307/2 wie folgt:

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung des Wohnkomplexes "Am Falltor 2".

Planungsziel

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen auf den Grundstücken einen Wohngebäudekomplex zu errichten. Diese Bebauung schließt an die östlichsten vorhandenen Gebäude des Ortes an und soll das Bild des Ortes nach Osten hin abrunden.

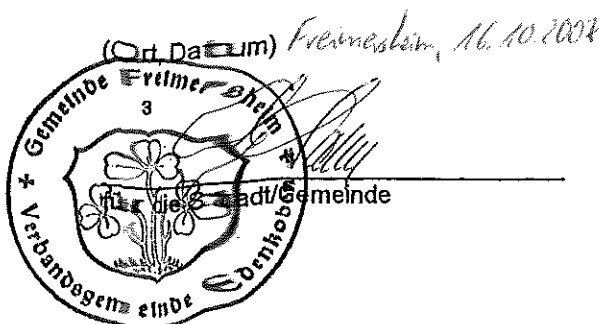
Städtebauliche Planung/Nutzung

Im Süden wird die Baulinie der bestehenden Wohnbebauung aufgenommen. Der hier vorhandene Abstand zur Straße wird auch an der östlichen Grenze ungefähr beibehalten.
Der Gebäudekomplex, bestehend aus einer Garage, Wohnhaus 1, Zwischenbau und Wohnhaus 2, legt sich um den Innenhof zur westlichen Seite von der aus auch die Erschließung erfolgt.

Die vorgesehene Planung entspricht diesen Zielen.

Begründung

Das unvollständige Ortsende an der Straße nach Böbingen wird durch die vorgesehene Bebauung abgerundet und es wird verhindert, daß eine verwildernde Brachfläche neben den vorh. Häusern entsteht.



Einleitung

1. 1. Planungsanlaß

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt auf den Grundstücken einen Wohngebäudekomplex zu errichten. Diese Bebauung schließt an die östlichsten vorhandenen Gebäude des Ortes an und rundet das Bild des Ortsendes ab. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen auf dieses Einzelvorhaben bezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmen, wenn der Vorhabenträger (Bauherr) sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die hier erarbeitete Planung soll hierfür die Grundlage sein.

2. Rechtliche Grundlage

2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsende von Freimersheim und wird im Osten und Süden von der nach Böbingen führenden Straße und im Norden vom Weg vor dem Mühlbach begrenzt. Derzeit werden die Grundstücke als Ackerland genutzt.

3. Planung

3.1 Städtebauliche Planung/Nutzung

Im Süden wird die Baulinie der bestehenden Wohnbebauung aufgenommen. Der hier vorhandene Abstand zur Straße wird auch an der östlichen Grenze ungefähr beibehalten.

Der Gebäudekomplex bestehend aus einer Garage, Wohnhaus 1, Zwischenbau und Wohnhaus 2, legt sich um den Innenhof zur westlichen Seite, von der aus auch die Zufahrt erfolgt.

Die vorgesehene Planung entspricht diesen Zielen.

3.2 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über einen bestehenden 3 m breiten Weg aus dem Wohngebiet „Am Falltor“.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Versorgungsanlagen (Strom, Wasser und Kanal) angeschlossen.

Das Abwasser wird über den vorhandenen Kanal in der Zufahrt bzw. über den Ortsrandkanal im nördlich anschließenden Weg entsorgt.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück breitflächig zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Gemeinde Freimersheim, den 16.10.2007



Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 5 BauNVO liegt dieses Grundstück im Dorfgebiet.

1.2 Grund- und Geschoßflächenzahl gemäß § 17

Die Obergrenze für die Bestimmung der baulichen Nutzung liegt nach § 17 BauNVO in Dorfgebieten bei 0,6 für die Grundflächenzahl und 1,2 für die Geschoßflächenzahl.

1.3 Grund- und Geschoßflächenzahl allgemein

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind nach § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind - soweit nicht besonders festgesetzt - auf den Baugrundstücken zulässig.

1.5 Wandhöhe und Geschossigkeit

Die Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberfläche Dachhaut.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnungsbauten beträgt zwei.

1.7 Dächer

Als Dachform werden für die baulichen Anlagen nur geneigte Dächer mit beiderseits gleicher Dachneigung festgesetzt.

Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig. Dachneigung 30° - 40°

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind bis max. 40 % der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte sind in einer Breite von max. 1/3 der betreffenden Dachlänge zulässig. Es dürfen auf einer Gebäudeseite entweder nur Dacheinschnitte oder nur Dachgauben errichtet werden.

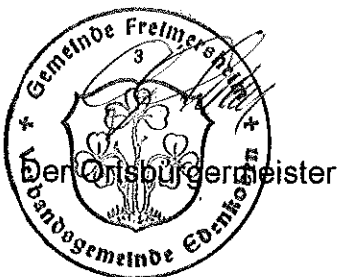
1.8 Durchführung

Das Bauvorhaben ist innerhalb von 4 Jahren zu errichten (Zeitpunkt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes).

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die bebaute Fläche bleibt unverändert. Der vorhandene Garten wird weiterhin landestypisch angelegt und gepflegt.

Gemeinde Freimersheim, den *16.10.2007*



Gemeinde Freimersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Am Falltor, Flur 307/1 und 307/2

Begrünungsplan

Grünflächen (Rasen, Wiese)

Haselhecke

Hochstammobstbäume (heimische Sorten, Apfel, Walnuss, Kirsche, Zwetschgen)

Beerenobst

Gemüsebeete

Hoffläche

Gebäude

Bauherr: Eheleute Patricia und Fridolin Theissen
Ritterstraße 14
91186 Büchenbach
Tel. 09171-890963

Planung: Ingenieurbüro Gödelmann
Hauptstraße 46
67482 Böbingen
Tel. 06327-975407
Fax. 06327-975409

