

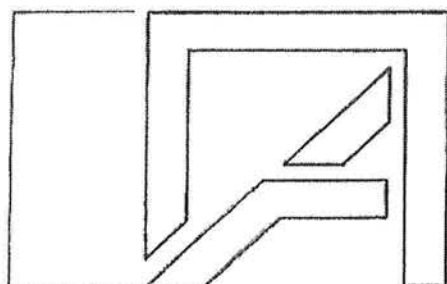
**BEGRÜNDUNG ZUM
TEILBEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**



STADT FREINSHEIM

„BAHNHOFSTR. / REIBOLDSTR. ÄND. 1“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT /AUSSCHÜSSE				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	03.11.2006			
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	03.11.2006			
ENDGÜLTIGE FASSUNG	21.12.2006			



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Bestehende Planungen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches
- 2.3. Topographie
- 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung
- 2.5. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Umweltverträglichkeit
- 3.7. Kostenschätzung

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Mass der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
- 4.8. Grünflächen
- 4.9. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Freinsheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Reiboldstraße, sowie Änderung zum B – Plan Bahnhofstraße Teil III, Änderung II, B – Plan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen, Stupperch, Änderung I" künftig "Bahnhofstraße / Reiboldstraße" genannt, die städtebauliche Entwicklung in einem bisher teilweise unbebauten und teilweise nach Brandeinwirkung frei geräumten Grundbereich zu lenken.

Wegen der verkehrstechnisch bedingten Umwidmung der Bahnhofstraße und Reiboldstraße sollen weiterhin für die städtebauliche Ordnung in dem gesamten Bereich Grundlagen geschaffen werden.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Freinsheim hat in seiner Sitzung vom 29.01.1998 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Die Flächen im Planungsbereich sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Er setzt in seinem Geltungsbereich "Mischgebiet" bzw. "Fläche für den Gemeinbedarf" fest.

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen ändert sich teilweise.

(Vergleiche 4.6 öffentliche Verkehrsflächen)

1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Reiboldstraße“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einem bisher unbebauten Teilbereich östlich der Reiboldstraße sowie die Ausweisung von zusätzlichen bebaubaren Flächen im Bereich von Baulücken und weiteren bisher nicht bebauten Innenbereichen.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B – Planes "Bahnhofstraße / Reiboldstraße" wird begrenzt durch die Herzheimer Straße. im Norden, die Bahnhofstraße im Südosten und die Reiboldstraße im Westen. Der Geltungsbereich schließt einen Teilbereich der Einmündungen der Dr. - Lehmann - Straße, Denkmalstraße und der Friedrich – Bruch - Straße ein.

2.2. Bestehende Planungen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches

Der B – Plan "Bahnhofstraße / Reiboldstraße" schließt den Planungsbereich des Vorgängerplanes "Bahnhofstraße Teil III Änderung II und eine Teilfläche des B – Plan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen, Stupperch, Änderung I" ein.

Hinweis:

Zur besseren Übersicht sind dieser Begründung auch die früherer Planungen in diesem Bereich beigelegt.

2.3. Topographie

Das Gelände des B - Planes fällt geringfügig von Nordwest nach Südost, kann dabei aber als eben angesehen werden.

2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Gemäß Darstellung der Flurkarte ist das Gelände zu einem großen Teil mit Wohn- und Geschäftshäusern, sowie mit öffentlichen Einrichtungen der Verbandsgemeinde (Verwaltungsgebäude und Turnhalle) bebaut.

Die Erschließung der Gebäude Reiboldstraße 28a und 28b erfolgt über die Zufahrt zu den Bereichen der Stellplätze über den Bereich der Stellplätze der Verbandsgemeinde Freinsheim.

Auf den Grundstücken Plan – Nr. 771, 781/3, 782, 783, 784, östlich der Reiboldstraße hat bis zum Jahr 2000 ein holzverarbeitender Betrieb (Zimmerei) bestanden.

Nach einem Großbrand wurden alle Gebäudeteile abgebrochen.

Der Betrieb siedelte in das Gewerbegebiet um.

Die Grundstücke werden nach den Vorschriften des BauGB über die Bodenordnung gem. B – Plan, neu aufgeteilt.

Die Stadt Freinsheim geht davon aus, dass die Beseitigung bisher nicht bekannter eventuell noch verbliebener Verunreinigungen der Grundstücke (Fundamentreste, Holzschutzmittelreste etc.) im Zuge der privatrechtlichen Verträge zwischen Verkäufer und Käufer geregelt wird.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

3.1. Planungsalternativen

Für den unbebauten Teilbereich östlich der Reiboldstraße wurden verschiedene Planalternativen untersucht. Wegen des Bedarfes an Wohnbauflächen und der überwiegenden Wohnbebauung auf der Westseite der Reiboldstraße wurde dieser Teilbereich überwiegend für Wohnzwecke vorgesehen.

Wegen des erforderlichen sparsamen Umganges mit Grund und Boden wurde dabei auf verdichtete Wohnformen Wert gelegt.

3.2. Erschliessung Verkehr

Die überwiegende Erschließung für den Geltungsbereich des B – Planes erfolgt durch die vorhandenen Straßen Herzheimer Straße, Bahnhofstraße, Reiboldstraße (L 455) einerseits sowie durch eine neu geplante "Planstraße".

Außerdem wird ein Teil der bebaubaren Grundstücke durch die Zufahrt und dem Bereich der Stellplätze der Verbandsgemeinde Freinsheim erschlossen.

3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

3.4. Bebaubare Flächen

Im Geltungsbereich sind einerseits bebaubare Flächen auf bisher unbebauten Grundstücken zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich festgesetzt, andererseits sind bebaubare Flächen für bereits bebaute Grundstücke vorgesehen, so dass die Entwicklung von baulichen Anlagen in bereits bebauten Bereichen planerisch vorbereitet ist.

3.5. Landespflegerische Maßnahmen / Grünordnung

3.5.1 Einleitung – Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Freinsheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Reiboldstraße“ die Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung in diesem bereits großteils durch die rechtskräftigen B-Pläne „Gewannen Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen, Stupperch“ und „Bahnhofstraße Teil III“ abgedeckten Innenstadtbereich zu schaffen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind grundlegend in § 1 BNatSchG i.V. m. §§ 1 und 2 LPflG aufgeführt. Der landespflegerische Planungsbeitrag hat gemäß § 17 LPflG die dafür erforderliche Bestandserfassung und -bewertung sowie die landespflegerischen Zielvorstellungen und Maßnahmen zu erarbeiten (=Entwicklungsgebot der Landschaftsplanung). Die landespflegerischen Zielvorstellungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen; Abweichungen von landespflegerischen Zielvorstellungen, die sich aus der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (6) und §1a BauGB ergeben, sind zur Darlegung der Umweltverträglichkeit durch die Träger der Bauleitplanung zu begründen (§ 17 Abs. 4 LPflG). Neben dieser Aufgabe sind im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags mit dem Ziel der Umweltvorsorge vorausschauend Aussagen darüber zu erbringen, welche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Bauvorhaben entstehen können und wie diese Beeinträchtigungen im Rahmen der Bauleitplanung vermieden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden können.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild wären gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in §§ 18 - 21 BNatSchG i.V.m. §§ 4 - 6 LPflG zu bewerten. Nach dem in § 21 BNatSchG geregelten Verhältnis zum Baurecht sind die §§ 18-20 der Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches nicht anzuwenden. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach §34 BauGB ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Das Benehmen ist nicht erforderlich in Gebieten mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB. Entsprechend hat sich im vorliegenden Fall die zuständige Untere Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim dahingehend geäußert, dass auf die Erstellung eines gesonderten Landespflegerischen Begleitplanes und der Ausweisung von Flächen für Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann, da jeweils für den Bereich Bahnhofstraße sowie Reiboldstraße rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen und die verbleibenden Grundstücke auch nach § 34 BauGB bebaubar sind (Vermerk AZ.: 610-13/F/4-R).

Weitere inhaltliche und verfahrensrechtliche Anforderungen zur Landschaftsplanung in der Bauleitplanung werden in der gleichlautenden Verwaltungsvorschrift (VV "Landschaftplanung in der Bauleitplanung") aufgeführt.

3.5.2 Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Durch ein schlüssiges Entwässerungskonzept in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes in der Novellierung von 1995, (§ 2), das eine größtmögliche Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort vorsieht, sind die Schäden durch Oberflächenwasserabfluss sowie in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie alle privaten Zufahrtswege, Hofflächen und Stellflächen sind wasserdurchlässige Pflasterungen mit ortstypischer Charakteristik und Farbgebung (Natursteinpflaster bzw. vergleichbarer Kunststein, sickerfähige Pflasterbeläge, Pflaster mit Erdfugen, Rasengitterstein) zu verwenden.

Alle durch Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Baubeendigung mechanisch aufzulockern.

Innerhalb der privaten Bauflächen ist eine Regenwassernutzung durch Auffangen und Speicherung in ausreichend großdimensionierten Zisternen (4-6 m³) vorzusehen. Die Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien (Brauchwassernutzung, Trennwassersystem o.ä.) ist zu ermöglichen.

Aufgrund differenzierter Gestaltungssatzungen im Bebauungsplanentwurf unter Verwendung orts- und landschaftstypischer Gestaltungselemente und der innerörtlichen, nur teilweise einsehbaren Bebauung sind Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die geplanten Baukörper vermeidbar (s. textl. Festsetzungen zu Dachformen, Firstrichtung, Fassadengestaltung).

Als Einfriedungsarten für den Vorgartenbereich sind Sandsteinmauern, gemischtartige Heckenanpflanzungen (Pflanzenauswahl s. Liste) und senkrecht strukturierte Holzzäune bis 1,00m zulässig. Für die rückwärtigen Wohngärten sind gemischtartige Heckenanpflanzungen, grüne Maschendrahtzäune, senkrecht strukturierte, naturfarbene Holzzäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Zum Zweck des Sichtschutzes zwischen benachbarten Grundstücken können auch Hecken oder Holzlamellenzäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m und einer Länge von 6m zugelassen werden.

3.5.3 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend durch bauliche Anlagen und Flächen für den Verkehr bebauten Innenbereich, allseitig umgeben von weiteren bebauten Bereichen der Stadt Freinsheim.

Eine Durchgrünung der Verkehrs- und Stellflächen innerhalb des Planungsgebietes ist durch die Anlage naturnaher Grünflächen mit standortgerechten Arten durch entsprechende Pflanzgebote zu erreichen. Die dargestellten Standorte an den Straßen, an Stell- und Wendepunkten sind mit Laubhochstämmen (vgl. Pflanzliste, Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen, die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Gehölze sind in ihrem Bestand zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Zur Unterpflanzung der Laubbäume sind die Beetflächen mit niedrigen Ziersträuchern, bodendeckenden Gehölzen (Bodendeckerrosen, *Potentilla fruticosa*, *Hedera helix*, *Vinca minor* etc.) und standorttypischen Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung bodendeckender Nadelgehölze ist zu vermeiden.

Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbereiche D und E sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind je 150 qm angefangener Gartenfläche wahlweise 1 Laubbaum (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2 xv., Arten s. Pflanzliste) oder 1 Obsthochstamm 160-180 cm bzw. Halbstamm 120-160 cm (Obstbäume möglichst alter lokaler Sorten) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Hausbaum und zur Straßenraumbegrünung ist die Anpflanzung geeigneter

Laubbaumhochstämme im Vorgartenbereich erwünscht (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2 xv., Arten s. Pflanzliste).

Carports und Garagenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen für die Gartenflächen sind überwiegend mit Pflanzenarten (mind. 2/3) gemäß der Pflanzenauflistung vorzunehmen.

Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten und traditionelle Kultursorten

I. Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm 160-180 cm oder Halbstamm 120-160 cm

Apfel

Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel

Roter Boskop
Winterglockenapfel
Winterrambour

Zwetschen, Renekloden

Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche
Große grüne Reneklode
Quillins Reneklode

Birnen

Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris

Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne

Kirschen

Büttners rote Knorpel
Frühe rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpel

Speierling (Sorbus domestica)

II. Bäume 1. und 2. Ordnung

Pflanzqualität: mind. StU 10-12 cm, Pflanzzeit Herbst und Frühjahr

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	<u>Höhe</u>	<u>Breite</u>
Acer campestre	Feldahorn	3-15 m	5-8 m
Acer platanoides	Spitzahorn	20-25 m	8-12 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-25 m	12-15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5-15 m	4-8 m
Juglans regia	Walnuß	10-15 m	8-15 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10-15 m	8-12 m
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5-12 m	4-8 m
Sorbus aria/intermedia	Mehlbeere	6-12 m	4-6 m
Tilia cordata	Winterlinde	25-30 m	10-15 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30-40 m	15-25 m

III. Sträucher

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Holzbirne
Rosa arvensis	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

IV. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

Pflanzqualität: Topfballen

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(mit Kletterhilfe)
Hedera helix	Gemeiner Efeu	(Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen	(mit Kletterhilfe)
Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia	Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Vitis vinifera	Wein	(mit Kletterhilfe)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie	(mit Kletterhilfe)

3.6. Umweltverträglichkeit

Eine zusätzliche Bebauung auch innerhalb bereits bebauter Gebiete hat negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Orts- und Landschaftsbild durch zusätzliche Flächenversiegelung sowie eine Verdichtung der Bebauung, was den Verlust offener Bodenflächen und Grünanlagen zur Folge hat. Grundsätzlich ist jedoch aus landespflegerischer Sicht einer Nutzung unbebauter Flächen im Innenbereich und einer Verdichtung der Bebauung bis zu einem gewissen Grad vor einer weiteren Ausdehnung von Siedlungsflächen in naturbelassene Außenbereiche hinein der Vorzug zu geben, um der Nachfrage an Bauland und zusätzlichen Stellflächen nachzukommen. Naturbelassene Landschaftsteile und wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen hier nicht verloren, bei den zu überbauenden Flächen handelt es sich um Gartenland mit hohem Zierpflanzenanteil bzw. um eine ehemals mit einem Zimmereibetrieb bestandene Fläche, die nach dem Abriss des durch einen Brand zerstörten Gebäudes zusätzlich zur Verfügung steht und zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden soll. Die Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung mit den branchenspezifischen Schadstoffemissionen (Luft-, Boden- und Grundwassergefährdende Stoffe, Lärm) hin zu Wohnbebauung in diesem Innenstadtbereich ist aus landespflegerischer und städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Eine überschlägige Flächenbilanzierung ergibt unter Nichtbeachtung der ehemaligen Überbauung durch den Zimmereibetrieb einen zusätzlichen Flächenverbrauch für Wohnbebauung von rd. 2.800 m² sowie für Verkehrsflächen von rd. 1.400 m². Durch eine vollständige Versiegelung dieser Flächen und Bodenverdichtungen verlieren die Böden ihre Funktion als Standort für Grundwasseranreicherung und Schadstoffrückhaltung, als Ertragsstandort und Standort für Pflanzen und Tiere. Darüber hinaus sind durch die Baumaßnahme Eingriffe in das natürliche Bodenrelief zu erwarten. Insbesondere der Verlust der obersten, humusreichen Bodenschicht, in der der Hauptanteil der tierischen Organismen und des Vegetationspotentials steckt, ist als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu werten.

Durch Neuversiegelung / Überbauung und Dachentwässerung wird zusätzlich Oberflächenwasser unmittelbar in die Kanalisation abgeleitet, was i.d.R. zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses mit nachfolgenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Gewässerbelastungen des Vorfluters sowie flächen- und kostenintensiven Folgeeinrichtungen führt (Erweiterung des Kanalnetzes, Kläranlagenausbau, Regenrückhalteeinrichtungen und sonstige Stauräume sowie Hochwasserschutzmaßnahmen). Durch Wasserversorgungseinrichtungen sind zusätzlicher Frischwasserverbrauch (Erhöhung der Trinkwassergewinnung) und tendenzielle Wassergüteverschlechterungen durch zusätzliche Abwassereinleitungen zu erwarten.

Im innerstädtischen Bereich Freinsheims ist jedoch ohnehin von einer starken anthropogenen Überprägung des natürlichen Potentials, im Bereich der ehemaligen Zimmerei auch von einem ehemals hohen Versiegelungsgrad und branchenspezifischen Bodenkontaminationen auszugehen, so dass die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen als Ausgleich anzusehen sind.

3.7. Kostenschätzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch vorhandene öffentliche Verkehrsflächen und vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen, so dass zusätzliche Kosten nur durch die Erschließung durch die Planstraße östlich der Reiboldstraße entstehen.

Die Kosten für diesen Teilbereich werden wie folgt geschätzt:

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Außerdem ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Festsetzung Mischgebiet entspricht der derzeitigen überwiegenden Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden geprägt durch die vorhandenen baulichen Anlagen der Verbandsgemeinde Freinsheim (Verwaltungsgebäude der VG Freinsheim und Turnhalle) sowie die dazugehörigen Flächen für den ruhenden Verkehr.

4.2. Mass der baulichen Nutzung

Für die Gebiete A bis F gem. Nutzungsschablone werden differenzierte Festsetzungen zum Mass der baulichen Nutzung vorgesehen.

Die Festsetzungen dienen einerseits der Sicherung des Bestandes in den einzelnen Bereichen und andererseits der geordneten Entwicklung auf bisher nicht bebauten Grundstücksteilen.

Im Gebiet E 1 und E 2 ist das Mass der baulichen Nutzung an den Obergrenzen der BauNVO orientiert, um dem Ziel der verdichteten Bauweise zu entsprechen.

4.3. Bauweise

Für die Bereiche A bis F gemäß Nutzungsschablone werden differenzierte Festsetzungen getroffen die zum einen die vorh. Bauweise sichern und zum anderen für die unbebauten Bereiche Grundlage für die künftige Bebauung bilden.

Für das Gebiet A und B ist wegen der vorh. Außenmaße der Gebäude der Verbandsgemeinde und der Kreissparkasse geschlossene Bauweise vorgeschrieben, soweit nicht durch die Darstellung der bebaubaren Flächen anders geregelt: (Herxheimer Straße 1a, 1b, 12d)

Für das Gebiet C ist offene Bauweise vorgesehen.

Für das Gebiet D ist teilweise offene und teilweise "besondere Bauweise" vorgesehen. Die besondere Bauweise im Gebiet D betrifft die vorhandenen Gebäude, die in der sogenannten "Haus-Hof-Bauweise" errichtet wurden.

Auf vorh. Grundstücken mit Haus-Hof-Bauweise sollen auch bei künftigen baulichen Veränderungen die Vorschriften der Landesbauordnung über die "Haus-Hof-Bauweise" Anwendung finden.

In Bereichen von Grundstücken, die bislang nicht bebaut sind, gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Im Gebiet E ist "besondere Bauweise" vorgesehen, wobei im Gebiet E1 die Gebäude auf der westlichen Grundstücksgrenze und im Gebiet E 2 auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden müssen, (sogenannte Kettenhäuser).

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zusätzlich mit "GA" und "ST" gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksflächen sollen der Gartengestaltung und der Erholung der Bewohner dienen.

4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient im bereits bebauten Bereich der Sicherung der vorhandenen baulichen Strukturen. Für bisher nicht bebaute Grundstücke erfolgt die Festsetzung zur Anpassung an den ortsüblichen Maßstab und an die Eigenart der näheren städtebaulichen Umgebung.

4.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Mit der Umwidmung der Bahnhofstraße und Reiboldstraße auf der Grundlage des Verkehrsplanes der Stadt Freinsheim ist der Ausbau der Bahnhofstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbunden. Es ist vorgesehen, insbesondere den überörtlichen Verkehr über die Reiboldstraße (L 455) zu führen und den Anliegerverkehr über den verkehrsberuhigten Bereich der Bahnhofstraße zu lenken.

Hierzu ist vorgesehen, die Bahnhofstraße durch Ausbau mit Pflaster und Verkehrsgrün verkehrsberuhigt zu gestalten nach dem Vorbild der Gestaltung im Bereich östlich des Verwaltungsgebäudes und der Einmündung der Herxheimer Straße in die Bahnhofstraße.

Die Planstraße zur Erschließung des bislang unbebauten Bereiches östlich der Reiboldstraße soll ebenfalls verkehrsberuhigt fußgängerfreundlich gestaltet werden.

4.7. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers

Im B – Plan ist vorgesehen, dass zur Herstellung der Planstraße, private Grundstücksflächen zur Herstellung des Straßenkörpers (ggf. kleine Böschungen oder Rückenstützen von Bordsteinen) in Anspruch genommen werden dürfen.

4.8. Grünflächen

Die vorh. öffentlichen Grünflächen werden in ihrem Bestand erhalten und im Rahmen der Planung durch Verkehrsgrünflächen in der Bahnhofstraße und in der Planstraße und durch Grünflächen im Bereich der Stellplätze südlich des Kinderspielplatzes ergänzt.

4.9. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes soll die Dachform und Neigung an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Deshalb sind im Geltungsbereich des B – Planes nur ortstypische Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer mit Dachneigung gem. Eintrag in die Nutzungsschablone zugelassen. Im Bereich der Grundstücke mit Haus-Hof-Bauweise sind außerdem ortstypische Pultdächer zugelassen.

Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden naturroten Ziegeleindeckungen sollen die Farben wie schwarz, braun, dunkel- und hellgrau nicht zulässig sein.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird durch den vorhandenen Spielplatz im Zentrum des Baugebietes aber auch durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen, sowie durch die bereits beschriebene Art der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigter Gestaltung.

5. BODENORDNUNG

5.1. Umlegungsverfahren

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist eine Umlegung von Grundstücken nicht erforderlich.

Die Bildung von Baugrundstücken in Teilbereichen, insbesondere im Bereich der Planstraße östlich der Reiboldstraße soll nach den Vorschriften des BauGB über die Bodenordnung gem. B – Plan, neu aufgeteilt werden.

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Diese Begründung wurde durch Beschluss des Stadtrates vomgebilligt.

Freinsheim,_____

Stadtbürgermeister

VORBEMERKUNGEN:

Zur besseren Übersicht ist der „Planänderung 1“ auch die Begründung zum vorhergehenden B – Plan beigelegt.

ERFORDERNIS UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG.

Die Planänderung 1 wurde erforderlich, weil die Realisierung verschiedener Baumaßnahmen durch Widersprüche im Umlegungsverfahren nicht möglich war.

Der vorliegende Teilbebauungsplan Änderung 1 unterscheidet sich nur in folgenden Details vom rechtskräftigen B - Plan:

- Breite Planstr. A
- Verzicht auf Fußweg von Planstr. A zur Bahnhofstr.
- Änderung Bauweise E1 von besonderer Bauweise mit Vorschrift über Errichtung der Gebäude auf der Grenze zu offener Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
- Erhaltung vorh. Gebäude Pl.-Nr. 771-1 statt Abbruch.
- Anpassung der bebaubaren Fläche Pl.-Nr. 767-5, wegen Grundstücksvereinigung mit Pl.-Nr. 767-4.
- Änderung Maß der baulichen Nutzung von F in D 5 im Bereich des Grundstückes Pl.-Nr. 893-6.
- Anpassung der Flächen für Garagen auf Grundstück Pl.-Nr. 786-3.
- Anpassung Sichtdreieck Planstr. A / Reiboldstr.

Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Diese Begründung wurde durch Beschluß des Stadtrat vom 21.12.2006 gebilligt

Freinsheim, den 21.12.2006



[Handwritten Signature]
Stadtbürgermeister