STADT FREINSHEIM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN gemäß § 12 BauGB "BAHNHOFSTRASSE 54"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

LAGEPLAN M 1 : 500

ANSICHTEN M 1 : 250

Ostansicht, Ansicht von der Bahn und vom Fußweg

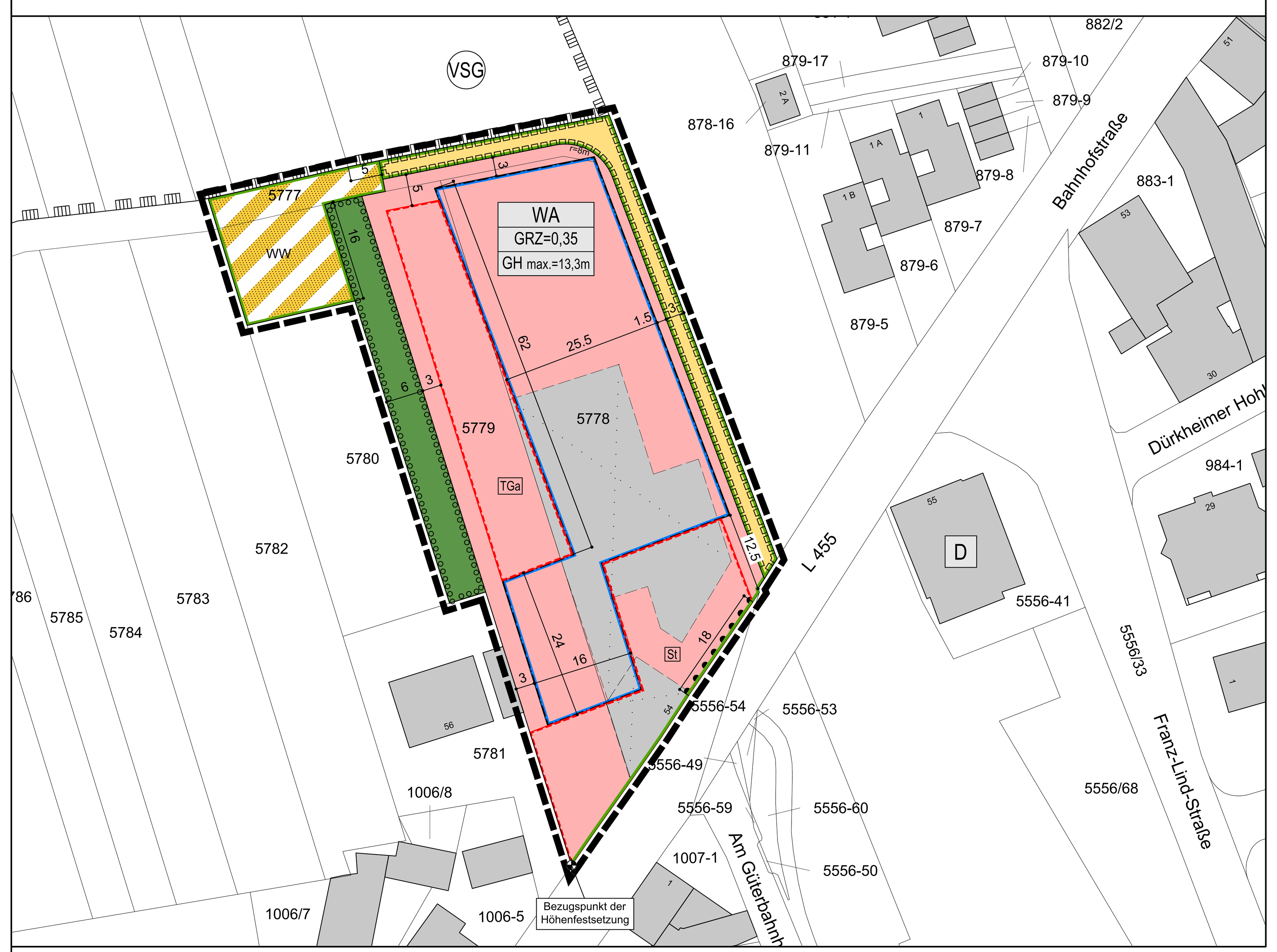
Westansicht

Südansicht, Ansicht von der Bahnhofstraße

Nordansicht, Ansicht vom Fußweg/Landw. Weg

Verbindlich sind nur die Fassadenkubatur und -gliederung sowie die Anordnung der privaten Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Zeichen	Erläuterung
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zeichen	Erläuterung
GRZ 0,35	Grundflächenzahl
GHmax.13,3 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
	Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung 2.2 des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.3 BauGB)

Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Zeichen	Erläuterung
	Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zeichen	Erläuterung
St TGa	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Tiefgarage

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Zeichen	Erläuterung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
WW	Wirtschaftsweg
	Private Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Zeichen	Erläuterung
	Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Zeichen	Erläuterung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

B. Sonstige Festsetzungen

Zeichen	Erläuterung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Zeichen	Erläuterung
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung
GRZ - Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

GHmax. = maximal zul. Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Zeichen	Erläuterung
	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze vorhanden
5779	Flurstücksnummer vorhanden
20	Maßangabe in Meter
	Gebäude, Abbruch vorgesehen
VSG	Vogelschutzgebiet "Haardtrand"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

2.2 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Eine weitergehende Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,75 durch Tiefgaragen ist zulässig.

2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Gehwegs an der Bahnhofstraße an der südwestlichen Ecke des Plangebiets und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie sich innerhalb der Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze befinden.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

4.1 Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

4.2 Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplätze zulässig.

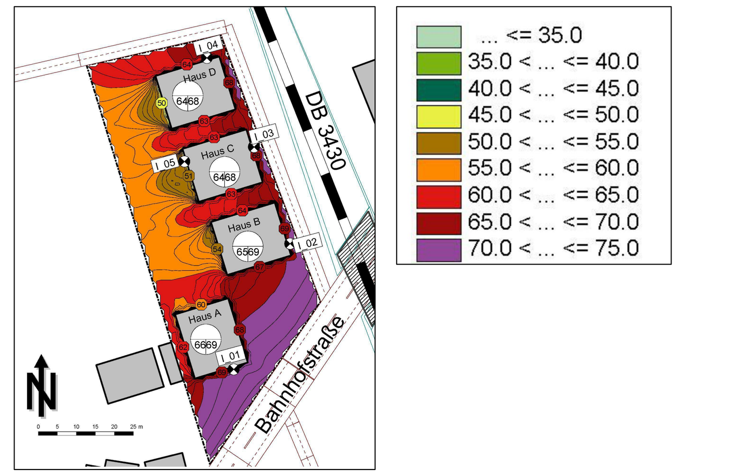
4.3 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im folgenden Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel La.



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ =	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ =	30 dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
$K_{Raumart}$ =	35 dB für Büroräume und ähnliches
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ =	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ =	30 dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

6.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

6.3 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Der Abbruch vorhandener Gebäude sowie die Beseitigung von Bewuchs im Rahmen der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zu beginnen. Ausnahmsweise ist ein späterer Beginn der Arbeiten zulässig, wenn eine fachkundige Inspektion auf Brutgeschehen ergibt, dass keine Brutstätten europäischer Vogelarten betroffen sind.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

7.3 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sind als Graswege oder als Schotterrasenflächen anzulegen.

7.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

7.5 Für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind je Gebäude und Artengruppe mindestens zwei in die Fassade oder Dachhaut integrierte künstliche Nisthilfen oder Quartiere anzubringen.

7.6 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Flies oder ähnliches) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen sowie eine Kiestraufe bis zum Abstand von 0,5 m zur Außenwand eines Gebäudes.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen bis 50 m² zulässig.

7.7 Auf ¼ der festgesetzten privaten Grünfläche und Fläche zur Anlage von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Habitatrequisiten zur Aufwertung des Lebensraumes für die Mauereidechse wie Sandlinsen zur Eiablage, Steinhaufen oder Trockenmauern, abgelegte Holzstapel oder Stubben anzulegen.

8. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm (Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) oder alternativ 5 Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8.2 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 40 cm mächtigen durchwurzelbaren Boden- / Substratschicht zu überschütten und dauerhaft zu begrünen.

8.3 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 3/4 der Fläche mit einer dreireihigen Pflanzung heimischer Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) im Abstand von 1,5 m untereinander sowie mit mindestens einem Laubbaum 2. Ordnung je 10 laufende Meter (Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bäume und Sträucher sind bei Verlust zu ersetzen. Auf 1/4 der Fläche sind Habitatrequisiten zugunsten der Mauereidechse gemäß Festsetzung 7.7 anzulegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

9. Dachgestaltung

9.1 Zulässig sind Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dachkonstruktionen mit einer Neigung von 15° – 50°.

9.2 Für Carports, Nebengebäude, Gauben und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 50° zulässig.

9.3 Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind ausschließlich im Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Gauben mit Metalleindeckung.

10. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der nachrichtlich im Vorhaben und Erschließungsplan eingetragenen Sichtdreiecke gemäß RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) an den Einfahrten auf die Bahnhofstraße sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über dem Fahrbahnrand der Bahnhofstraße unzulässig.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Die Zahl der gemäß § 47 Abs. LBauO bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuellen Satzung der Stadt Freinsheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze.

Oberflächenwasser

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG vorrangig ortsnah versickert oder verrieselt werden.
Dem Vorhabenträger wird empfohlen, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Starkregenvorsorge

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Sturzflutkarte des Landes-Rheinland-Pfalz bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.) im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Überflutungen in einer Höhe von ca. 10 cm bis zu 50 cm gerechnet werden kann. Bei einem extremen Starkregen (SRI 10, 4 Std.) könnten Wassertiefen bis zu 2 m erreicht werden. Da die Stadt bereits mit dem direkt nördlich liegenden Rückhaltebecken entsprechende Vorsorgemaßnahmen ergriffen hat, wird dem Bauherren dringend empfohlen, weitere private Vorsorgemaßnahmen beim Bau zu berücksichtigen wie z.B. ein höhersetzen der Gebäude, Schotts an tiefliegenden Eingängen und Zufahrten, etc..

Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Insbesondere sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. 3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vorn 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Baudenkmäler

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie befindet sich der als Kulturdenkmal unter Schutz gestellte Bahnhof von Freinsheim (Bahnhofstraße 55).
Gemäß § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist, Gegenstand des Denkmalschutzes (Umfeldschutz). Für bauliche Veränderungen im Plangebiet kann daher auch eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sein.

Bodenschutz

Aufgrund der Vornutzung der Fläche durch ein Autohaus mit Werkstattbetrieb und eine Tankstelle können schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend einer Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz werden weitergehende Untersuchungen erforderlich, die spätestens im Zuge der vorgesehenen Rückbau- und Aushubarbeiten durchgeführt werden müssen. Es wird zugleich empfohlen, im Vorfeld der Maßnahmen ein Untersuchungskonzept für die Beurteilung der noch offenen bodenschutzfachlichen Fragestellungen sowie zur Freimessung der Böden im Bereich der künftigen Versickerungsanlagen vorzulegen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Zudem wird empfohlen, dass die vorgesehenen Rückbau- und Aushubarbeiten hinsichtlich der Einhaltung der abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen fachgutachterlich begleitet werden.
Es ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO ausscheidet, da dem Vorhaben bis zur Klärung der bodenschutzrechtlich relevanten Belange noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Bei Hinweisen auf bislang unbekannte abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen), ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.
Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter wuw.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).
Im Rahmen der Planumsetzung sind die gemäß den Erkenntnissen des bereits vorliegenden Artenschutzgutachtens die folgenden Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Durchzuführen bzw. zu beachten:

- Erhalt / Schutz von Teillebensräumen und Fortpflanzungsstätten (Vermeidungsmaßnahme)

Zum Schutz der westlich gelegenen Fläche gegen Eingriffe im Rahmen der Baumaßnahme ist während der gesamten Bauzeit entlang der westlichen Grenze der Wohngebietsfläche ein Bauzaun zu errichten, der am Fuß durch einen Reptilienschutzzaun abgedichtet wird.

- Vergrämung der Reptilien aus dem Eingriffsbereich (Vermeidungsmaßnahme)

Die Maßnahme muss in der Aktivitätszeit der Tiere bis zum anvisierten Abriss-Beginn (etwa Mitte Oktober 2024) und in Folge in zwei Schritten durchgeführt werden.

1. Schritt

a) Entfernung aller Gegenstände auf dem Gelände, die als Versteck dienen können – das sind u.a. Materialcontainer, Schrottteile, am Boden noch verschraubte Balken, Holzzäune, kleine Kies- und Steinhaufen, sogar an Mauern verschraubte Schilder etc.. Gittercontainer und ähnliche Behältnisse sind vor der Entfernung mehrfach zu erschüttern, um Tiere auszutreiben, ggf. ist auch eine händische Leerung von Mulden geboten.
In diesem Zuge werden auch hohl und locker liegende Abdeckplatten auf der Einfassungsmauer entfernt.
b) Mahd der Ruderalvegetation entlang der bestehenden Einfriedung (innen und außen) und Komplettentfernung des Bewuchses in den Pflanzkübeln im Nordwesten und der Fassadenbegrünung. Zu Tage tretender loser Verputz, der ebenfalls Spaltenverstecke bietet, ist dabei sofort zu entfernen.

2. Schritt

Entfernung der Kalksandsteinmauer einschließlich gespaltener/lückiger Fundamente, der Waschbetonplatten und der Pflanzsteine.
Nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger können und sollen diese Strukturen bis zum Abschluss der Tief- und Hochbauarbeiten, ggf. bis zum Beginn der Außengestaltung bestehen bleiben. Dies hat den großen Vorteil, dass mit deren Entfernung der Innenraum des Plangebiets als weitestgehend risiko- und konkurrenzfreier Ausweichraum zur Verfügung steht. Zuvor ist der Reptilienzaun zu entfernen.
Da sich sowohl innerhalb der Kalksandsteinmauer als auch in den Fugen der Waschbetonplatten, der Pflanzsteine und im Erdreich Tiere aufhalten werden, muss der Abriss mit äußerster Vorsicht erfolgen, ggf. sind noch fest im Verbund sitzende Steine auch händisch zu lösen und abzutragen. Erfahrungen andernorts zeigen, dass Mauerabschnitte auch mit der Baggerschaufel vorsichtig umgedrückt werden können, ohne dass darin befindliche Tiere Schaden nehmen.
Die dann losen Steine sind anschließend händisch in eine Radladermulde zum Abtransport zu geben; die Tiere flüchten bei dieser Vorgehensweise i.d.R. aus den Steinen.
Waschbetonplatten und Pflanzsteine können in ähnlicher Weise mit der Baggerschaufel nach außen abgezogen werden und sind zügig mit dem anfallenden Erdreich zu verladen.
Abriss und Ladevorgang sind fachlich zu begleiten, um Restrisiken zu minimieren.

- Abzäunung nach Norden und Osten – komplettierender Abfang (Vermeidungsmaßnahme)

Aufgrund des Reptilienbesatzes der Einfriedung und mit Sicherheit auch des Umfelds (Bahnböschung, Hochstaudenfluren) ist eine Abzäunung des Geländes gegen Rück- und Einwanderung unerlässlich.
Entlang der Nord- und Ostgrenze der Baufläche ist ein am Fuß durch einen Reptilienzaun abgedichteter Bauzaun zu installieren. Sollte hier kein Bauzaun gestellt werden, erfolgt die Fixierung des Reptilienzauns mit den üblichen Laterneneisen oder sonstigen Stellstäben. Der Abstand zur bestehenden Einfriedung soll etwa 1,5 m betragen. Der Schutzzaun ist vor Beginn der Abrissarbeiten zu erstellen und verbleibt bis zum Beginn der Hochbauphase.
Wie weit der östliche Zaun nach Süden gezogen werden kann, hängt von den erforderlichen Baustellenzufahrten ab. Idealerweise kann die Zufahrt über die Hofeinfahrt im Westen erfolgen.
Vor Abrissbeginn, aber spätestens Ende Sept./Anfang Oktober erfolgt bei geeigneten Witterungsbedingungen eine Erfolgskontrolle der Vergrämung. Gegebenenfalls sind noch auf dem Gelände zu findende Tiere zu fangen und aus dem Gefahrenbereich ins Umfeld zu verbringen.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die einzuhaltenden Abstandsvorgaben mit den jeweils betroffenen Leitungsträgern abzustimmen.

Neupflanzungen im Nahbereich der Bahnlinie

Bei Neupflanzungen im Nahbereich der angrenzenden Bahnlinie ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Außenbeleuchtungen sowie Photovoltaik- bzw. Solaranlagen Richtung Bahnlinie

Bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Blendung von Triebfahrzeugführern auf der angrenzenden Bahnstrecke sowie eine Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen ist.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.

Einsichtnahme in DIN-Normen

Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2: 2018-01: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ können im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanZV:	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
BNatSchG:	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBL. 2024 I Nr. 323).
LNatSchG:	Landesnaturschutzgesetz vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
DSchG:	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
LNRG:	Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Verfahrensschritt		Datum
1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		02.12.2023
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		22.12.2023
3.	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		24.05.2024
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (im weiteren Verfahren als frühzeitige Beteiligung gewertet)	von: bis:	03.06.2024 05.07.2024
5.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB (im weiteren Verfahren als frühzeitige Beteiligung gewertet)	von: bis:	16.05.2024 05.07.2024
6.	Beschluss über die Umstellung des Verfahrens (Verzicht auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB), die Erweiterung des Geltungsbereichs und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		19.12.2024
7.	Bekanntmachung der Umstellung des Verfahrens, des geänderten Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		14.02.2025
8.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von: bis:	17.02.2025 18.03.2025
9.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von: bis:	20.03.2025 25.04.2025
10.	Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.		22.05.2025
11.	Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB		22.05.2025

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Freinsheim, den

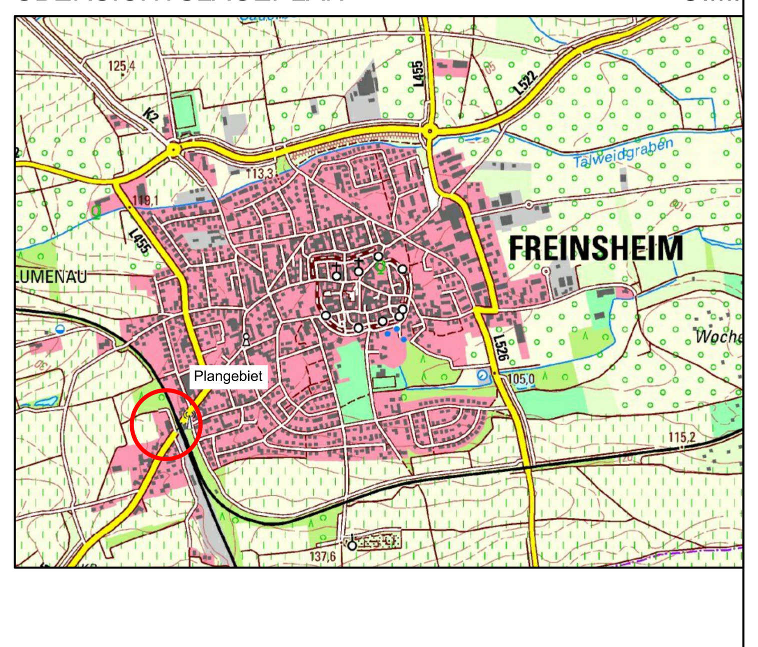
Jochen Weisbrod
Stadtbürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Freinsheim, den

Jochen Weisbrod
Stadtbürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

BAUH.	Stadt Freinsheim	PROJ.NR.	2390	PLAN NR.	BP
PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB "Bahnhofstraße 54"	BEARB.	Vi		
		GEZ.	JS	MASSTB	1:500
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	165/70	DATUM	22.05. 2025
		BAUH.			

U:\ACADJOBS\2390\BP_Entwurf\Planzeichnung-VBP_Bahnhofstr. 54_Satzungsfassung_22.05.2025.dwg