

**BEBAUUNGSPLAN „FUCHSBACH, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I“
MIT GESONDERTEM TEIL ,UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS § 2 ABS. 4 /
§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB' ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
IN DER GEMARKUNG DER STADT FREINSHEIM**

Planungsträger: Stadt Freinsheim
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Bearbeitung: M u. T
Mészáros und Tornow
Garten- und Landschaftsarchitekten
Virchowstraße 6
67063 Ludwigshafen

Tel: 0621/62 69 50 Fax: 0621/62 64 89

Bearbeiter:
B. Tornow

Stand: September 2007
Januar 2008

Inhalt

I.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 3
II.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 15
III.	UMWELTBERICHT	Seite 28
IV.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BauGB	Seite 43
	Anhang:	Seite 47
	- UVP-Vorprüfung	
	- Bebauungsplanentwurf	
	- Entwurf Renaturierung Fuchsbach	
	- Ausbauprofile Renaturierung Fuchsbach	
	- Flächenzuordnungsplan	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN
„FUCHSBACH, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I“
– STADT FREINSHEIM

Planungsträger: Stadt Freinsheim
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Bearbeitung: M u.T
Mészáros u. Tornow
Garten- und Landschaftsarchitekten
Virchowstraße 6
67063 Ludwigshafen
Tel.: 0621/626950 Fax.: 0621/626489

Bearbeiter: B. Tornow

Stand: September 2007
Januar 2008

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.0 Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit grauer Linie eingefasst.

2.0 Aufstellung der Bauleitpläne, Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht (§ 2, 2a BauGB)

2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. von der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. S. 133).

2.2 Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. von der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) gemäß § 2a BauGB die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch. Der Umweltbericht ist in einem gesonderten Teil dargelegt.

2.3 Inhalt des Bebauungsplanes sind weiterhin die zu berücksichtigenden Vorgaben und Ziele aus dem Bundesnaturschutzgesetzes, i.d.F. vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666). Ebenso sind das Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28. September 2005 sowie die Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19. Dezember 2006 für die vorgesehene Grünordnung eingeflossen.

2.4 Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Entwurfes für die geplanten Maßnahmen auf Objektplanungsebene (Landschaftspflegerische Ausführungsplanung (LAP) M 1:1000) v. 23.03.2007 entwickelt.

2.5 Weitere Grundlagen des Bebauungsplanes sind die für die Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eingereichten Unterlagen „UVP-Vorprüfung“, erstellt gemäß Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, der Erläuterungsbericht zum Entwurf des LAPs, die Berechnung der Zuflusswellen für das Bearbeitungsgebiet und die Inhalte des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens (Plangenehmigungsbescheid der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 15.08.2007).

2.6 Für den Umweltbericht wurde der Bestandsplan des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan „Fuchsbach“ der Stadt Freinsheim (Ingenieurbüro Geiges, 1996) verwendet.

2.7 Der Bebauungsplan besteht aus:

2.7.1 Zeichnerischen Teil:

1. Bebauungsplan
2. Entwurf Landespflegerische Ausführungsplanung
3. Ausbauprofile

2.7.2 Schriftlichen Teil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Festsetzungen zur Grünordnung
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Umweltbericht als gesonderter Teil zum B-Plan

II. Inhalt des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Hauptziel die Renaturierung des Fuchsbachabschnittes östlich Freinsheims zwischen der Ortslage und der östlichen Gemarkungsgrenze. Die Renaturierung schließt sowohl den eigentlichen Bachverlauf wie auch die angrenzenden Uferbereiche ein. Die vorgesehenen Maßnahmen auf den Flächen des Geltungsbereiches dienen als naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung für entsprechende Vorhaben, die im Sinne der Eingriffsregelung einen Ersatz- und Kompensationsbedarf erwirkt haben.

- Planungsrechtliche Festsetzungen

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

3.1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

(2) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgrundstück mit der Nutzung als Privates Gartengrundstück und der Möglichkeit der Tierhaltung“

Ergänzend zu § 11 BauNVO wird festgelegt:

1. Es ist nur eine Gartenlaube je Freizeitgrundstück zulässig. Weiterhin ist nur ein Tierunterstand oder ein Stallgebäude je Freizeitgrundstücksfläche erlaubt. Die Nutzung der Gartenlaube für dauerhaftes Wohnen ist generell unzulässig.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB) i. V. m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO sowie § 14 (1) BauNVO

4.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Gartenlauben bis zu einer Größe von höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen zu Zwecken der Tierhaltung bis zu einer maximalen Grundfläche von 26 m² zulässig.

Die Gartenlauben und die Nebenanlagen dürfen keine Unterkellerung und keine Feuerstätten aufweisen. Wohn- und Aufenthaltsräume sind generell unzulässig.

5.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22, 23 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Sondergebietes wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

6.1 Die Grundstücke der Freizeitanlage müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Vorhandene kleinere Grundstücke genießen Bestandsschutz.

7.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

7.1 Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen entsprechend § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

8.1 Die maximale Firsthöhe der Gartenlaube und der Nebenanlage darf nicht höher als 4 m über der Geländeoberfläche sein. Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die mittlere Höhe der gewachsenen Geländeoberkante des jeweiligen Grundstückes.

9.0 Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

9.1 Stellplätze sind nur im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Carports und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Die Befestigung der Stellplätze ist nur in offener Bauweise ohne Randeinfassungen zulässig.

9.2 Grenzständige Nebengebäude sind nicht zulässig.

9.3 Das Aufstellen von Wohn- und Bauwägen sowie Zelten und zeltähnlichen Konstruktionen ist für die Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen Landschaftsbildes im gesamten Gebiet nicht zulässig.

10.0 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit einem Geh,-Fahr und Leitungsrecht sind in offener Bauweise (Gras-/Bodenweg, Schotterrasenweg oder wassergebundene Bauweise) zu erstellen.

10.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fahrweg mit Wirtschaftsfunktion“ und der Kennzeichnung A sind in geschlossener Bauweise als Asphalt- oder Betonweg auszubauen. Alternativ ist der Ausbau als unbefestigter Weg in wassergebundener Bauweise erlaubt.

10.3 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fahrweg mit Wirtschaftsfunktion“ und der Kennzeichnung B sind in offener Bauweise (Gras-/Bodenweg, Schotterrasenweg oder wassergebundene Bauweise) zu erstellen.

10.4 Die Errichtung von Randeinfassungen und Rinnen zur Wasserableitung sind unzulässig, um eine Bündelung des anfallenden Oberflächenwassers zu vermeiden.

10.5 Das gezielte Ableiten von Oberflächenwasser von den Wegen in den Fuchsbach ist nicht zulässig.

12.0 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1)14 BauGB)

12.1 Sämtliches auf den Freizeitgrundstücken anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist breitflächig innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

12.2 Das Errichten von bewachsenen Sickermulden innerhalb der Freizeitgrundstücke für die Einleitung des von den Dachflächen der Gartenlaube und des Nebengebäudes anfallenden Niederschlagswasser ist zulässig. Der Bau von unterirdischen Zisternen ist unzulässig.

12.3 Das Speichern des von den Dachflächen der Gartenlaube und des Nebengebäudes anfallendem Niederschlagswasser in oberirdisch aufgestellten Behälter bis maximal 1 m³ Volumen für die Gartenbewässerung ist erlaubt.

12.4 Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser von den Freizeitgrundstücken in den Fuchsbach ist nicht zulässig.

13.0 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

13.1 Die als Wasserfläche ausgewiesenen Flächen sowie sämtliche andere Flächen des Geltungsbereiches, ausgenommen der Wegeflächen und Sondergebietsflächen, sind Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung. Die innerhalb der Wasserflächen und innerhalb sämtlicher anderen Flächen des Geltungsbereiches, ausgenommen der Wegeflächen und Sondergebietsflächen, vorgesehenen Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung sowie die vorgesehenen vegetativen Maßnahmen dienen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe gemäß der Eingriffsregelung.

13.2 Die Flächen für die Wasserwirtschaft und sämtliche andere Flächen des Geltungsbereiches, ausgenommen der Wegeflächen und Sondergebietsflächen, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die Gewässerunterhaltung für den ordnungsgemäßen Abfluss zu gewährleisten; die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art ist unzulässig.

13.3 Ausnahmeweise zugelassen sind Bauwerke in ingenieurbiologischer Bauweise und Initialmaßnahmen für die Abflussdynamik, insofern sie dem Renaturierungsziel entsprechen.

13.4 Ingenieurbiologische Maßnahmen für den Schutz des Abflussprofils wie z.B. Fachinen, Vegetationsmatten sind bei Erfordernis zulässig.

13.5 Innerhalb der Wasserflächen ist das Einbringen von natürlichen Störelementen wie z.B. Todholz, Steinschüttungen für die Initiierung einer natürlichen Bachbettentwicklung zulässig.

- 13.6 Ausnahmsweise zugelassen sind Bachüberquerungen im Bereich der vorhandenen Wege und der vorgesehenen Wegeverbindungen. Dies ersetzt nicht die erforderlichen Genehmigungen der entsprechenden Fachbehörde.
- 13.7 Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft ist das Abflachen der vorhandenen Uferbereiche zulässig.
- 13.8 Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Errichten der vorgesehenen Bachabschnitte und das Errichten von Flutmulden entsprechend der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung zulässig. Die erforderlichen Boden- und Erdarbeiten für die Herstellung der Flutmulden sind erlaubt. Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen. Der Oberboden ist einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen, insofern keine Geländeerhöhungen über dem jetzigen Niveau die Folge ist. Überschüssige Bodenmassen sind ordnungsgemäß entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.
- 14.0 Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern sowie sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 14.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in den Flächen für die Wasserwirtschaft und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung Solitärbäume/Hochstämme entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Die nachbarschaftsrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, bei der Pflanzung von Solitärbäume sind mindestens dreimal verschulte Bäume von 300 – 350 cm, mehrstämmig, zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 14.2 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches entlang der südlich der mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche gemäß der Landespflegerischen Ausführungsplanung abschnittsweise eine dichte, mindestens 4-reihige Strauchpflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Es ist mindestens 1 St Strauch / 1,5 qm zu pflanzen. Die zur Auswahl stehenden Sträucher sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Die Integration vorhandener Vegetation ist zulässig.
- 14.3 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches gemäß der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung abschnittsweise eine dichte, mindestens 4-reihige Strauchpflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Es ist mindestens 1 St Strauch / 1,5 qm zu pflanzen. Die zur Auswahl stehenden Sträucher sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Die Integration vorhandener Obstbäume ist zulässig.

14.4 Pflanzenliste:

Für die Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus exelsior* (Gemeine Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Ulmus carpiniifolia* (Feldulme), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Populus alba* (Silber-Pappel), *Populus canescens* (Grau-Pappel), *Salix alba* (Silber-Weide), *Salix caprea* (Sal-Weide)

Obstbäume: Es sind ausschließlich Obstbaumhochstämme mit einem Stammumfang 10 - 12 zu verwenden.

Sträucher: *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Prunus mahaleb* (Weichselkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus carthaticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa spinosissima* (Bibernellrose), *Rosa villosa* (Apfelrose), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball)

15.0 Gestaltung d. nicht überbauten u. nicht überbaubaren Grundstücksfl. (§ 10 (4)(LBO)

Die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) für die Einfriedung und Grenzbepflanzung der Grundstücksflächen ist unzulässig. Der maximale Flächenanteil von Nadelgehölzen an den Freizeitgrundstücken darf 15 % nicht überschreiten.

16.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereiches mit der Flächen-/Einzelsignatur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum-/Strauchpflanzung sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

17.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Landschafts- und Ortsbild) (§ 9 (1) 20 BauGB)

17.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die für den Ausgleich der Eingriffe in die Avifauna beim Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum Bebauungsplan Östlicher Ortsteil“ die vorhandene Obstbaumbrache auszulichten, nachhaltig zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Klein- und Halbstämme der vorhandenen Obstanlagen sind am geeigneten Standort durch Obstbaumhochstämme zu ersetzen. Alternativ ist das Pflanzen von Gehölzen wie Eiche, Esche, Erle u.a.m. zulässig. Das punktuelle Belassen von Todholz innerhalb der Fläche ist zu berücksichtigen. Als Unterwuchs ist eine Wiesenfläche anzulegen, die extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd/Jahr gepflegt werden muss. Auf den vorgesehenen Wiesenflächen ist jegliche

Weidenutzung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist alternativ zur Mahd die extensive Beweidung durch Schafe. Die hierfür erforderlichen Einzäunungen sind für die Dauer der Beweidung zulässig.

- 17.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die ohne Bepflanzung vorhandenen Flächenanteile mit einer Wiesenansaat aus Saatgut heimischer Herkunft zu versehen und nachhaltig entsprechend den Standortverhältnissen und Wuchseigenschaften max. mit einer zweischürigen Mahd/Jahr zu pflegen. Das anfallende Mähgut ist abzufahren. Im Rahmen der Entwicklungspflege ist für die Aushagerung der Flächen je nach Bedarf eine Erhöhung der Mähgänge zulässig. Das Mähen der Wiesenfläche ist sukzessiv durchzuführen.
- 17.3 Auf den innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Wiesenflächen ist jegliche Weidenutzung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist alternativ zur Mahd die extensive Beweidung durch Schafe. Die hierfür erforderlichen Einzäunungen sind für die Dauer der Beweidung zulässig.
- 17.4 Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandenen und als zu erhaltende Vegetationsstrukturen ausgewiesenen Flächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind sukzessive nachzupflanzen. Die vorhandenen offenen Bereiche sind ebenfalls zu erhalten. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 17.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß zeichnerischer Festsetzung die vorgesehenen Feldholzhecken unter Einbeziehung der vorhandenen Substanz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung ist mindestens zweimal verschulte Wurzelware mit mindestens 5 Trieben zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 17.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß zeichnerischer Festsetzung und gemäß Landschaftspflegerischer Ausführungsplanung die vorgesehenen Bäume und Solitärstammbüsche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm oder Solitärstammbüsche in der Größe 300 - 350 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 17.7 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorgesehenen Strukturänderungsmaßnahmen für Herstellung einer Uferzone und von Offenlandbereichen sukzessiv durchzuführen. Unter Einbeziehung des Bestandes ist der Landschaftsraum offen zu gestalten, wobei die typische Kleinstrukturiertheit durch Bildung kleiner Räume erhalten bleiben muss. Abgängige Klein- und Halbstämme der vorhandenen Obstanlagen sind am geeigneten Standort durch Obstbaumhochstämme zu ersetzen. Alternativ ist das Pflanzen von Gehölzen wie Eiche, Esche, Erle u.a.m. zulässig.

BEBAUUNGSPLAN „FUCHSBACH, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I“ MIT GESONDERTEM TEIL ‚UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS § 2 ABS. 4 / § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB‘ ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMARKUNG DER STADT FREINSHEIM

17.8 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen sukzessiv durchzuführenden Strukturänderungsmaßnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen. Im Rahmen der Baudurchführung sind die nicht benötigten und beanspruchten Flächen durch einen Bauzaun vor Befahren (Baubetrieb) zu schützen, damit Bodenverdichtungen vermieden werden. Das Befahren der Fläche mit geeignetem Gerät für die Herstellung der Flächen und für die Erhaltungspflege ist zulässig.

17.9 Nach Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes und der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung ist ein Pflegekonzept für die Erhaltung und Entwicklung der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffenen Maßnahmen zu erstellen. Die sich einstellende Entwicklung und deren Auswirkung sind durch eine entsprechende Bestandsaufnahme nach 5 Jahren im Rahmen von Untersuchungen aufzuzeigen.

18.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB

18.1 Die innerhalb des Geltungsbereiches markierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die vorgesehenen Eingriffe insbesondere in das Bodenpotenzial, das Wasserpotenzial, das Landschaftsbild und das Arten- und Biotopschutzpotenzial. Die innerhalb dieser Flächen zeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen und die Ansaat sind Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotenzial, das Klimapotenzial und das Orts- und Landschaftsbild. Weiterhin entspricht die dort vorgesehene Freihaltung der Fläche von baulichen Anlagen den übergeordneten Zielen der Regionalen Raumordnungsplanung und der Landschaftsplanung. Die innerhalb der nachfolgend aufgelisteten Bebauungsplangebiete stattfindenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Ersatzflächen gemäß Plandarstellung wie folgt zugeordnet:

	Anteil gesamt	Anteil gegliedert
Gesamtfläche Fläche oder Maßnahmen ... davon Ersatzflächenbedarf für:	61.667 m ² (100 %)	
B-Plan „Östlicher Ortsteil II“(Änderung 1 und Änderung 2) (inkl. 3.610 m ² für den Wegfall der Ersatzfläche am Talweidgraben) (inkl. 12.070 m ² für Vogelschutzkompensation B-Plan „Östl. Ortsteil III sowie Änd. Z. B-Plan Östl. Ortsteil“)	33.680 m ² (54,5 %)	93,5 % privat 6,5 % öffentl (davon Riedweg 70,7 % Weisenh. Weg 29,3 %)
B-Plan „Östlicher Ortsteil II“(Änderung 1 und Änderung 2) (Ersatz für Wegfall Gehölzpflanzung im Geltungsbereich)	2.215 m ² (3,5 %)	93,5 % privat 6,5 % öffentl (davon Riedweg 70,7 % Weisenh. Weg 29,3 %)
B-Plan „In den Schlosswiesen“ (anteilig gegliedert nach <u>Seniorenwohnheim</u> , <u>Wohngebiet</u> u. öffentl. <u>Straßen</u>)	2.250 m ² (3,5 %)	62,7 % pr.Sen. 29,2 % pr WG 8,1 % öf. Str.
Ausgleichsfläche Sondergebiet Freizeitgartengrundstücke	450 m ² (1 %)	100,0 % privat
Ökokontofläche Stadt Freinsheim	23.072 m ² (37,5 %)	je nach Bedarf

19.0 Durchführung der Maßnahmen für den Naturschutz (§ 135 a – 135 c BauGB)

19.1 Die Kosten der für die unter Punkt 18.0 genannten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB) ist von den Grundstückseigentümern der privaten Grundstücksflächen und den Grundstückseigentümern der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) der unter Punkt 18.0 aufgeführten Bebauungspläne aufzuwenden.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt mit Ausnahme der Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch die Stadt Freinsheim. Die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen im Bereich der Ökokontoflächen werden bei Inanspruchnahme dem jeweiligen Eingriffsverursacher berechnet und entsprechend „abgebucht“.

19.1 Grundlage für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB durch die Stadt Freinsheim ist die Satzung „Satzung der Stadt Freinsheim für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB“ in der jeweils gültigen Fassung.

19.2 Der Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist unter Punkt 18.0 in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt. In einem separaten Plan ist die Lage der zugeordneten Fläche dargestellt. Beides sind Grundlagen für die Kostenverteilung.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO), Gestaltungssatzung

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007, GVBl. S. 105)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Materialwahl

Die Gebäude sind als sichtbare Holzkonstruktionen zu errichten. Die Verwendung von Zink- oder Kupferblech ist nur in flächenmäßig untergeordnetem Umfang erlaubt.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten (bestehende Bäume werden angerechnet).

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Geschlossene Einfriedungen sind nicht erlaubt. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Als Einfriedungen sind begrünte Maschen- und Drahtzäune sowie Zaunkonstruktionen aus Holz zugelassen. Fundamente sind nur punktuell im Bereich der Pfosten zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,00 m für Einfriedungen zur Tierhaltung sowie 1,50 m für Einfriedungen von Dauerkleingärten und privaten Gartengrundstücken.

Bei Einfriedungen entlang von Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechtes Rheinland-Pfalz zu beachten.

- 3.2 Entlang des Fuchsbaches ist ein Abstand von 2,00 m zur nächsten Einfriedung einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN „FUCHSBACH, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I“ MIT GESONDERTEM
TEIL ‚UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS § 2 ABS. 4 / § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB‘ ZUR BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMARKUNG DER STADT FREINSHEIM

Hinweis:

- Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen und von Wirtschaftswegen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Die Anregungen und Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich der Baudurchführung bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte werden bezüglich der Anzeige des Baubeginns und der Meldepflicht bei Auffinden archäologischer Funde in den entsprechenden Bauverträgen berücksichtigt.
- Die Inhalte des Plangenehmigungsbescheides der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 15.08.2007 bezüglich des Vollzuges des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes im Hinblick auf die Genehmigung für den Ausbau und Renaturierung des Fuchsbaches in der Gemarkung Freinsheim sind einzuhalten.
- Die Anregungen und Empfehlungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe hinsichtlich der Baudurchführung bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte werden bezüglich der Anzeige des Baubeginns und der Meldepflicht bei Auffinden archäologischer Funde in den entsprechenden Bauverträgen berücksichtigt.