

1. Ausfertigung

Gemeinde

STADT FREINSHEIM



BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE"

BEGRÜNDUNG UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN



BEBAUUNGSPLAN

"ORTSGERECHTER STRASSEN-AUSBAU IN DER STADT FREINSHEIM"

" BAHNHOFSTRASSE ABSCHNITT TEIL I "

ORTSEINFAHRT AUS RICHTUNG UNGSTEIN

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN gemäß §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Freinsheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße, Teil I" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 1763)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 763)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833)

die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1987 (GVBl. S. 307)

das Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege für Rheinland-Pfalz (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert am 27. März 1987 (GVBl. S. 36)

das Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273).

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt folgende Grundstücke:

Bahnhofstraße Teil I, Abschnitt 1 (Plan 1)

Teilflächen aus Plan-Nrn. 1238/2, 880/17, 1229/10, 1244/4, 1260/6, 1244/5, sowie Grundstücke Plan-Nrn. 1237/5, 1237/6, 1236/3, 1236/2, 1235/3, 1235/2, 1234/2, 1234/3, 1233/5, 1233/4, 1232/5, 1232/4, 1230/3, 1230/2, 1229/14, 1229/15, 1229/11, 1229/13, 1229/7, 1229/8, 1228/2, 1284/2, 1286/4, 1352/7, 1286/8, 1286/9, 1288/3, 1212/3, 1288/2, 1212/2, 1215/2, 880/14, 880/15, 880/11, 1215/1, 1203/2, 1219/5.

Bahnhofstraße Teil I, Abschnitt 2 (Plan 2)

Teilflächen aus Plan-Nrn. 1017/2, 1016/2, 880/10, 5556/39, 880/7.

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die vorhandene Bebauung (innerörtlich) und durch die Straßen- bzw. Gehwegeeinfassungen außerhalb des Ortes.

4. Unterteilung in Abschnitte

Um die für die Wirksamkeit der beabsichtigten Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendige detaillierte und differenzierte Ausführung in der Planzeichnung hinreichend genau festsetzen zu können, ist der Bebauungsplan "ortsgerechter Straßenausbau in der Stadt Freinsheim" in größerem Maßstab gefertigt und in mehrere Abschnitte unterteilt.

Für die einzelnen Teilabschnitte wurden separate Pläne erstellt, die alle einzeln die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchlaufen und vom Stadtrat der Stadt Freinsheim als Satzung beschlossen werden. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um den Abschnitt "Bahnhofstraße Teil I" mit den Plänen 1 + 2.

5. Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" ist heute zum größten Teil als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und als Landesstraße (L 455) klassifiziert.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

Die Straße weist heute prinzipiell eine Trennung der Verkehrsarten auf. Durch parkende Autos auf Teilflächen der Gehwege treten jedoch immer wieder Behinderungen, insbesondere für ältere Menschen und für Kinder auf.

Ein besonderer Gefahrenpunkt ist aufgrund der geringen Durchfahrtsbreite sowie fehlender separat geführter Fußgängerflächen, die Bahnunterführung am Bahnhof.

Von Ungstein kommend, verleitet die gut ausgebaute Straße zudem zu überhöhten Geschwindigkeiten, so daß immer wieder kritische Verkehrssituationen entstehen.

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört weiterhin das südlich der L 455 gelegene Plangebiet (Flurstück 1215/1), das derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Das Grundstück ist Gemeindeeigentum.

6. Erfordernis der Planaufstellung bzw. Planänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße Teil I" wurde notwendig, da die verkehrliche Situation wegen der zuvor geschilderten Umstände untragbar wurde, und die Stadt Freinsheim zudem die Notwendigkeit erkannt hat, auch aus städtebaulichen Gründen und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der hier wohnenden Menschen, eine aus heutiger Sicht angemessene Straßengestaltung zu realisieren.

Planungsursache für das im Süden an die L 455 angrenzende Baugelände (Flurstück 1215/1) ist in erster Linie der steigende Bedarf an Baugelände, verbunden mit dem Gedanken an eine bauliche Gestaltung des Ortseingangs.

Da es sich beim Ausbau der "Bahnhofstraße" um eine Landesstraße gemäß § 3 Abs. 1 Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) handelt, und eine Änderung nach § 5 LStrG nur durch Planfeststellung (Abs.1) oder Bebauungsplan (Abs.2) möglich ist, wurde vom Rat der Stadt Freinsheim hierfür und für das zu bebauende Gebiet, Flurstück 1215/1 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

7. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim ist die Bahnhofstraße als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, die Zweckbestimmung der Straße ändert sich auch in Zukunft nicht. Das Gebiet, Flurstück 1215/1, ist als Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan nimmt diese Darstellungen auf und setzt entsprechende Flächen fest. Für die Bauflächen setzt er die Gebietsart WA (allgemeines Wohngebiet) fest. Die enthaltene Grünfläche ist größtenteils als private, zu einem kleinen Teil auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist somit nach den Grundsätzen des § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Erläuterung der Planung

8.1. Die Planung der "Bahnhofstraße" nimmt besonderen Bezug auf die aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse bezüglich einer sicheren und städtebaulichen richtigen Straßengestaltung. Neueste Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE '85 wurden berücksichtigt.

Zudem sind in intensiven Vorgesprächen mit dem zuständigen Straßenbauamt in Speyer als unterer Straßenbaubehörde alle Notwendigkeiten abgeklärt worden, und als Ergebnis kristallisierten sich folgende wesentliche Punkte heraus:

Die zukünftige Fahrbahnbreite kann auf ein Maß von 5,50 m reduziert werden, wodurch sich in großen Abschnitten vermehrte Flächenanteile für Fußgänger und Radfahrer ergeben. dazu ist es möglich, den ruhenden Verkehr besser in den Straßenraum zu integrieren, (Parkbuchten), wodurch sich sowohl bezüglich der Verkehrssicherheit, als auch im Hinblick auf gestalterische Aspekte wesentliche Verbesserungen ergeben. Die Verbreiterung der bestehenden Durchfahrtsbreite der Eisenbahnunterführung auf das durchlaufend neugeplante Fahrbahnbreitenmaß von 5,50 m zuzüglich der seitlichen Gehwege mit einer Breite von je 2 m bewirkt zudem die Beseitigung des unter Punkt 5 beschriebenen besonderen Gefahrenpunktes.

Durch den gezielten Einsatz von Straßengrün - in Form von Baumtoren, Baumreihen, Pflanzbeeten usw. - kann zudem eine Bremsung des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs erreicht werden. Begleitend hierzu ist ein Fahrbahnbelagwechsel an entsprechenden Stellen möglich.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

Insgesamt ergibt sich durch die Kombination verschiedener gestalterischer und verkehrstechnischer Elemente eine bestmögliche optische Wirkung und zugleich eine größtmögliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

8.2. Das zu bebauende Plangebiet, Flurstück Nr. 1215/1, ist in der Art und Bauweise der Bebauung festgesetzt worden, um den städtebaulichen Erfordernissen gerecht zu werden, insbesondere eine Ortseingangsbebauung herzustellen, die durch eine sensible Architektursprache zum Aushängeschild der Stadt wird, dabei Rücksicht nimmt auf die ortstypische Bauweise und einen harmonischen Übergang von der Landschaft zum Ort garantiert.

Das Plangebiet wird durch einen befahrbaren Erschließungsweg (Wohnweg) im Osten an das neu geplante Verkehrsnetz, Bahnhofstraße, angebunden.

Die vom zuständigen Straßenbauamt in Speyer geforderten Notwendigkeiten sind bei der Planung berücksichtigt worden.

Durch den verkehrsverbesserten Ausbau der Bahnhofstraße - Bremsung des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs durch den Einsatz einer Verkehrspflanzinsel oder von Baumtoren - kann auch die Qualität der Wohnfunktion im gesamten Plangebiet sichergestellt werden.

Im zu bebauenden Plangebiet wurde in besonderem Maße Wert gelegt auf eine städtebauliche Integration der Neubebauung in die gewachsene Struktur des Ortes, sowie auf eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes durch die Wahl der Bauform, gehöftartig ausgebildet, mit Öffnung nach Süden. Die Winkelform bewirkt außerdem eine Abschirmung zum öffentlichen Verkehrsraum, "Bahnhofstraße".

Die fußläufige Erschließung der der Bahnhofstraße zugewandten Haustypen erfolgt über eine überdachte Passage als Bindeglied.

9. Interessenabwägung

Alle maßgeblichen Interessen und planungsrelevanten Belange wurden in Vorgesprächen, Bauausschuß- und Ratssitzungen sowie einer umfassenden Beteiligung der Bürger gemäß §3 BauGB erfaßt, gewichtet und in einem sorgfältigen Prozeß gegeneinander und untereinander abgewogen. Alle dabei auftretenden Konflikte konnten schließlich gelöst werden, so daß die Planungsentscheidung eine zum Wohl der Allgemeinheit und im Hinblick auf die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt optimale Lösung darstellt.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

10. Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans waren zahlreiche Festsetzungen erforderlich, die dem Naturschutz und der Landespflege dienen. Die Notwendigkeit der grünordnerischen Festsetzungen ist im landespflegerischen Planungsbeitrag (vgl. III) erläutert. Entsprechende Maßnahmen wurden festgeschrieben. Die Ergebnisse sind direkt auch in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen worden (integrierter Grünordnungsplan).

11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Um eine schnelle und reibungslose Durchführung von weiteren Planungs- und anschließenden Baumaßnahmen zu gewährleisten, wurde schon im Vorfeld das zuständige Straßenbauamt Speyer als untere Straßenbaubehörde in die Planungen mit einbezogen.

Die notwendigen Schritte zur Ermöglichung eines schnellen Baubeginns sind daher bereits eingeleitet worden, so daß keine weiteren Maßnahmen für die Verwirklichung erforderlich sind.

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Umbau der Bahnhofstraße und den Neubau des Wohngebiet-Erschließungsweges werden vom Träger der Straßenbaulast (vgl. §12 LStrG) übernommen.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) nach Maßgabe des §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und im Rahmen der §§ 6, 11 und 17 BauNVO festgesetzt.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das im Süden gelegene Baugebiet, Flurstück Nr. 1215/1 an der L 455 gelegen, ist nach BauNVO §4 als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet",

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sind zulässig:

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind nach § 1 (6), Ziffer 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.
4. Tankstellen,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs.4 Landesbauordnung (LBauO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Eintragungen in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

I = Zahl der zulässigen Vollgeschosse

D = Vollgeschosse, für die besondere gestalterische Bestimmungen gelten (Vollgeschosse im Dachraum, Vgl. hierzu die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt 1.1).

GRZ = Grundflächenzahl (gemäß §19 BauNVO)

GFZ = Geschoßflächenzahl (gemäß §20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind nach § 17 BauNVO gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenzen festgesetzt.

Für das Gebiet gilt:

es wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22,23 BauNVO)**

Maßgeblich für die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Eintragungen in die Nutzungsschablonen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

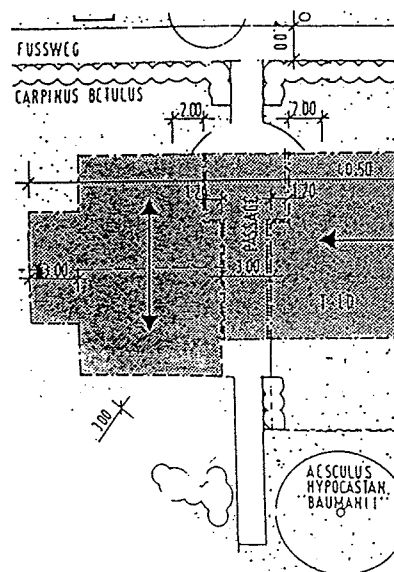
Sind in der Planzeichnung überbaubare Flächen durch Baugrenzen umgrenzt, so dürfen die Gebäude nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Sind im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt, so müssen die Gebäude mit ihrer Außenwand auf der Baulinie errichtet werden.

Für den Bereich des Flurstücks 1215/1 wird die Bauweise als besondere Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt:

Die Gebäude der Wohnanlage, als geschlossene Hofbebauung mit 6 Wohneinheiten, sind gemäß den eingetragenen zwingenden Firstrichtungen in offener Bauweise zu errichten, wobei die Gesamtlänge mehr als 50 m betragen darf.

Zwischen den zur L 455 orientierten Gebäuden bleibt ein Erschließungsbereich zum Hof frei, dessen Breite gemäß der abgebildeten Skizze ausgebildet sein muß. Weitere Ausführungen werden in den textlichen Festsetzungen, Teil B geregelt.

Skizze zur Verdeutlichung

**2.1. Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

Die Gebäudeaußenwände sind parallel oder rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Geringfügige Abweichungen können für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingang, Wintergarten o.ä.) ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auf den im Plan angegebenen Flächen zu errichten.

Von der Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes, "Bahnhofstraße", halten sie einen Mindestabstand von 5,50 m ein.

Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche oder der eigens gekennzeichneten Bereiche sind unzulässig.

Die im Süden liegende Gemeinschaftsgarage kann im 1.OG als Wohnanlage genutzt werden.

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§9, Abs.1, Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Desweiteren sind dort, wo dies erforderlich ist, die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen gekennzeichnet. Die Änderungen an bestehenden Bahnanlagen sind nachrichtlich dargestellt und werden planfestgestellt.

Zur Gliederung des Straßenraumes und aus Gründen der Sicherheit des fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Einmündung des Wohnweges in die L 455 ist der in der Planzeichnung eingetragene Sichtwinkel von jeglichem Anbau und von Anpflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Mit der Erschließung des Gebietes und dem Bau der Verkehrsflächen darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation gewährleistet ist und die Baustraße fertiggestellt ist.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

5. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§9 Abs.1, Nr. 13 BauGB)

Dort, wo es erforderlich ist, sind in der Planzeichnung Versorgungsanlagen und Leitungen sowie deren Führungen festgesetzt.

6. Zufahrten zu den Grundstücken des geplanten Baugebietes

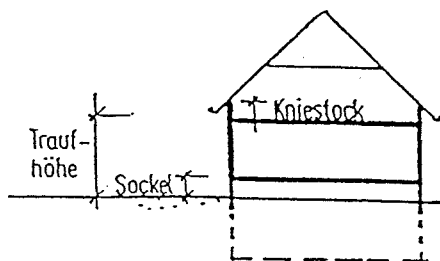
Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt von den in der Planzeichnung eingetragenen Straßen und Wegen. Unmittelbare Zufahrten zu der im Norden des Baugebietes entlangführenden öffentlichen Verkehrsfläche "Bahnhofstraße" dürfen nicht angelegt werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9, Abs.2 BauGB)

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das 'Niveau 0,0' - das dem Rohplanum des Straßenbelages der dem Gebäude am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Straßenmitte) entspricht - als Bezugsmaß herangezogen.

7.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" darf eine Höhe von + 0,35 m nicht übersteigen. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Festsetzungen des Punktes 7.2. "Traufhöhen" eingehalten werden.

7.2. Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen Traufe (Regenrinne) und dem senkrecht darunterliegenden natürlichen Geländeniveau (vgl. hierzu die Skizze auf der folgenden Seite).



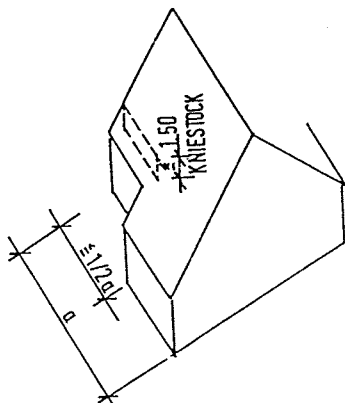
Skizze: Verdeutlichung der verwendeten Begriffe

Traufhöhen dürfen 3,35 m nicht übersteigen.

Kniestöcke (Drempel) sind bis maximal 0,50 m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Ausnahmsweise sind bei versetzten Gebäudeteilen Kniestöcke bis

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

1,50 m zulässig, auf einer Länge, die die Hälfte der Gesamtrauflänge eines jeden Haustyps nicht überschreitet.
(Siehe Skizze)



Die Traufhöhe von Garagen darf an der Einfahrtsseite nicht mehr als 2,80 m betragen und die Höhe der angrenzenden Gebäude nicht übersteigen.

7.3. Die Firsthöhe ist auf maximal 8,20 m festgesetzt.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1, Nr. 15 BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung öffentliche und private Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Nähere Bestimmungen enthält der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (vgl. Punkt III dieser Broschüre)..

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag nach Maßgabe des §17 Landespflegegesetz (LPflG) erarbeitet.. (vgl. III - Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Der Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich sind.

Darüberhinaus sind in der Planzeichnung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet. Sie sind nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan (integrierter Grünordnungsplan) und der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Sie können - falls dies aufgrund von Leitungen, Grundstückszufahrten u.ä. unvermeidbar ist - geringfügig verändert werden.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

Die Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume ist als Mindestzahl zwingend beizubehalten.

In der Planzeichnung sind für das Baugebiet, Flurstück 1215/1, beispielhafte Vorschläge für die Durchgrünung des Wohngebietes gemacht.

Bei der Begrünungsmaßnahme von besonderer Wichtigkeit ist der nordwestliche Baugebietsrand. Hier ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Pufferzone zur öffentlichen Verkehrsfläche auszubilden, festgesetzt als 10 m breiter Pflanzstreifen. Desweiteren ist der Gemeinschaftshof der Wohnanlage in der Mitte des Baugebietes intensiv zu begrünen.

Die Baumreihe entlang der L 455 ist im öffentlichen Bereich zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger vorzunehmen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baum- und Strauchstandorte sind vor dem Ausbau der L455 entsprechend zu überprüfen und mit dem zuständigen Energieversorgungswerk einvernehmlich abzustimmen. Sie können ggf. aus eingangs genannten Gründen geringfügig verändert werden.

Die genaue Festlegung der Baumstandorte erfolgt nach Maßgabe der Ausführungspläne für den anstehenden Umbau der L 455 im entsprechenden Abschnitt.

Alle Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, die auf die Vollendung des Straßenausbaus folgt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zur Gestaltung des Baugebietes

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs.1 LBauO)

1.1 Vollgeschosse, für die besondere gestalterische Anforderungen gelten (vgl. auch "Maß der baulichen Nutzung"- Vollgeschosse, planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.2)

Für die in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) mit "D" gekennzeichneten Geschosse gilt:

diese Geschosse sind so anzuordnen und zu gestalten, daß sie vollständig im Dachraum (Dachschräge) liegen. Die Zulässigkeit von Kniestöcken bleibt hiervon unberührt.

I + ID bedeutet also beispielsweise: es sind maximal zwei Geschosse zulässig, wobei das zweite zulässige Vollgeschosß im Dachraum liegen muß.

1.2 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer (in Ausnahmefällen Pultdächer) zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen (Eingangsbereiche, Passagenüberdachungen) sind neben Satteldächern auch Pultdächer und Zeltdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgelegt und zwingend einzuhalten.

Flachdächer auf Garagen und untergeordneten Bauteilen sind nicht zulässig.

1.3. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird zwischen 45° und 50° (alte Teilung) festgesetzt. Um +/- 3° abweichende Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Hinweis: die Dachneigungen aneinandergebauter Gebäude sowie zusammenhängender Hausgruppen, einschließlich ihrer untergeordneten Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachungen sollten gleich sein. Die Dachneigungen und Kniestöcke benachbarter Gebäude sollten aufeinanderabgestimmt werden.

Für Garagen beträgt die Dachneigung ebenfalls zwischen 45° und 50° (alte Teilung).

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune unglasierte Ziegel zulässig.

Unzulässig sind insbesondere glänzende, engobierte Ziegel oder andere glänzende Materialien.

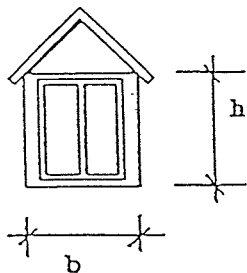
Untergeordnete Bauteile wie Hausein- und Durchgangsüberdachungen (Erschließungspassage) sind nicht wie sonstige Hauptdacheindeckungen mit Ziegeln zu decken. Sie sind in leichten Konstruktionen, z.B. in Holz-Konstruktion mit Glasdeckung, Stahl-Konstruktion mit Glasdeckung oder Stahl-Konstruktion mit Zinkblechdeckung (Stehfalzdeckung) auszuführen.

1.5. Traufausbildung

Die Höhe der Traufausbildung darf 30 cm nicht überschreiten. Traufverschalungen sind unzulässig. Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Rinnen auszubilden und nicht zu verkleiden. Dachüberstände größer als 40 cm (Ortgang: 20 cm) sind unzulässig.

1.6. Dachaufbauten

Dachgauben zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sind zulässig und erwünscht, sie dürfen jedoch in der Summe ihrer Breite $1/2$ der Trauflänge der jeweiligen Einzeldachseite nicht überschreiten. Dachgauben sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder als Zwerchhäuser auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite. In begründeten Ausnahmefällen sind Dreiecksgauben mit liegendem Format zulässig.



Skizze: Zulässige Proportion der Dachgauben (Höhe > Breite)

1.7. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Die Dachflächen sind in der Regel geschlossen. Dacheinschnitte sind ausgeschlossen.

Dachflächenfenster können ausnahmsweise bis zu einer Glasfläche von $0,8 \text{ qm}$ je Einzelfenster zugelassen werden. Sie haben stets stehende Formate, d.h. die Höhe der Fenster ist größer als ihre Breite. Mehrere Dachflächenfenster nebeneinander oder übereinander sind unzulässig.

1.8. Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassade auszuführen. Sockel, Gewände u.ä. können aus Sandstein oder Materialien mit vergleichbarer Erscheinungsform hergestellt werden. Ausnahmsweise können für die traufständigen Flächen der Fassade auch Holz und Klinker zugelassen werden.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-Faserzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Unzulässig sind darüberhinaus alle Arten von Glasbausteinen. Das Erschließungselement zwischen den nach Norden orientierten Wohneinheiten (Passage) ist in leichter Konstruktion auszuführen, z.B. Holz-Glas- oder Stahl-Glaskonstruktion.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

1.9. Fensterformate

Alle Fenster müssen stehende bzw. quadratische Formate besitzen.

Größere Fensterformate sind durch Addition mehrerer stehender Formate möglich, wobei die einzelnen Fenster durch Holz- oder Stahlstützen deutlich voneinander abgesetzt sein müssen.

Ausnahmen bilden großflächigere Verglasungen von Wintergärten auf der Südwest- o. Südostseite der Wohnanlage (Innenhofseite). Die Breite der Wintergärten darf jedoch 1/2 der Trauflänge eines jeden Haustyps nicht wesentlich überschreiten.

1.10. Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und für außenliegende Mauern sowie die Grundstückseinfriedungen sind zulässig:

gebrochene Weißtöne sowie gelbliche bis sandfarbene Naturtöne.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne (Pastellfarben) zugelassen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck des Baugebietes nicht stören.

Als Außenanstriche unzulässig sind:

alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

1.11. Mauern und Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig:

für die bebaubaren Grundstücke:

- Holzlattenzäune (sog. "Staketenzäune"),
- Sandsteinmauern mit einer Höhe von maximal 30 cm und aufgesetzten Staketenzäunen.

Außer den vorangehend genannten Einfriedungen dürfen auch geschnittene Hecken (vorzugsweise Hainbuche - *Carpinus betulus*) als Grundstückseinfriedung verwendet werden. Die zulässigen Pflanzen sind aus der Pflanzliste (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag unter Punkt III dieser Broschüre) auszuwählen. Ein Bepflanzen von Einfriedungsmauern (bspw. Sandsteinmauer mit wildem Wein berankt) ist zulässig.

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

Unzulässig sind alle Arten von Vorgarteneinfriedungen. Die Vorgärten sind offen zu gestalten. Eine Pflasterung der privaten Erschließungswege mit kleinformatigem Natursteinpflaster ist anzustreben.

Garagentore sind als Holztore auszuführen.

Unzulässig sind Aluminium- oder Kunststofftore sowie nicht vollflächige Metalltore.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§86 Abs.1 Nr.5 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstückflächen der Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind - sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden - zu begrünen.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (einschließlich der Pflanzbindungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB) vorwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten gemäß der im Landespflegerischen Planungsbeitrag abgedruckten Pflanzliste (vgl. Punkt II dieser Broschüre) zu verwenden.
(vgl. hierzu auch die planungsrechtlichen Festsetzungen)

2.1 Die Fläche zwischen Baugrenze und halböffentlichem Verkehrsraum (Wohnweg= Zufahrtsstraße von der L 455) dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grund sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. die Flächen sind mit Rasen oder einheimischen Stauden und Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zu bepflanzen.

2.2 Die Fläche im Innenbereich der Hofbebauung ist als begrünte private Gemeinschaftsfläche auszubilden und dient zur privaten Grundstückserweiterung.

Die Flächen sind nach Planzeichnung zu bepflanzen, die nicht gepflasterten Wege mit wassergebundener Decke, versickerungsaktiver Belag, zu versehen (siehe hierzu auch Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil III)

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

- 2.3. Die im nordwestlichen Bereich des Baugebietes an den öffentlichen Verkehrsraum (L 455) angrenzende Fläche zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ist als Pufferzone geschlossen mit geschnittenen Hainbuchenhecken, 0,80 m breit, 1,00 m hoch, auszubilden.

Die Pflanzungen der Bäume auf dem Grundstück sind zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.

Bei den Grundstücken, die den künftigen Ortseingang bilden, (im Norden des Baugebietes), ist eine Ortsrandbepflanzung im privaten Teil der Baugrundstücke vorzunehmen, die die öffentlichen Bepflanzungsmaßnahmen in diesem Bereich unterstützt und ergänzt. Die Pflanzen sind, sofern sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, aus der Pflanzliste auszuwählen (vgl. Teil III - Landespflegerischer Planungsbeitrag).

3. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
(§86 LBauO)

3.1. Abgrabungen und Aufschüttungen

Auf der der öffentlichen Wohnstraße (Wohnweg) zugewandten Seite der Gebäude sind Abgrabungen (Lichtschächte) in einem Bereich bis maximal 1,20 m, gemessen von der Vorderkante der Hauswand zulässig. Aufschüttungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m, gemessen ab Oberkante Wohnwegbelag (=Niveau 0,0) zulässig.

Aufschüttungen an der Nordwestseite des Baugebietes, angrenzend an den öffentlichen Straßenraum (L 455), sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, gemessen ab Oberkante Straßenbelag der L 455 (= Niveau 0,0).

Abgesenkte Garageneinfahrten (Rampen) sind unzulässig. Garagen sind ebenerdig anzuordnen.

3.2. Standplätze für Abfallbehälter

Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter oder Müllboxen unzulässig. Abfallbehälter sind auf der dafür vorgesehenen Fläche gestalterisch in die Gesamtanlage integriert unterzubringen bzw. im Gebäude oder, gestalterisch integriert, in dessen Außenwand anzuordnen.

III: LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG GEMÄSS § 17 LPflG

1. Einleitung

Für den Bebauungsplan Bahnhofstraße I wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag im Sinne des § 17 Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG) erstellt.

Die hieraus resultierenden Erfordernisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und entsprechende Festsetzungen im zeichnerischen sowie im textlichen Teil getroffen (integrierter Grünordnungsplan).

Zur Erhebung des Bestandes sowie der momentanen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Ortsbegehung (örtliche Bestandsaufnahme) und eine Luftbildauswertung vorgenommen. Diese waren Grundlage für die Beurteilung des Baugebietes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrags

Hinter den Bemühungen der Landespflege steht das Ziel

- Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt
- sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da ein Bebauungsplan im Allgemeinen die Grundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt, muß in der Planung auch dargestellt werden, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen (nach § 17 (2) Satz 2 Nr. 2) abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

3. Ausgangslage

Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit "Nördliches Oberrheintiefland" und gehört zur pfälzischen Rheinebene.

Vorhandene Nutzungen und Strukturen im Planungsgebiet

a. Baugebiet

Der gesamte Teil dieses Geltungsbereiches wird als landwirtschaftliche Fläche extensiv genutzt. Das Gebiet wird im Südosten durch Weinberge und im Nordwesten durch die L 455 begrenzt.

Die angrenzenden Weinberge - landwirtschaftliche Monokulturen - beeinflussen die Fläche nachteilig.

b. Straßenraum

Die Straße, die L 455, ist in ihrem gesamten Verlauf asphaltiert. Die Gehwege sind mit Betonplatten ausgelegt und es fehlt jegliche Art von Verkehrsgrün und innerörtlichen Grünelementen.

Schutzstatus

Das Gebiet unterliegt derzeit keinem besonderen Schutzstatus.

4. Bewertung des Gebietszustandes

1. Bebauung

Von den natürlichen Voraussetzungen her gesehen, ist das Gebiet aufgrund der unmittelbaren Lage an der L 455 sowie der angrenzenden Flächennutzung (Weinbau - Monokultur) als nicht besonders wertvoll einzustufen.

Der fehlende Bewuchs, die intensive Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen unterbindet die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren.

2. Straßenraum

Bedingt durch die totale Versiegelung und die fehlenden Grünelemente konnten auch hier keine schützenswerten Naturelemente erfaßt werden.

5. Bewertung der durch die Nutzung zu erwartenden Veränderungen im Naturhaushalt

Die gravierende Folge einer Bebauung des Gebietes Flurstück 1215/1 wäre die Versiegelung von ca. 1.500 qm landwirtschaftlich genutzten Bodens.

Dies ist ein fast irreversibler Eingriff in den Naturhaushalt, mit negativen Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluß.

Dem gegenüber stehen allerdings auch mögliche positive Auswirkungen der Nutzungsänderung: Der Eintrag von Dünger und Pestiziden in Boden und Grundwasser kann bei vernünftiger Pflege der Hausgärten durch die privaten Nutzer stark vermindert bzw. sogar vermieden werden; die Vielfalt von Pflanzen- (und damit auch Tier-) -arten und Vegetationsstrukturelementen (Hecken, Bäume, Wiesen etc.) kann zunehmen, auch wenn hierdurch zunächst nur Allerweltsarten gefördert werden, solange nicht besondere Entwicklungsmaßnahmen für das Planungsgebiet durchgeführt werden; der derzeit größtenteils nackte Ortsrand kann durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden werden.

Die Straßenraumgestaltung kann in ihrer Gesamtheit nur als Maßnahme mit positiven Auswirkungen für die Anwohner und deren Umfeld gesehen werden.

Ebenso die positive Wirkung von Straßengrün auf die innerörtlichen klimatischen Bedingungen

- geringere Aufheizung
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
- Schallreduzierung als psychologische Wirkung

6. Zielvorstellungen für das Gebiet aus landespflegerischer Sicht

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sind aus landespflegerischer Sicht für das Bearbeitungsgebiet folgende Ziele anzustreben:

- Verbesserung der Verkehrsbedingungen besonders für Kinder und ältere Menschen
- Durchgrünung des Planungsgebietes
- Der Umfang der angestrebten Bebauung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken
- die Erschließung sollte möglichst über vorhandene Wirtschaftswege erfolgen
- möglichst geringe Versiegelung von Verkehrsflächen z. B. durch Verwendung von Großpflaster (mit breiter Rasenfuge) für die weniger frequentierten Verkehrsflächen (z. B. im Baugebiet)
- Anlage von dezentralen Sickerflächen für die Dachabwässer, z. B. als Straßenbegleitgrün oder sonstige Grünanlagen, um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern
- Bewirtschaftung und Pflege aller Haus- und sonstigen Gärten unter Verzicht auf chemische Dünger, Pestizide und standortfremde Pflanzen.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

- frühzeitige Einbindung der entstehenden Siedlung in die Landschaft
- Ausstattung der Neubausiedlung mit Straßengrün oder entsprechenden Grünanlagen/Freiräumen
- Umwandlung eines Teils der Weinbauflächen in eine extensiv genutzte Streuobstwiese am Ortsrand

7. Erforderliche landespflegerische Maßnahmen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

7.1.1. Grundwasserschützende Maßnahmen

a. Öffentlicher Bereich

Die Verkehrsflächen sollten nicht größer als unbedingt nötig dimensioniert werden.

Für Parkplätze und weniger benutzte Straßenflächen wird die Verwendung von Pflaster (mit breiten Rasenfugen im Neubaubereich) empfohlen. Sofern der Untergrund nicht bereits aus lehmigem oder tonigem Material besteht (was im Großteil des Planungsgebietes der Fall ist), sind die betreffenden Flächen zunächst mit solchem zum Unterboden hin abzudichten, damit im Sickerwasser ggf. vorhandenes Öl durch die längere Verweilzeit im Boden besser abgebaut werden kann, bevor es das Grundwasser erreicht.

Im Bereich der halböffentlichen Freifläche und der Fußwegeverbindungen sollen versickerungsaktive Beläge (wassergebundene Decke) verwendet werden. Verkehrsflächen sollen nur soweit erforderlich ausgebaut werden. Sie sind in ihrer Dimensionierung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Pflasterung der öffentlichen Verkehrsflächen mit großformatigen, natursteinähnlichen Pflastersteinen ist anzustreben.

b. Privater Bereich

Die Versiegelung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke ist auf maximal 15 % der Gesamtgrundstücksfläche zu beschränken.

Bei Mehrbedarf (über 15 %) sind diese (Mehr-) Flächen mit einem versickerungsaktiven Belag zu versehen. Hierfür kommen z. B. wassergebundene Decken bzw. auf Luke versetztes Großpflaster (Pflastersteine mit ca. 3 cm breiten Fugen verlegt, die mit Rasen eingesät werden) in Frage. Außerdem ist zum Ausgleich pro 10 % weiteren Versiegelungsanteils (gemessen an der Gesamtfläche des Grundstücks) ein Solitärgehölz zu pflanzen.

7.1.2. Durchgrünung des Planungsgebietes

Die Durchgrünung des Baugebietes ist als eine Ausgleichsmaßnahme für das Versiegeln von Freiflächen erforderlich, zudem trägt sie zur Verbesserung des Kleinklimas und zur geplanten Verkehrsberuhigung bei.

a. Öffentlicher Bereich

Straßenraum

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind zur Gliederung des Straßenraumes Verkehrsgrünflächen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen) festgesetzt und entsprechend anzulegen

- Pflanzung von Einzelbäumen mit bodendeckender Unterpflanzung

Die Begrünung soll den Typus der Straße durch unterschiedliche Baumarten verdeutlichen und die Erfordernisse des Verkehrs berücksichtigen. Bäume sollen die markanten Situationen unterstreichen und die räumliche Wirkung verbessern. Außerdem sollen die Pflanzungen die verkehrsberuhigenden Maßnahmen markieren und verdeutlichen.

Die Grünflächen und Grünstreifen sind gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzenliste zu bepflanzen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

- Abschirmung des neu entstehenden Siedlungsrandes zur offenen Landschaft hin

Für eine landschaftsgerechte Einbindung der neu entstehenden Siedlung und zum Schutz gegen Pestizidwolken, welche während des Spritzens des Weines in den bewohnten Bereich gelangen können, wird der Böschungsbereich zwischen Baugebiet und Weinbergen für eine Bepflanzung vorgesehen.

b. Private Bereiche

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen. Vorgartenbereiche dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplätze benutzt werden. Sie sind, sofern sie nicht zur Erschließung benötigt werden, gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzenliste zu begrünen.

Vgl. auch hierzu Punkt 2.0 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

7.1.3. Einbindung der entstehenden Siedlung in die Landschaft

a. Einfriedigung

Bezüglich der Grundstückseinfriedigung sind Festsetzungen zu treffen, die eine harmonische Einbindung der bebauten und der un bebauten Grundstücke in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

Vgl. hierzu Punkt 1.1.1 sowie 2.3 (1) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

b. Ortsrandgestaltung

Im Zuge der Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ist ein bestimmtes Maß an Bodenversiegelung unvermeidbar. Die Sekundäreffekte, wie geringere Grundwasserneubildung, können durch geeignete Maßnahmen lediglich vermindert werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes müssen daher durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- eine Streuobstwiese, die den Ortsrand sinnvoll nach außen abschließt

Die Lage der Streuobstwiese ist variabel, sollte jedoch in jedem Falle die Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft gewährleisten und muß außerdem von ihrer Form her in sich geschlossen bleiben (eine zu langgestreckte Gestalt würde den Wert der Fläche für den Artenschutz erheblich mindern).

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

8. Sonstige Festsetzungen

Pflege der Anlagen

- Öffentlicher Bereich

Die öffentlichen Grünanlagen sind von der Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde fachgerecht zu pflegen und eventuelle Pflanzausfälle sind in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Auf die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden und anorganischen Düngern ist so weit wie möglich zu verzichten. Bei Bedarf soll auf organische und pflanzliche Mittel zurückgegriffen werden (z. B. Oscorna).

- Privater Bereich

Die Pflege der Grünanlagen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und geht zu dessen Lasten.

Hinweis (ohne Festsetzungscharakter): auf die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden und anorganischen Düngern ist so weit wie möglich zu verzichten. Bei Bedarf soll auf organische und pflanzliche Mittel zurückgegriffen werden (z. B. Oscorna).

Sonstiges

Regenfallrohre und Lüftungsrohre sollten mit Drahteinsätzen versehen werden, um Vögel und Fledermäuse zu hindern, in die Rohre zu kriechen.

Aus landespflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Diese Laubbäume müssen folgenden Mindestqualitätsanforderungen entsprechen:

3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm - 18 cm.

Alle Pflanzungen sind spätestens während der Pflanzperiode einzubringen, die auf die Fertigstellung der baulichen Anlage folgt (vgl. hierzu Punkt 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Gleiches gilt sinngemäß auch für den öffentlichen Bereich (z. B. Verkehrsflächen und öffentliche Grünanlagen).

9. Pflanzenliste

Diese Pflanzenliste ist - sofern nicht ausdrücklich Ausnahmen zugelassen sind - bei allen Pflanzungen innerhalb des Baugebietes zu beachten.

Bei allen anderen Bepflanzungen soll sie als Orientierungshilfe dienen. Die Pflanzen sollten aus dieser Liste ausgesucht werden.

Öffentliche Grünflächen

Bäume 1. Ordnung

Kastanie - *Aesculus hippocatanum*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Edelkastanie - *Castania sativa*
Winderlinde - *Tilia cordata*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Stieleiche - *Quercus robur*

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn - *Acer campestre*
Birke - *Betula pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Süßkirsche - *Prunus avium*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Mehlbeere - *Sorbus aria*
Oxelbeere - *Sorbus intermedia*

Sträucher

Feldahorne - *Acer campestre*
Felsenbirne - *Amelanchier laevis*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Hasel - *Corylus avellana*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Hundsrose - *Rosa canina*
Schottische Zaunrose - *Rosa rubiginosa*
Hollunder - *Sambucus nigra*
Schneeball - *Viburnum opulus*

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSTRASSE

Straßenraum

Bäume

Kastanie - Aesculus hippocastanum
 Feldahorn - Acer campestre
 Spitzahorn - Acer platanoides
 Roßkastanie - Aesculus x carnea "Briottii"
 Baumhasel - Corylus colurna
 Pappel - Populus simonii
 Kaiserlinde - Tilia intermedia "Pallida"
 Süßkirsche - Prunus avium
 Apfel - Malus in Sorten

Unterpflanzung

Lavendel - Lavendula angustifolia
 Hainsimse - Luzula nives
 Fingerstrauch - Potentilla var. arbuscula
 Rosen "Fiona", "White Hedge"
 Spirea - Spirea japonica "Little Princess"
 Korallenbeere - Symphoricarpos x chenaultii "Hancock"
 Kranzspiere - Stephanandra incisa "Crispa"

Vorgartenbereich

Bäume 2. Ordnung

Silberahorn - Acer saccharinum
 Feldahorn - Acer campestre
 Baumhasel - Corylus colurna
 Apfel - Malus in Sorten
 Süßkirsche - Prunus in Sorten

Freinsheim, den 14.06.89



Bähr
 Bürgermeister der Stadt Freinsheim



Diese Begründung ist Bestandteil
 des am 24.05.1991 angezeigten
 Bebauungsplanes.
 Kreisverwaltung Bad Dürkheim
 Bad Dürkheim, den 07.06.1991