

---

2. Ausfertigung

Amtsplan

---

**STADT FREINSHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN 'IN DEN BOHNGÄRTEN'**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Stand: Satzungsbeschluß vom 02. Juni 1993

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Freinsheim durch:

■

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. überbaubare Grundstücksflächen
3. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
4. Flächen für Stellplätze und Garagen
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
6. Verkehrsflächen sowie besonderer Zweckbestimmung, Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
9. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO**

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 BauNVO).

**MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 6 BauNVO**

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen, gemäß § 1 Abs.5 BauNVO,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO, gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Abs.1 BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

In der Planzeichnung werden Bereiche unterschieden, in denen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt ist. Die Kennzeichnung '+D' (z.B. I+D oder II+D) bedeutet, daß ein *zusätzliches Vollgeschoß* im Sinne der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz *im Dachgeschoß* des Gebäudes zulässig ist.

- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Begriffsdefinitionen:

Für die folgenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die '*Wandhöhe (WH)*' definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche der nächstgelegenen

Erschließungsstraße bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion; bei Versprünge in der Frontfassade gilt das größte Maß.

Grenzen die baulichen Anlagen an mehreren Seiten an Verkehrsflächen, so ist die Seite mit traufständiger Orientierung heranzuziehen.

Als 'Straßenoberfläche' wird die Höhe der Rohbaudecke der Straße bestimmt, gemessen in Gebäudemitte auf der Straßenbegrenzungslinie.

Mit 'Sockel' wird das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Rohbaufußbodens des untersten Vollgeschosses und der Höhe der Straßenoberfläche, gemessen in Gebäudemitte, bezeichnet.

- 1.2.2.1 Der Sockel darf auf der Straßenseite höchstens 0,8 m betragen.
- 1.2.2.2 Für das Plangebiet wird die Wandhöhe als Höchstmaß folgendermaßen festgesetzt:
- |                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 1. bei eingeschossiger Bauweise:  | 4,00 m |
| 2. bei zweigeschossiger Bauweise: | 6,80 m |
- Auf der Hälfte der Wandlänge darf durch Zwerchhäuser oder Dachgauben die Wandhöhe um maximal 1,00 m überschritten werden (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.4).
- 1.2.2.3 Ein Kniestock (Drempel) ist bis zu einer Höhe von höchstens 0,8 m zulässig.

## 2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

## 3. MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Bei einer Doppelhausbebauung wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

#### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen auf den Grundstücken sind nur auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Gebieten mit der Bezeichnung 'B' und 'C1' können Garagen auch in Kellergeschossen (unterhalb der Geländeoberfläche) zugelassen werden. Ausnahmsweise kann die Grundfläche der Garagen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO in ihrer räumlichen Ausdehnung dabei die in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 50 % überschreiten, wenn durch eine ausreichende Erdüberdeckung des Garagendachs sichergestellt ist, daß dieses gemäß den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (vgl. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.1) gärtnerisch angelegt, gestaltet und instandgehalten werden können.

In allen anderen Gebieten sind Garagen nur oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

#### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:

1. in den Teilgebieten mit der Bezeichnung 'B' und 'C1' 4 Wohnungen,
2. in allen übrigen Teilgebieten 2 Wohnungen.

Ausnahmsweise können über die o.g. Zahl hinaus pro Wohngebäude in den Teilgebieten 'B' und 'C1' maximal 2 Wohnungen mit einer Bruttowohnfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup>, in allen übrigen Teilgebieten maximal 1 Wohnung mit einer Bruttowohnfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; ANSCHLÜSSE ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

- 6.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'VB' sind als 'Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 STVO)' entsprechend dieser Funktion in Form von Mischflächen auszubauen.
- 6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' sind entsprechend dieser Funktion für die fußläufige Erschließung des Baugebiets auszubauen. Der Ausbau kann befestigt oder unbefestigt erfolgen. Mischformen sind zulässig.
- 6.3 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'WW' sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auszubauen. Der Ausbau kann befestigt oder unbefestigt erfolgen. Mischformen sind zulässig.
- 6.4 Böschungen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Höhe von 1,5 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, können auch auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Dies gilt sowohl für notwendige Aufschüttungen als auch für Abgrabungen.

## **7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 7.1 Gemäß den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags wird auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrags (Punkt 9.1 und 9.2) festgesetzt. Die entsprechenden Flächen sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen.
- 7.2. Die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer sollten über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Teichen und Mulden aufgefangen und soweit wie möglich als Brauchwasser wiederverwendet werden. Ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist vorzusehen.

## 8. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 a) und b) BauGB)

8.1 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind locker mit standortgerechten Gehölzen nach der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 1) sowie mit landschaftstypischen Obstgehölzen zu bepflanzen und einer gelenkten Sukzession zu überlassen (vgl. auch Punkt 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

8.2 In den Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen jeweils ein Laubbaum aus der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 3) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Auf den Baugrundstücken ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus ist pro 80 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum aus der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 4) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Fensterlose Wände ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Entsprechende Kletterpflanzen sind der im Anhang abgedruckten Pflanzliste (Punkt 5) zu entnehmen.

8.5 Die nach Punkt 8.2 und 8.3 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Merkmale haben:

1. Stammumfang 18 cm,
2. Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m (außer bei Obstbäumen),
3. durchgehender Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Die Auswahl dieser Bäume muß gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzliste erfolgen. Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

8.6 Für Bepflanzungen, die über den unter Punkt 8.1 bis 8.4 beschriebenen Mindestumfang hinausgehen, sind vorwiegend einheimische Laubgehölze aus der im Anhang abgedruckten Pflanzliste sowie sonstige einheimische, standortgerechte Laubgehölze - auch Obstbäume - zu verwenden.

## 9. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

Im Bereich des Plangebiets ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die planmäßige Erforschung dieser Fundstellen liegt aus historischen, wissenschaftlichen und heimatkundlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Vor Beginn der Erdbauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege hierüber zu unterrichten, damit die wissenschaftlichen Grabungen in Absprache mit den Bauherren und Baufirmen planmäßig gemäß den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchgeführt werden können.

Eventuelle Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S.307 ber. GVBl. 1987 S.48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S.118)

---

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

#### **1.1 DACHFORM**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer und aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Abwalmungen sind nicht gestattet.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Länge der Hälfte des Hauptfirstes.

#### **1.2 DACHNEIGUNG**

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die einzelnen Teile des Plangebiets festgesetzt. Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Aneinandergebaute Garagen auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.

Für Garagen beträgt die Dachneigung mindestens 25°.

#### **1.3 DACHEINDECKUNG**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen. Als Farbgebung

sind rote bis rotbraune Farbtöne vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

Für Garagen und Carports können ausnahmsweise auch andere Dacheindeckungen (z.B. Kunststoff, Trapezblech o.ä.) verwendet werden, sofern sich diese gestalterisch in die Umgebung einpassen.

#### **1.4 DACHAUFBAUTEN**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder Zwerchhäuser auszuführen. Abwalmungen sind nicht gestattet.

#### **1.5 DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER**

Dachflächenfenster mit einer Größe von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind nur auf den dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Straßenseiten zulässig.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### **1.6 TRAUFAUSBILDUNG UND REGENRINNEN**

Für die Ausbildung der Traufen sind Kastengesimse nicht zulässig.

Der Dachüberstand darf an der Traufe sowie am Ortgang 20 cm nicht unterschreiten. Die zulässige Obergrenze liegt bei 40 cm. Größere Überstände sind als Eingangsüberdachungen möglich.

Der Dachüberstand ist zu messen von der Schnittlinie der Wandfläche mit der Dachhaut entlang der Neigung bis zur Außenkante der Dachkonstruktion.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

## 1.7 TECHNISCHE ANBAUTEN

Parabolantennen an baulichen Anlagen werden auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt, sie müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden. Die Anbringung von Parabolantennen ist unzulässig an Seiten von baulichen Anlagen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet sind, möglichst flächenbündig mit der Dachhaut anzubringen. Ein Abstand zwischen der Solaranlage und der Dachhaut (z.B. zur Hinterlüftung der Solarzellen) ist unzulässig.

## 1.8 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, gelbe Klinker- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblechverkleidungen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder eloxierten Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

## 1.9 FARBGEBUNG

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

## 1.10 FENSTERFORMATE

Alle Fenster müssen auf den den Verkehrsflächen zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist so groß oder größer als ihre Breite.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden.

In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch vorspringende Elemente aus Mauerwerk oder Beton mit einer Mindestbreite von 20 cm oder Holz mit einer Mindestbreite von 12 cm voneinander getrennt sein.

## 1.11 GEBÄUDEAUSRICHTUNG

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

Abweichungen in geringfügigem Umfang können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Laubgehölze aus der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrags (Punkt 9.4) zu verwenden.

- 2.2 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als Pkw-Stellplätze genutzte Flächen sowie Garagenzufahrten, Terrassen oder ähnliche Flächen. Insgesamt ist eine derartige (wasserundurchlässige) Befestigung zulässig bis zu einer Obergrenze von 40 m<sup>2</sup> pro Grundstück.

- 2.3 Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen unzulässig. Müllbehälter sind in Gebäuden oder gestalterisch in andere Anlagen integriert unterzubringen.

### 3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1 Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig, sofern sie nicht als Mauern ausgeführt werden.

Mauern in diesem Bereich sind nur auf einer Länge von höchstens 5,0 m und mit einer Höhe von maximal 2,0 m- zur Abschirmung eines Sitzbereiches - zulässig.

- 3.2 Einfriedungen nach Punkt 3.1, 2. Abschnitt (vgl. vor) sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Verbretterung, als Maschendrahtzäune oder als natürliche oder geschnittene Hecken auszuführen.

Für die Ausführung von Mauern nach Punkt 3.1, 3. Abschnitt gelten im Hinblick auf Materialien und Farbgebung die selben Bestimmungen wie für Fassaden (vgl. Punkte 1.8, 1.9).

## ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Über die entsprechende Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 8) sind die folgenden Pflanzlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1. Gehölze für die freie Landschaft

#### Bäume:

Eiche

Quercus robur

Winterlinde

Tilia cordata

Vogelbeere

Sorbus aucuparia

#### Sträucher:

Feldahorn

Acer campestre

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Schlehe

Prunus spinosa

Hartriegel

Cornus sanguinea

Haselnuß

Corylus avelana

Weißdorn

Crataegus monogyna

Hundsrose

Rosa canina

### 2. Obstwiese

Obstbäume landschaftstypischer Sorten

Wieseneinsaat mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern

### 3. Gehölze für die Straßenraumgestaltung

#### Hochstämme:

Winterlinde

Tilia cordata

Spitzahorn

Acer platanoides

#### niedrige Gehölze:

Alpenjohannisbeere

Ribes alpinum

Heckenkirsche

Lonicera pileata

Efeu  
Spierstrauch

Hedera helix  
Spirea spec.

#### 4. Pflanzen für private Freiräume

##### Hochstämme:

Obstbäume  
Vogelbeere  
Birke  
Spitzahorn

Sorbus aucuparia  
Betula pendula  
Acer platanoides

##### Sträucher:

wie Nr. 1 sowie zusätzlich

Falscher Jasmin  
Kornelkirsche  
Felsenbirne  
Weigelia

Philadelphus spec.  
Cornus mas  
Amelanchier lamarckii  
Weigelia spec.

#### 5. Klettergehölze

Efeu  
Wilder Wein  
Waldrebe  
Jelängerjeliieber

Hedera helix  
Parthenocissus spec.  
Clematis spec.  
Lonicera spec.

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN 'IN DEN BOHNGÄRTEN'**

### **DER STADT FREINSHEIM**

gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

---

#### **INHALT:**

1. **Aufstellungsbeschluß und Rechtsgrundlagen**
2. **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
3. **Beschreibung des Plangebiets**
4. **Darstellungen des Flächennutzungsplans**
5. **Anlaß der Planung**
6. **Planungsziel**
7. **Grundzüge der Planung**
8. **Auswirkungen des Bebauungsplans -  
Erläuterungen einzelner Festsetzungen**
9. **Abwägung der Belange**
10. **Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften**
11. **Flächen- und Kostenermittlung**
12. **Hinweise zur Planverwirklichung**

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Der Stadtrat der Stadt Freinsheim hat in seiner Sitzung am 25. Juni 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich 'In den Bohngärten' beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Plans wurde das Büro **ISU** - IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG - Technologiezentrum Kaiserslautern - beauftragt.

Die Aufstellung wurde erforderlich, um die stetig wachsende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum, die in Freinsheim sowie im gesamten Großraum Ludwigshafen bereits zu erheblichen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt geführt hat, befriedigen zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Freinsheim das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) zu gewährleisten.

Es ist beabsichtigt, in dem geplanten Baugebiet überwiegend Wohnungen zu schaffen und dabei auf eine sozialgerechte Verteilung unterschiedlicher Grundstücksgrößen, Bauformen usw. zu achten, um einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Anweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118).
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Baugebiet liegt im Südosten der Stadt Freinsheim und grenzt im Westen an das bestehende Wohnbaugebiet 'Südlicher Ortsteil' an. Im Süden geht das Plangebiet bis auf etwa 70 m an die Bahnlinie heran, im Osten bis auf wenige Meter an die Landesstraße L 526, die in Richtung Erpolzheim führt. Nördlich bildet die Fuchsbachau die derzeitige Grenze des Geltungsbereichs. Künftig grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Süd-Ost' an, für den bereits ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde.

Gemäß dem zuvor zitierten Aufstellungsbeschuß sind im Bebauungsplan 'In den Bohngärten' im einzelnen folgende Grundstücke erfaßt:

522/1, 519 519/5, 519/6, 519/7, 519/8, 519/9, 519/10, 517/1, 517/2, 572/32, 516/3, 516/4, 515, 513, 511/3, 511/2, 511/5, 511/4, 510/3, 510/2, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502/2, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 523/30, 5111/3, 5111/2, 5111, 5113, 5114, 5115, 5110, 5112, 5116, 5116/2, 5117, 5119, 5119/2, 5120, 5120/2, 5122, 5124/2, 5124/3, 5121, 5124, 5123, 5125, 5125/2, 5126, 5127, 5127/2, 5129, 5129/2, 5130, 5131, 5131/2, 5132, 5133, 5134, 5134/2, 5135, 5136, 5137, 5138, 5139, 5141, 5142, 5142/2, 5143/10, 5143/11, 5143/12, 5143/13, 5143/14, 5143/15, 5143/6, 5148/8, 5146/1, 5147/1, 5146/2, 5178, 5179, 5180, 5182, 5183/1, 5185, 5180/2, 5181, 5181/2, 5128

sowie Teilflächen aus den Plannummern

572/33, 490/2, 492, 4640/5, 5215, 5214, 5212, und 5211.

Die Vorentwurfsplanung umfaßte den oben beschriebenen Bereich. Im Laufe der Detaillierung der Planungsvorstellungen stellte sich die Notwendigkeit heraus, den Geltungsbereich geringfügig zu verkleinern. In seiner Sitzung am 03. November 1992 hat der Stadtrat der Stadt Freinsheim daher beschlossen, den Geltungsbereich neu zu definieren.

Er umfaßt nunmehr die Grundstücke:

522/1, 519 519/5, 519/6, 519/7, 519/8, 519/9, 519/10, 517/1, 517/2, 572/32, 516/3, 516/4, 5111/3, 5111/2, 5111, 5113, 5114, 5115, 5110, 5112, 5116, 5116/2, 5117, 5119, 5119/2, 5120, 5120/2, 5122, 5124/2, 5124/3, 5121, 5124, 5123, 5125, 5125/2, 5126, 5127, 5127/2, 5129, 5129/2, 5130, 5131, 5131/2, 5132, 5133, 5134, 5134/2, 5135, 5136, 5137, 5138, 5139, 5141, 5142, 5142/2, 5143/10, 5143/11, 5143/12, 5143/13, 5143/14, 5143/15, 5148/8, 5146/1, 5147/1, 5146/2, 5178, 5179, 5180, 5182, 5183/1, 5185, 5180/2, 5181, 5181/2, 5128

sowie Teilflächen aus den Plannummern

515, 513, 511/3, 511/2, 511/4, 510/2, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502/2, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 572/33, 490/2, 5130/2, 492, 5215, 5214, 5212, und 5211.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dieser Grundlage.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 3.1 Lage und Größe

Das Baugebiet 'In den Bohngärten' befindet sich am südöstlichen Ortsausgang von Freinsheim (Richtung Erpolzheim) an der L 526. Im Osten liegen extensiv genutzte Grünflächen zwischen der Grenze des Plangebiets und der vorbeiführenden Landesstraße. Im Norden schließen kleingärtnerisch genutzte Flächen sowie ein Sport- und Freizeitgelände an. Im Süden sind ausgedehnte Weinbauflächen vorhanden, die intensiv bewirtschaftet werden. Im Westen gliedert sich ein großflächiges Wohnbaugebiet ('Südlicher Ortsteil') an.

Das Plangebiet liegt an landschaftlich relativ exponierter Stelle. Die Fläche fällt nach Norden (zur Stadt Freinsheim) hin sanft ab. Zusammen mit dem bereits bestehenden Wohngebiet 'Südlicher Ortsteil' sollen die 'Bohngärten' den künftigen südöstlichen Ortsrand bilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt nach der neuen (verkleinerten) Abgrenzung etwa 7,15 ha.

#### 3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um Landwirtschafts- oder (Klein-)Gartenflächen, die unterschiedlich bewirtschaftet werden. Neben Rebflächen sind auch jüngere und ältere Obstkulturen, Wiesenbereiche, Äcker u.ä. sowie privat genutzte Gärten vorhanden.

Nach den Ergebnissen des landespflegerischen Bestandsplans gehören die Flächen überwiegend Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild an. Dies trifft besonders für die intensiv genutzten Wein- und Obstanbauflächen zu. Im Plangebiet existieren jedoch auch verschiedene Bereiche, die von mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind. Diese befinden sich insbesondere im Bereich rechts und links einer bestehenden Zufahrtsstraße, die den 'südlichen Ortsteil' an die L 526 anbindet. Die größte Bedeutung haben die Bereiche, die unmittelbar an den bestehenden Bachlauf des Fuchsbaches angrenzen. Hierzu gehören bspw. Schilfflächen, extensiv genutzte Obstgärten, verschiedene Brachflächen

usw. Diese Biotoptypen liegen jedoch nur teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Kleinklimatisch ist das Untersuchungsgebiet insbesondere hinsichtlich seiner Frischluftproduktion bedeutsam. Vor allen Dingen die Grabenzone um den Fuchsbach, ist nach den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags als frischluftproduzierende Fläche einzustufen und hat von daher eine höhere Wertigkeit als die übrigen Bereiche.

Der Untersuchungsraum hat aufgrund seiner kleinräumig wechselnden Strukturen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität insgesamt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Qualität, wenngleich sich in bestimmten Teilregionen durch die dort vorherrschende Monostruktur deutliche Einschränkungen ergeben.

Das Landschaftsbild im weiteren Plangebiet wird derzeit durch das Relief (leichter Nordhang) und die weitläufigen Rebflächen geprägt. Im Gegensatz zu der tiefer gelegenen Bachniederung mit z.T. großkronigem Baumbestand, wirken diese eher eintönig. Der alte Ortsrand der Stadt Freinsheim - mit seiner historischen Stadtmauer - ist aus Richtung Erpolzheim auf der L 526 kommend gut erkennbar. Im Hinblick auf die künftige Ortsrandgestaltung kommt dem Planungsraum daher eine hohe Bedeutung zu.

Bezüglich der Situation innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sowie dessen näherer Umgebung, sei an dieser Stelle ausdrücklich auf den landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hingewiesen, der vom Büro L.A.U.B., Kaiserslautern erarbeitet wurde. Dieser enthält detaillierte Beschreibungen des Plangebiets und gibt einen vertieften Einblick in dessen kleinräumige Strukturen.

#### 4. DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Das zur Disposition stehende Gelände ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim nur zum Teil für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der größte Teil des Geltungsbereichs ist als '*gemischte Baufläche*' dargestellt. Die südöstlichen Teile sind gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft (Rebland) ausgewiesen.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB ist daher derzeit nur teilweise gewährleistet. Da die Ausweisung des Wohnbaugebiets 'In den Bohngärten', das überwiegend als 'allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden soll, zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung erfolgt, wird seitens der Stadt Freinsheim angestrebt, den Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs.2 des BauGB-MaßnahmenG auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechende Vorgespräche wurden diesbezüglich bereits geführt.

Aufgrund der örtlichen Situation sowie der differenzierten Planung - unter Beachtung der räumlichen Besonderheiten des Plangebietes und Wahrung der Bezüge zum alten Ortskern - ist davon auszugehen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Um dies sicherzustellen, wurde im Rahmen der Planung besonderer Wert auf die gestalterische Integration des Neubaugebietes in die Landschaft sowie die Festsetzung weitreichender bauordnungsrechtlicher Vorgaben in Form von Gestaltungsfestsetzungen für die einzelnen Baukörper gelegt. Näheres hierzu wird unter Punkt 8 (Erläuterung einzelner Festsetzungen) aufgeführt.

## 5. ANLASS DER PLANUNG

Ausgangspunkt der Planung war die noch immer starke Nachfrage nach Wohnbauland, die in der Stadt Freinsheim bereits seit vielen Jahren unvermindert anhält. Gerade wegen der Lagegunst der Stadt zum Ballungszentrum Rhein-Neckar und den verschiedenen Mittelzentren mit ihrem großen Arbeitsplatzangebot sowie der zunehmend besseren Verkehrsanbindung durch den Neu- und Ausbau überörtlicher Straßen, hat die Stadt Freinsheim in jüngerer Zeit nochmals an Attraktivität gewonnen.

Nachdem die verschiedenen - in den vergangenen Jahren ausgewiesenen und erschlossenen - Neubaugebiete bereits jetzt zum großen Teil bebaut sind und die verbleibenden Flächen unmittelbar zur Bebauung anstehen, war es erforderlich, ein weiteres zusammenhängendes Baugebiet zur Verfügung zu stellen, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können.

Nach Abprüfung verschiedener Alternativen kam die Fläche, die am südöstlichen Ortsausgang von Freinsheim unweit der L 526 liegt, in die engere Wahl. Sie ist bereits im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Freinsheim

zum größten Teil als Baufläche dargestellt, so daß die Entscheidung, eine Überplanung in Angriff zu nehmen, nur konsequent ist. Der FNP stellt das Gebiet noch als 'gemischte Baufläche' dar, aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplans noch nicht voraussehbaren Entwicklung der jüngsten Vergangenheit, hat sich nunmehr jedoch die Notwendigkeit ergeben, eine Umwidmung vorzunehmen und hier statt einem 'Mischgebiet (MI)' gemäß § 6 BauNVO eher ein 'allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 4 BauNVO zu erschließen. Ein kleinerer Teil des Planungsraums soll nach wie vor als 'Mischgebiet (MI)' ausgewiesen werden.

## 6. PLANUNGSZIEL

Ziel der Planung ist es, am südlichen Ortsrand von Freinsheim ein attraktives und modernen Standards im Hinblick auf die Erschließung und Gestaltung genügendes Baugebiet zu entwickeln, daß den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung auf einige Jahre hinaus deckt.

Besonders wichtig ist der von Anfang an erklärte Wille der Stadt, hier die Bedürfnisse *verschiedener* Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen und für eine gesunde soziale Durchmischung zu sorgen. Dies soll insbesondere durch ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Bebauungstypen erreicht werden, die - neben 'konventionellen' Einfamilienhäusern - ausdrücklich auch Geschosßbauten als Mehrfamilienhäuser vorsehen.

Ziel der Planung ist es außerdem, eine behutsame Entwicklung in dem landschaftlich und naturräumlich relativ empfindlichen Gebiet zu gewährleisten. Gerade wegen der exponierten Ortsrandlage ist es daher erforderlich, im Bebauungsplan weitgehende Festsetzungen zu treffen, die eine Integration in die Landschaft gewährleisten und eine harmonische Abrundung der Stadt nach Südosten hin schaffen.

## 7. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 7.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan 'In den Bohngärten' geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützen und der Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegenwirken,
- die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, von jungen und alten Menschen sowie von Behinderten berücksichtigen und deren Anforderungen an die bauliche und soziale Umgebung, an das Wohnumfeld, die Erholung u.ä. gerecht werden,
- einer Störung des Orts- und Landschaftsbilds vorbeugen, die alten Ortsstrukturen - insbesondere im Randbereich der Stadt Freinsheim - schützen,
- eine Neubebauung schaffen, die sich in Form und Maßstab harmonisch an den alten Ortskern angliedert, dessen wesentliche Gestaltelemente und Proportionen aufnimmt und trotzdem Wohnformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch nehmen.

Der Bebauungsplan dient in seiner Gesamtheit der Verbesserung der Lebensverhältnisse in der Stadt Freinsheim und trägt zu einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung bei.

## 7.2 Erläuterung der Planungsidee

Der Bebauungsplan 'In den Bohngärten' der Stadt Freinsheim wurde unter der Vorgabe entwickelt, hier ein Wohngebiet zu erschließen, das den neuesten städtebaulichen Erkenntnissen entspricht. Dabei wurde von Anfang an auf einen möglichst gerechten Ausgleich der verschiedenartigen Interessen geachtet.

### • Grundkonzeption

Die Grundkonzeption unterscheidet im wesentlichen zwei Zonen:

- Der westliche Teil des Geltungsbereichs, mit einer Größe von rund 1,4 ha, ist bereits zum großen Teil bebaut. Hier befinden sich neben Wohnhäusern auch eine Massagepraxis, eine Gastwirtschaft u.ä., so daß von einer gemischten Nutzung ausgegangen werden kann. Diese soll auch in Zukunft erhalten bleiben, da sie keine wohnunverträglichen Emissionen verursacht. Aus diesem Grund wird dieser Teil des räumlichen Geltungsbereichs als '*Mischgebiet (MI)*' gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Tankstellen werden im geplanten MI generell ausgeschlossen, da sie i.d.R. zu erheblichen Immissionen in der Nachbarschaft führen und Konflikte mit der Wohnbebauung hervorrufen können.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO werden ausgeschlossen, da innerhalb des Mischgebietes keine Bereiche existieren, die überwiegend gewerblich geprägt sind. Zudem führen diese Einrichtungen in der Regel ebenfalls zu unverhältnismäßigen Störungen der Wohnnachbarschaft.

- Der östliche Teil des Plangebiets ist derzeit noch unbebaut. Hier befinden sich Kleingärten unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie Flächen für die Landwirtschaft, insbesondere Rebflächen. Dieser Bereich wird aufgrund des dringenden Wohnbedarfs als '*Allgemeines Wohngebiet (WA)*' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Unverträglichkeiten mit dem angrenzenden Mischgebiet oder sonstigen Nutzungen sind nicht erkennbar. Durch die zuvor beschriebenen Einschränkungen im MI sind diese auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Innerhalb des WA sind alle gemäß § 4 Abs.2 BauNVO generell zulässigen Nutzungsarten Bestandteil des Bebauungsplans. Die in § 4 Abs.3 genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen, da sie im Rahmen der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Konzeption nur schwer integrierbar sind und Störungen - z.B. durch vermehrten Kfz-Verkehr innerhalb des Baugebiets - nicht ausgeschlossen werden können.

- **Äußere Verkehrsanbindung**

Die Planungskonzeption geht davon aus, daß das gesamte Gebiet möglichst störungsfrei gehalten werden soll. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt über die Landesstraße L 526. Der Knotenpunkt wurde bereits normgerecht ausgebaut und ist entsprechend leistungsfähig. Er befindet sich im östlichen Anschluß der geplanten Hupterschließungsstraße, liegt aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der derzeit bestehende Weg, der vom Anbindungspunkt an die L 526 in westliche Richtung bis zur Straße 'In den Bohngärten' verläuft, soll entsprechend den Verkehrserfordernissen ausgebaut werden und bildet das Rückgrat der künftigen Verkehrserschließung. Seine Lage wird dabei in Teilabschnitten leicht verändert, im wesentlichen aber beibehalten.

- **Innere Verkehrserschließung**

- Straßenverkehrsflächen

Gemäß den Verkehrserfordernissen soll die Hupterschließung mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m (Gesamtfahrbahnbreite) ausgebaut werden, was nach den 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85)' für eine Begegnung zweier LKW bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) ausreicht. Um den Straßenraum optisch einzuengen, sollen seitliche breite Pflasterrinnen die eigentliche Fahrbahn nochmals reduzieren, so daß der Kraftfahrer den Eindruck eines deutlich schmaleren Straßenprofils hat, das mit etwa 4,75 m für die Begegnung eines LKW und eines PKW (maßgeblicher Begegnungsfall) bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt ist. Die Pflasterstreifen können bei der Begegnung breiterer Fahrzeuge (z.B. auch landwirtschaftliche Maschinen) mitbenutzt werden.

Im Bereich der Hupterschließung soll die Geschwindigkeit mittels Verkehrszeichen auf 30 km/h begrenzt werden. Die Verminderung der Geschwindigkeit wird zusätzlich durch bauliche Maßnahmen unterstützt. So ist der Fahrbahnverlauf nicht geradlinig, sondern durch einen Wechsel von 'konventionellen' Straßenabschnitten und platzartigen Aufweitungen geprägt, an denen die Fahrbahn geteilt und um eine 'Grüninsel' herumgeführt wird. Hierdurch sind deut-

liche Versätze und Verschwenkungen im Straßenraum gegeben, die eine ungebremste Durchfahrt verhindern. An den Platzbereichen wird die (einseitige) Fahrbahn auf ein Maß von 3,50 m festgelegt, dies reicht auch für Rettungsfahrzeuge oder landwirtschaftliche Maschinen aus. Auch hier dienen breite Pflasterstreifen dem o.g. Zweck und übernehmen außerdem eine räumliche Gliederungsfunktion.

Die Haupteerschließungsstraße besitzt durchgängig einen beidseitigen Gehweg, um auch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern eine genügende Sicherheit zu geben. In Abschnitten ist außerdem ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen, der durch Grünflächen mit Bäumen gegliedert wird. Der Gehweg verläuft in diesem Fall hinter dem Park-/Grünstreifen, also von der Fahrbahn abgewandt. Die Gehwegbreite beträgt in der Regel 1,25 m (beidseitig). Die Gestaltungsplanung sieht vor, die (im Begegnungsfall zweier schwerer Fahrzeuge) benutzbaren Pflasterstreifen durch eine entsprechende Materialwahl 'optisch' dem Gehwegbereich zuzuschlagen, so daß ein zusätzlicher 'Sicherheitsabstand' zur eigentlichen Fahrbahn gegeben ist.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'

Der bereits verkehrsberuhigt ausgebaute Teil der Straße 'In den Bohngärten' (westlicher Abschnitt, bis Einmündung Burgstraße) bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Er ist im Bebauungsplan als 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll eine zusätzliche Verkehrsverlangsamung herbeigeführt werden. Außerdem wird die Haupteerschließung damit als 'Schleichweg' für gebietsfremden Verkehr unattraktiv, so daß im Baugebiet im wesentlichen nur mit Ziel- und Quellverkehr gerechnet werden muß.

Die übrigen Straßen und Wege sind durchgängig als 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Bei einem (Gesamt-)Straßenquerschnitt von 6,0 bis 8,0 m steht hier ausreichend Platz zur Verfügung, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu befriedigen. Die Fahrbahn ist stellenweise auf ein Maß von 4,0 m bzw. 3,5 m (Wohnweg) verengt. Hier ist die Begegnung zweier Kraftfahrzeuge nicht möglich. Daher sind entsprechende Ausweichstellen vorgesehen, die eine größere Fahrbahnbreite aufweisen. Hier können entgegenkommende Fahrzeuge anhalten und warten.

Auch innerhalb dieser verkehrsberuhigten Bereiche sind Parkplätze parallel oder rechtwinklig zur Fahrbahn vorgesehen. Da die entsprechenden Straßenzüge als

Mischflächen ausgebaut werden, sind separat geführte Gehwege nicht erforderlich. Im Bereich der '*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*' sind Pflanzbeete und Bäume geplant und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese bewirken an manchen Stellen eine Verschwenkung der Fahrgasse und vermindern damit wirkungsvoll die Geschwindigkeit.

Zentral gelegene Platzbereiche gliedern das Baugebiet und bieten Möglichkeiten für vielfältige Aktivitäten. Durch ihre Dimensionierung (18 x 18 m) sind sie auch als Wendeplätze für PKW, Müllfahrzeuge usw. geeignet.

Insgesamt sind im Straßenraum derzeit 56 zusätzliche öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen. Die übrigen Stellmöglichkeiten sollen auf den privaten Grundstücken angeordnet werden.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung '*Fußweg*'

Fußwege verbinden das Baugebiet mit den angrenzenden Grünzonen. Diese verlaufen sowohl in nördliche als auch in südliche Richtung. Hierdurch ist eine Durchquerung des Plangebiets abseits der Fahrverkehrswege möglich, was besonders für Kinder, alte Menschen und Behinderte von großer Bedeutung ist.

Die Fußwege sind so dimensioniert, daß hier auch Versorgungsleitungen verlegt werden können. Sie haben z.T. einen seitlichen Grünstreifen, so daß hier auch Verweilmöglichkeiten angeboten werden können.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung '*Wirtschaftsweg*'

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein Wirtschaftsweg vorgesehen und im Bebauungsplan als '*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*' festgesetzt. Dies wurde notwendig, um den landwirtschaftlichen Verkehr außen am Baugebiet entlang zu führen.

Derzeit verläuft ein Wirtschaftsweg von Südwesten kommend in Richtung Nordosten durch das Plangebiet und stößt etwa in Höhe des Anbindungspunktes an die L 526 auf die vorhandene Haupterschließung. Außerdem wird ein weiterer Weg - aus Richtung Südosten kommend - auf diesen geführt. Mit der Planung wird diese für die Weinbergerschließung wichtige Verbindung abgeschnitten. Der im Plan ausgewiesene Wirtschaftsweg stellt die Verknüpfung beider Wege wieder her und stellt gleichzeitig sicher, daß keine landwirtschaftlichen Fahrzeuge durch das Baugebiet fahren müssen.

- **Flächenanteil der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Erschließungsflächen (incl. Straßenverkehrsgrün) haben mit ca. 9.700 m<sup>2</sup> einen Anteil von rund 13,6 % an der Gesamtfläche des Baugebiets. Dies ist ein geringer Wert, der dokumentiert, daß die Planung eine äußerst sparsame Dimensionierung der öffentlichen Flächen gewährleistet.

- **Bebauungskonzept**

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Begrenzung der Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bebauungskonzeption geht von einer Durchmischung unterschiedlicher Bauformen aus. Kernidee der Planung ist der Gedanke, das Gebiet durch eine optimale Anpassung an die topographischen Verhältnisse so weit wie möglich in die Landschaft einzubinden und Störungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Der Plan sieht vor, den äußeren 'Ring' der Bebauung, der sich entlang eines verkehrsberuhigten Bereichs erstreckt (im Plan gekennzeichnet mit C<sub>5</sub>, C<sub>6</sub> und C<sub>7</sub>), nur eingeschossig auszuführen, um keinen unvermittelten Übergang von der freien Landschaft zum Baugebiet zu schaffen. Die Wandhöhe wird auf ein Maß von 4,00 m begrenzt. Durch entsprechende Festsetzungen ist der Einbau eines Kniestocks (Drempel) bis zu 0,80 m Höhe gestattet. Die Dachneigung ist mit 40-45° so ausgelegt, daß ein wirtschaftlicher Dachausbau möglich ist. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird durch die Festsetzung eines möglichen weiteren Vollgeschosses im Dachraum (Festsetzung 'I+D') unterstützt. Das bedeutet konkret, daß - sofern andere Bestimmungen des Bebauungsplans oder geltende Rechtsvorschriften nicht verletzt werden - im Dach der Gebäude auch Geschosse zulässig sind, die über mehr als drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben und somit als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz gelten. Durch weitreichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Verbot von Dacheinschnitten oder Dachflächenfenstern an bestimmten Stellen bzw. über einer bestimmten Größe) ist sichergestellt, daß durch den Dachausbau keine Störungen in der Dachlandschaft entstehen. Die Belichtung erfolgt im wesentlichen über Dachgauben.

Die Ortsrandbebauung (südlicher und östlicher Bereich) ist traufständig orientiert, um die Geschlossenheit des Baugebietes zu betonen. Zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind genügend breite Mindestabstände eingehalten, um die Durchlüftung des Gebiets nicht zu behindern und zudem eine 'Verzahnung' von Baugebiet und Landschaft durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

In Richtung Süden und Westen (zum inneren Bereich des Baugebietes hin) wird die Stellung der baulichen Anlagen verändert, so daß ein lebendiger Wechsel verschiedener Baukörperanordnungen gegeben ist.

Im zweiten 'Ring' (Bereiche C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub> und C<sub>4</sub>) ist die Bebauung maximal zweigeschossig. Da das Gelände in Richtung Norden abfällt, liegen die hier zu errichtenden Gebäude (Unterkante) niedriger als am Gebietsrand. Trotz der - mit bis zu 6,80 m - größeren Wandhöhe, wirken die Wohnhäuser von außen her gesehen nicht höher als die am Ortsrand und der Blick in Richtung auf den historischen Stadtkern wird nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar eingeschränkt. Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes ist daher nicht zu befürchten. Ein Dachausbau wird durch die Festsetzung eines Kniestocks von bis zu 0,80 m sowie einer Dachneigung von 40-45° begünstigt und ist demnach möglich, sofern das Geschoß im Dachraum über weniger als drei Viertel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweist und damit kein Vollgeschoß im Sinne der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz ist.

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist im Nordwesten ein Bereich (B) mit zwingend zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zur bestehenden überwiegend zweigeschossigen Bebauung sichergestellt werden. Die Möglichkeit des Dachausbaus ist auch hier (vgl. vor) gegeben.

Nur in der Zone des Baugebiets, die bereits jetzt überwiegend bebaut ist (Bereiche A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub>), ist durch die Festsetzung 'II+D' der Ausbau eines zusätzlichen Vollgeschosses im Dachraum realisierbar. Die Wandhöhe ist jedoch auch hier auf ein Maß von höchstens 6,80 m begrenzt. Die Dachneigung besitzt wegen des vorhandenen Bestandes, der unterschiedlich strukturiert ist, mit 38-48° eine größere Bandbreite als im übrigen Geltungsbereich.

#### Bauweise

In den zuvor beschriebenen Bereichen gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Für verschiedene Zonen sind im Bebauungsplan zusätzliche Bestimmungen enthalten, die die Bauformen betreffen und z.B. nur Einzelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulassen. Hiermit soll einer übermäßigen Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere in den Randbereichen des Baugebiets, also im Übergang zur freien Landschaft bzw. zur Bachniederung. In der Kernzone des Gebiets sowie in den bereits überwiegend bebauten Bereichen (A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> und C<sub>1</sub>) sind hingegen alle Bauformen (also z.B. auch Reihenhäuser, verdichtete Hausgruppen u.ä.) zulässig.

### Grundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Größe der Grundstücke und deren Zuschnitte, die in der Planzeichnung als Vorschlag enthalten sind, weisen eine große Spannweite auf. Die kleinsten Grundstücke haben eine Fläche von rund 340 m<sup>2</sup>. Entlang der Bachniederung (nördlicher Abschnitt des Geltungsbereichs) - insbesondere beim Übergang zur bestehenden Bebauung - sind größere, ungeteilte Grundstücke vorgesehen. Diese haben eine Fläche von bis zu ca. 3.500 m<sup>2</sup> und erlauben z.B. auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Eine Teilung dieser Grundstücke ist jedoch jederzeit möglich. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke liegt - unter Berücksichtigung der zuvor genannten großen Flächen - bei etwa 610 m<sup>2</sup>.

Als Mindestgröße für eine Doppelhausbebauung werden 300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte festgesetzt, um ungesunden Wohnverhältnissen auf jeden Fall vorzubeugen. Die Zahl der Wohnungen wird aus dem gleichen Grund begrenzt. In den Bereichen B und C<sub>1</sub> (Kernzone des Gebiets bzw. Übergang zur bestehenden Bebauung) sind bis zu vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, in allen übrigen Teilbereich zwei Wohnungen pro Wohngebäude. Um weiteren Wohnraum zu schaffen, die Wirtschaftlichkeit der Bebauung zu erhöhen und den Bedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen Rechnung zu tragen, können in den Gebieten B und C<sub>1</sub> ausnahmsweise maximal zwei, in allen übrigen Bereichen maximal eine zusätzliche Wohnung mit einer Brutto-Wohnfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> (sog. 'Einliegerwohnungen', z.B. für Alleinstehende, für ältere Menschen, Behinderte o.ä.) pro Wohngebäude zugelassen werden.

### Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. So soll verhindert werden, daß die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nach und nach mit Garagen, Carports u.ä. 'zugebaut' werden und dadurch die Durchgrünung des Gebietes verringert und die Verzahnung mit der Landschaft aufgelöst wird.

Da in den Bereichen B und C<sub>1</sub> aufgrund der hier zulässigen größeren Zahl von Wohnungen ein erhöhter Stellplatzbedarf abzusehen ist, sind Garagen hier auch unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Dabei kann - um eine funktional und wirtschaftlich vertretbare Planung zu gewährleisten - die Grundfläche der Garagen in ihrer räumlichen Ausdehnung die (oberirdisch) überbaubaren Flächen ausnahmsweise um bis zu 50 % überschreiten. Dies gilt jedoch nur, wenn durch eine ausreichende Erdüberdeckung des Garagendachs sichergestellt ist, daß die entsprechende Fläche gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des landespflegerischen Planungsbeitrags begrünt und gärtnerisch ange-

legt werden kann. So soll einer zu großen Versiegelung entgegengewirkt werden.

- **Grünkonzept**

Die grünordnerische Einbindung des Baugebiets in die besonders stöempfindliche Ortsrandsituation hat im Zuge der Bebauungsplanung besondere Aufmerksamkeit erfordert. Im nun vorliegenden Plan sind daher weitreichende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild enthalten.

Die Ortsrandbegrünung erfolgt durch einen großzügigen Grünstreifen, der gemäß den Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags mit einer lockeren Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen zu versehen ist.

Um nachteilige Folgen für die Grundwasserneubildung zu verhindern, sind die Niederschlagswässer aus der Dachentwässerung nach Möglichkeit über ein getrenntes Leistungsnetz in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Teichen und Mulden zu sammeln und soweit es die Oberflächenverhältnisse zulassen zu versickern. Dies wird jedoch aufgrund der anzutreffenden Bodenverhältnisse nur in bestimmten Teilen des Plangebiets möglich sein. Auf eine generelle Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

Mit umfangreichen Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird sichergestellt, daß das gesamte Baugebiet in ausreichendem Maße durchgrünt wird. Innerhalb der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind hierzu Baumstandorte vorgegeben, die mit 'Straßenbäumen' zu bepflanzen sind. Durch zusätzliche textliche Festsetzungen wird zudem eine Mindestvorgabe hinsichtlich der Begrünung des Straßenraums an den Stellen gewährleistet, für die keine Baumstandorte definiert sind. Hierdurch können die entsprechenden Bäume an geeigneten Stellen gepflanzt werden.

Auf den privaten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung durch Mindestpflanzmengen pro m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche festgesetzt. Außerdem sind fensterlose Wände ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, regeln die Anforderungen an die Mindestbepflanzung und schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinaus-

gehen, sollten vorwiegend einheimische Laubbäume verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen regeln überdies die Anlage von Vorgärten, Terrassen usw., um die Versiegelung der Grundstücke so weit wie möglich einzuschränken und außerdem einen harmonischen Gestaltungsrahmen innerhalb des gesamten Baugebiets zu schaffen.

Mit der Freihaltung breiter 'Zäsuren' zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen wird einer übermäßigen Verdichtung vorgebeugt. Die so entstehenden Freibereiche sind dauerhaft freizuhalten und bilden die Grundlage für die grünordnerische Gliederung des Baugebiets.

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan enthält weitreichende Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich. Auf die entsprechenden Textteile sei an dieser Stelle daher ausdrücklich hingewiesen.

- **Sonstiges**

Wegen der sehr hohen Anforderungen an die Gestaltung des Baugebiets, die aus seiner Lage am Ortsrand abzuleiten sind, enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Diese beziehen sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, auf die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (vgl. vor) sowie die Einfriedungen und Abgrenzungen der Grundstücke.

Besonderer Wert wird dabei auf die Dachform, die Dachneigung, die Dacheindeckung, die Dachaufbauten sowie die Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gelegt, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Baugebiets in erheblichem Maße geprägt wird. Daneben sind auch die Fassadengestaltung incl. Fensterformaten, Farbgebung u.ä. rahmensetzend geregelt, um eine Einheitlichkeit in Formgebung und Materialwahl zu erreichen, die sich auf Orstypischkeit und Harmonie mit der Umgebung gründet. Technische Aufbauten (Parabolantennen und Solarkollektoren) werden in ihrer Größe sowie ihrem Anbringungsort beschränkt, um das Gepräge des Baugebiets nicht durch einen 'Antennenwald' zu stören.

Die Baufreiheit wird durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum des Einzelnen innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, daß individuelle Wünsche - sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die freie Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

### 7.3 Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange

- **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand der Stadt Freinsheim - mit direkter Anbindung an den Ortskern mit seinen vielfältigen Versorgungsfunktionen auf der einen und der freien Landschaft mit ihrem hohen Erholungswert auf der anderen Seite - ist das Plangebiet ideal für die Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Planung umfassend berücksichtigt. So sind insbesondere die Begrenzung der Versiegelung sowie die intensive Durchgrünung des Baugebiets zu nennen, die dazu beitragen, eine weit überdurchschnittliche Lebensqualität zu sichern. Flächen, die aufgrund ihrer Funktionen für den Naturhaushalt als besonders wertvoll anzusehen sind, werden weitgehend geschont. So bleibt z.B. die Fläche entlang des Fuchsbaches, die aufgrund ihrer kleingärtnerischen Nutzung sowie ihrer vielfältigen Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen von besonderer Bedeutung ist, von Bebauung frei. Sie kann somit auch weiterhin der Erholung dienen.

Durch die Stellung der Baukörper am Ortsrand wird eine entsprechende Durchlüftung des Baugebiets (mögliche Kaltluftströme) begünstigt. Außerdem erreicht man durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans eine optimale Verzahnung von natürlicher und gebauter Umwelt.

Auf die landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebiets wird besonderer Wert gelegt. Der landespflegerische Planungsbeitrag enthält diesbezügliche Regelungen. Außerdem hat die Stadt Freinsheim aufgrund des durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt beschlossen, nördlich des Geltungsbereichs einen weiteren Bebauungsplan ('Süd-Ost') aufzustellen.

len, der ausschließlich landespflegerische Festsetzungen enthält und den Ausgleich umfassend regelt. Dieser befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren.

Die Größe der Grundstücke im Bereich 'In den Bohngärten' ist so bemessen, daß keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen können. Die öffentlichen Straßenräume sind sparsam dimensioniert und werden überwiegend verkehrsberuhigt ausgebaut, was eine entsprechende Minimierung der versiegelten Flächenanteile gewährleistet und überdies eine multifunktionale Nutzbarkeit (z.B. auch zum Kinderspiel oder als Kommunikationsraum) bei Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer sicherstellt.

Im Bereich der bereits teilweise bebauten Grundstücke (westlicher Abschnitt des Baugebietes) wird durch die Festsetzung weitreichender Begrünungsmaßnahmen eine Nachbesserung erreicht, wodurch das Lebens- und Arbeitsumfeld für die Bevölkerung erheblich aufgewertet wird.

- **Wohnbedürfnisse sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Durch die unterschiedlichen Bauformen und die Möglichkeit, innerhalb der Wohngebäude ausnahmsweise auch zusätzliche Kleinwohnungen anzuordnen, wird den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf Form und Größe der Wohnungen Rechnung getragen. Neben dem 'klassischen' Einfamilienhaus als Einzel- oder Doppelhaus sind auch verdichtete Gebäudeformen (z.B. Reihenhäuser, Kettenhäuser bzw. Mehrfamilienwohnhäuser) vorgesehen. Damit ist sichergestellt, daß das Baugebiet nicht nur von einer privilegierten Schicht besserverdienender Bevölkerungsgruppen, sondern auch von anderen Bevölkerungsgruppen genutzt werden kann.

Neben dem Eigenheim können z.B. auch Eigentums- oder Mietwohnungen hergestellt werden. Hierdurch ergibt sich ein breit gefächertes Spektrum verschiedener Wohnformen. Die 'Einliegerwohnung' bis zu 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche, die als zusätzliche Wohnung innerhalb der Gebäude zugelassen werden kann, ermöglicht darüber hinaus, daß z.B. auch älteren Menschen oder Behinderten angemessener Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, so daß sie hier ein eigenbestimmtes Leben führen können, ohne auf den direkten Kontakt zum Nachbarn innerhalb des Gebäudes und dessen Hilfe verzichten zu müssen.

Diese Kleinwohnungen sind auch für junge Menschen ('Einsteigerwohnung') oder Alleinstehende geeignet, deren Bevölkerungsanteil in den vergangenen Jahren stetig zugenommen hat.

- **Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Aufgrund der Ortsrandlage sowie der Nähe zum historischen Stadtkern von Freinsheim wurde den o.g. Aspekten besondere Beachtung geschenkt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Die Gesamtkonzeption - in Anlehnung an vorhandene bauliche Strukturen - stellt einen störungsfreien Übergang zwischen historisch gewachsener Bausubstanz und Neubebauung sicher. Das Neubaugebiet 'Südlicher Ortsteil', das im Westen des räumlichen Geltungsbereichs anschließt, wird mit dem Gebiet 'In den Bohngärten' nach Osten hin abgerundet. Die vorhandene Bebauung zwischen den beiden Neubaugebieten wird dabei integriert und in das Gesamtkonzept eingebunden, so daß eine Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes erreicht wird.

- **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege**

Ein Baugebiet stellt immer auch einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, der nicht ohne Folgen für den Naturhaushalt bleiben kann. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die diesem Ziel dienen. Sie basieren auf allgemeinen städtebaulichen Forderungen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie den Ergebnissen des landespflegerischen Planungsbeitrags, auf den an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen wird.

Da nicht alle Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können, hat sich die Stadt Freinsheim entschlossen, in unmittelbarer räumlicher Nähe sowie in funktionalem Zusammenhang zum geplanten Neubaugebiet einen weiteren Bebauungsplan aufzustellen, der ausschließlich landespflegerische Festsetzungen enthält. Hier sollen die Ausgleichserfordernisse umfassend berücksichtigt und rechtsverbindlich umgesetzt werden. Unter anderem ist hier geplant, die Fuchsbach-Renaturierung zu regeln, Streuobstwiesen und sonstige extensiv genutzte Flächen anzulegen, bestehende Feuchtbiotope zu sichern u.ä. Der Aufstellungsbeschuß wurde

bereits gefaßt. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Ein Vorentwurf wurde vom Büro L.A.U.B. erarbeitet, das auch den landespflegerischen Planungsbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt hat.

Im Baugebiet selbst sollen neben der sparsamen Dimensionierung von Erschließungs- und Verkehrsflächen, der Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke sowie der Bauweise, vor allen Dingen die im Bebauungsplan enthaltenen detaillierten Regelungen zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen für eine möglichst große Umweltverträglichkeit sorgen.

Da das Baugebiet bis auf ca. 50 m an die bestehende Landesstraße L 526 heranrückt, kommt darüber hinaus auch dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen eine erhöhte Bedeutung zu. Um sicherzustellen, daß keine Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch den Verkehrslärm auftreten, wurden schalltechnische Berechnungen für die Grundstücke durchgeführt, die nahe an die überörtliche Verbindungsstraße heranrücken.

Derzeit verkehren auf der L 526 ca. 3.200 Fahrzeuge pro 24 Stunden (DTV), bei einem Schwerverkehrsanteil von rund 4 % (vgl. Verkehrsmengenkarte 1990, herausgegeben von der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz). 1985 lag die Verkehrsstärke noch bei etwa 2.500 Fahrzeugen pro 24 Stunden und einem Schwerverkehrsanteil von 5 % (vgl. Verkehrsmengenkarte 1985, herausgegeben von der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz). Hieraus wird ersichtlich, daß der PKW-Verkehr in den vergangenen fünf Jahren um mehr als 25 % zugenommen hat. Daraus kann die Schlußfolgerung abgeleitet werden, daß eine immer größere Anzahl von Personen das private Kfz - besonders z.B. auf dem täglichen Weg zur Arbeit, aber auch für Einkaufsfahrten u.ä. - nutzt. Es ist abzusehen, daß der vorgenannte Wert sich weiter erhöhen wird. Um hinsichtlich der Immissionsprognose 'auf der sicheren Seite' zu liegen, wurde für den Planungshorizont ein DTV von 5.000 Kfz zugrunde gelegt. Dies entspricht einer Verdoppelung (!) gegenüber 1985 und einer Steigerung von nochmals über 55 % gegenüber 1990.

Auf dieser Basis wurden Schallausbreitungsrechnungen nach den Bestimmungen der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Berechnungsverfahren' vom Mai 1987 durchgeführt. Der Emissionspegel  $L_m^{(25)}$  (Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Fahrbahnachse) beträgt demnach rund 61 dB(A) am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und 52 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr).

Die nächstgelegenen Einwirkungsorte (östliche Grenze der überbaubaren Flächen) befinden sich ca. 65 m vom Fahrbahnrand der Straße entfernt. Hieraus ergibt sich bei vorgenannten Belastungsannahmen und den örtlichen Bedingungen (Straßensteigung, Fahrbahnbelag, zulässige Höchstgeschwindigkeit usw.) ein Beurteilungspegel  $L_r$ , der am ungünstigsten Einwirkungsort am Tag bei 54 dB(A) und in der Nacht bei 45 dB(A) liegt. Vergleicht man diesen mit den 'schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung' nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, die als Richtschnur für einen angemessenen Schallschutz herangezogen werden, so sind keine Überschreitungen des Wertes zu befürchten, der für allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde zu legen ist. Dieser beträgt am Tag 55 dB(A) und in der Nacht für Verkehrsgeräusche 45 dB(A).

Aufgrund des großen Sicherheitsspielraums hinsichtlich der angenommenen Verkehrsmenge, kann davon ausgegangen werden, daß der oben berechnete Wert im allgemeinen sogar unterschritten wird. Andere relevante Geräuschquellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Auf besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen (z.B. die Festsetzung von Lärmschutzwällen oder Schallschutzfenstern) kann daher nach Ansicht des Stadtrates verzichtet werden.

In der Summe reichen die im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz sowie zur Landespflege aus, innerhalb des Baugebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und nachteilige Folgen für den Menschen zu vermeiden. Durch die relativ große Flächeninanspruchnahme ist es allerdings erforderlich, weitergehende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, um die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren. Hierzu sind im landespflegerischen Planungsbeitrag umfangreiche Vorschläge unterbreitet, die in entsprechenden Verfahren verbindlich umzusetzen sind.

## 8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS - ERLÄUTERUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

### 8.1 Städtebauliche Struktur und Gestalt

- **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird in dem Bereich, der bereits überwiegend bebaut ist (westlicher Abschnitt), die Nutzungsart 'Mischgebiet (MI)' gemäß § 6 BauNVO

festgesetzt. Der übrige Teil des Geltungsbereichs (Neubebauung im östlichen Abschnitt) wird als 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen. Die beiden Nutzungsarten beinhalten kein nennenswertes Konfliktpotential. Störungen untereinander können weitgehend ausgeschlossen werden. Nutzungen, die möglicherweise zu erhöhten Immissionen führen könnten - z.B. Tankstellen - werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Da an den Planungsraum nur Flächen angrenzen, die hinsichtlich ihrer Struktur dem Plangebiet vergleichbar sind (überwiegend Wohnnutzung sowie Freizeiteinrichtungen), ist nicht von Beeinträchtigungen des Wohn- oder Arbeitsumfeldes auszugehen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nur teilweise an den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschößflächenzahl (GFZ). Um eine zu starke bauliche Verdichtung und damit verbundene Einschränkungen in bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auszuschließen, liegen die festgesetzten Werte für GRZ und GFZ im allgemeinen unter den allgemein zulässigen Höchstmaßen.

Besonders im Hinblick auf die GFZ sind die möglichen Maximalwerte nicht ausgeschöpft worden. Somit besteht für den Bauherrn die Möglichkeit, *entweder* eine verhältnismäßig hohe Ausnutzung der Grundfläche *oder* eine größere Ausnutzung der Höhe zu wählen, nicht aber eine volle Überbauung der Grundfläche *und* eine Ausnutzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Mit den entsprechenden Festsetzungen wird einer ungesunden Struktur des Baugebiets mit allen damit verbundenen negativen Konsequenzen (fehlende Freiflächen, Parkraumknappheit, Belichtungsprobleme usw.) wirkungsvoll entgegengesteuert.

Die Einschränkungen im Maß der baulichen Nutzung dienen darüber hinaus dem Ziel, die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet selbst, wie etwa die Freihaltung von Frischluftschneisen und Grünzäsuren, das Anpflanzen großkroniger Bäume usw. nicht zu behindern.

- **Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt. Da es sich um ein Neubaugebiet ohne besondere Anforderungen aus bestehenden, schützenswerten Strukturen handelt, war die Definition einer besonderen Bauweise nicht erforderlich. Die geschlossene Bauweise schied

aus, da Gebäudelängen über 50 m wegen ihrer Ortsuntypischkeit in jedem Fall ausgeschlossen werden sollten und darüber hinaus aus Gründen der Belichtung und Belüftung seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu wahren sind.

- **Größe der Baugrundstücke**

Die Vorschläge zur Grundstücksgröße sowie zu deren Zuschnitt orientieren sich an der von der Stadt Freinsheim verfolgten Absicht, eine Durchmischung unterschiedlicher Typen zu gewährleisten. Insofern ist die Palette relativ groß. Um nachteilige Wirkungen zu vermeiden, ist im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße beim Bau von Doppelhäusern vorgesehen. Hiermit werden Grundstücksteilungen unmöglich gemacht, wenn dadurch Verhältnisse entstehen würden, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen.

## 8.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Anlage eines Wohnbaugebiets setzt die Umwidmung bestehender Flächen - insbesondere von Grünzonen, Kleingärten und Rebflächen - voraus. Dadurch werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen zerstört sowie die Landschaft in ihren verschiedenartigen Funktionen (Erholungswert, Biotopschutz, Immissionschutz u.ä.) beeinträchtigt. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wurden bei der Planung nur die unbedingt erforderlichen Flächen in Anspruch genommen. Bereiche, die für die Bebauung oder Erschließung nicht benötigt werden, wurden aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Darüber hinaus werden im Baugebiet selbst intensive Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Der landespflegerische Planungsbeitrag enthält eine ausführliche Darstellung aller Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen der Planung sowie zu deren Ausgleich erforderlich sind.

Die entsprechenden Festlegungen dienen insbesondere

- zur Erhaltung der schützenswerten Bereiche und zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebiets,
- zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft,
- zum Schutz besonders gefährdeter Arten,
- zur Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft und
- zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Als 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' werden folgende Regelungen getroffen:

- der Ortsrand (Übergangsbereich zur freien Landschaft) ist umfassend zu begrünen,
- innerhalb des Baugebiets sind auf den privaten Grundstücken zahlreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgeschrieben; die Bepflanzungen müssen bestimmte Mindestqualitätsanforderungen erfüllen,
- die öffentlichen Verkehrswege, Straßen, Plätze und Wege sind umfassend mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen,
- die Ableitung des Niederschlagswasser der Dachflächen hat über ein getrenntes Netz zu erfolgen; zur Vermeidung negativer Wirkungen auf die Grundwasserneubildung wird dieses unbelastete Niederschlagswasser versickert.

Die Vorschriften zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützen sich auf die Erkenntnisse des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan. Dort waren ausführliche Analysen der Bestandssituation vor dem Eingriff angestellt worden. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung funktionsfähiger ökologischer Strukturen zwingend. Die angegebenen Qualitäten sind erforderlich, um in absehbarer Zeit Effekte für den Naturhaushalt zu erreichen. Bei Verwendung kleinerer Pflanzen würde dies unangemessen länger dauern, die erhöhten Kosten sind im Gegensatz dazu vertretbar.

### 8.3 Verkehrsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets werden nur geringe Verkehrsströme erwartet. Die Straßenquerschnitte sind so dimensioniert, daß sie für den Ziel- und Quellverkehr ausreichen und keinen Anreiz für 'Schleichverkehr' bieten.

Aufgrund der verschiedenen planerischen Maßnahmen wurde in umfassender Weise dafür Sorge getragen, daß keine Straßenabschnitte entstehen, die zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten verleiten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h nicht überschreiten. Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen wird sogar als '*verkehrsberuhigter Bereich*' festgesetzt, so daß hier nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist.

Durch die Anordnung von Platzbereichen wird eine Gliederung des Straßenraums erreicht. Dort, wo die Verkehrsverhältnisse ein Wenden schwerer Fahrzeuge nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen ermöglichen, können LKW (z.B. Versorgungsfahrzeuge oder Rettungsdienste) über Wohnwege abfahren, ohne rückwärts fahren zu müssen. Durch das im wesentlichen aus zwei Ringen bestehende Erschließungssystem ist eine leichte Orientierung gewährleistet. Ortsfremder Verkehr wird wirkungsvoll ferngehalten.

Parkplätze sind in genügender Zahl im Straßenraum vorgesehen. Die privaten Stellplätze und Garagen sind jeweils auf den Grundstücken anzuordnen. Sammelgaragen sind nur im Kernbereich des Gebiets - also da, wo eine verdichtete Bauweise angestrebt wird - vorgesehen, sollen hier jedoch unter der Erdoberfläche (im Kellergeschoß) untergebracht werden. Um einen ungeordneten Bau von Garagen und Carports zu verhindern, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

#### **8.4 Auswirkungen auf die Sozialstruktur**

Die Realisierung des geplanten Wohngebiets stellt eine für die weitere Entwicklung Freinsheims unerläßliche Maßnahme dar, ohne wesentliche soziale Veränderungen mit sich zu bringen. Die Infrastruktur am Ort reicht aus, die zusätzliche Bevölkerungszahl zu verkraften. Durch die sorgsame Planung ist sichergestellt, daß sich keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen entwickeln. Negative Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Sozialgefüge sind nicht zu befürchten.

#### **9.1 ABWÄGUNG DER BELANGE**

##### **9.2 siehe Anlage**

Die vorangegangenen Ausführungen haben deutlich gemacht, daß die Stadt Freinsheim bemüht war, negative Auswirkungen des Bebauungsplans von vorne herein zu vermeiden. Trotzdem ist es nicht möglich, alle Interessen gleichermaßen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung war es daher erforderlich, bestimmte Belange zugunsten anderer zurückzustellen.

Ein wesentlicher Konflikt, der nicht aufzulösen war, ist in der Inanspruchnahme von Flächen zu sehen, die im Hinblick auf Ökologie und Landschaftsbild von

besonders hoher Bedeutung sind. Hiervon betroffen sind in erster Linie die vorhandenen Kleingartenstrukturen, die z.T. extensiv genutzten Ostgärten, Wiesen u.ä.. Eine Erhaltung dieser Flächen wäre nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, da sie teilweise inmitten des Plangebiets liegen. Ein Ausklammern dieser Bereiche wäre zwar theoretisch denkbar gewesen, hätte aber kaum den gewünschten Effekt gehabt, da die Biotope dann in 'Insellage' ihre ursprüngliche Funktion kaum noch erfüllen könnten. Es erscheint daher sinnvoller, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle und möglichst im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Baugebiet selbst vorzunehmen. Teile dieses Ausgleichs werden bereits im Geltungsbereich realisiert (z.B. Ortsrandeingrünung, Freihaltung von Grünzäsuren, intensive Bepflanzung u.ä.), andere müssen außerhalb umgesetzt werden. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde so 'zugeschnitten', daß viele der besonders wertvollen Flächen - insbesondere die Zone entlang des Fuchsbaches - aus der Planung ausgeklammert wurden, um diese in ihrer natürlichen Funktion zu belassen.

Die stieß im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung auf starke Kritik, insbesondere seitens der Landespflegeorganisationen. Von hier wurde der Vorwurf erhoben, daß die Eingriffe in das Landschaftsbild nicht ausgleichbar seien. Außerdem sei das Biotop um den Fuchsbach in seinem Bestand bedroht. Es wurde angeregt, den Fuchsbach und die umgebenden Flächen in den Geltungsbereich einzubeziehen und hier Regelungen im Sinne der Landespflege zu treffen.

Die Stadt Freinsheim hat sich aufgrund der geäußerten Bedenken nach sorgfältiger fachlicher Beratung sowie nach zahlreichen Gesprächen und Diskussionen dazu entschlossen, einen weitergehenden Schritt zu vollziehen und Ausgleichs- und Ersatzflächen in größerem Maße zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu sichern.

Hierzu soll nördlich des Geltungsbereichs ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden, der ausschließlich landespflegerische Festsetzungen enthält. In einem Bebauungsplan 'Süd-Ost' - für den bereits ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde - wird die Fuchsbach-Renaturierung künftig umfassend geregelt. Außerdem sollen hier vorhandene Biotopflächen gesichert und neue Biotope angelegt werden. Ein Auftrag zur Erstellung des Plans wurde an ein qualifiziertes Büro vergeben, das bereits erste Vorüberlegungen präsentiert hat. Diese sehen neben den geschilderten Maßnahmen z.B. auch die großflächige Anlage von Streuobstwiesen, die Extensivierung vorhandener Nutzungen u.ä. vor. Da hierzu der Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Freinsheim erforderlich ist, wurde die Verwaltung beauftragt, in entsprechende Verhandlungen einzutreten. Verschiedene Grundstücke befinden sich bereits in städtischem Besitz.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan kann nach Ansicht der Stadt Freinsheim ein vollständiger Ersatz für verlorengegangene wertvolle Bereiche geschaffen werden, der zudem in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Baugebiet 'In den Bohngärten' zu realisieren ist. Eine Vernetzung ist durch die bereits im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Stadt Freinsheim kommt daher nach sorgfältiger Abwägung der verschiedenen Interessen zu dem Ergebnis, daß der entstehende Eingriff zwar nicht zu vermeiden und nicht vollständig auszugleichen ist, sieht aber in den nunmehr beschlossenen Ersatzmaßnahmen und in der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage gegeben, durch die Bebauung entstehende negative Folgen zu kompensieren. Da dies in räumlicher Zuordnung zum Baugebiet selbst steht, ist die Qualität des Ausgleichs umso höher einzuschätzen. In der Gesamtbetrachtung erscheint dem Stadtrat die Notwendigkeit, Bauland für den dringlichen Bedarf in der Stadt bereitzustellen, höher zu gewichten, als die Belange des Naturschutzes und der Landespflege, die in erster Linie die Beeinträchtigungen des Ortsbildes und die Einbeziehung der Fuchsbachau in den Geltungsbereich in den Vordergrund rücken.

Ein weiterer Interessenstreit entsteht durch die Verkleinerung der Rebflächen. Dieser Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch unumgänglich, wenn eine sinnvolle städtebauliche Konzeption und die Schaffung einer genügenden Anzahl von Wohnungen im Plangebiet angestrebt wird. Die Stadt Freinsheim hat sich daher entschlossen, die Weinbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden in Anspruch zu nehmen. Die geringfügigen wirtschaftlichen Nachteile, die hierdurch für Einzelne entstehen können, sind den Interessen der Allgemeinheit an dem Baugebiet nach Ansicht des Stadtrates unterzuordnen. Sie sollen durch finanzielle Entschädigungen ausgeglichen werden.

Weitere Interessenkonflikte, sind nach Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nicht erkennbar. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden lediglich geringfügige Veränderungen der Planung angeregt bzw. formelle Fehler angemerkt. Den Änderungswünschen wurde in den verschiedenen Stadien, die der Bebauungsplan durchlaufen hat, so weit wie möglich Rechnung getragen. Dabei wurden unter anderem Wegführungen besser an die bestehenden Grundstücksverhältnisse angepaßt, überbaubare Flächen bzw. Flächen für Garagen leicht verändert usw.

Weitergehende private Interessen, die dem Bebauungsplan entgegenstünden, wurden nicht geltend gemacht. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden

keine Bedenken vorgetragen, die nicht im Zuge des Planungsverfahrens berücksichtigt und ausgeräumt werden konnten.

Der Stadtrat der Stadt Freinsheim kommt nach Prüfung aller Gesichtspunkte, deren Gewichtung und Abwägung zu dem Ergebnis, daß der Bebauungsplan in der nunmehr vorliegenden Form den Belangen der Stadt in bestmöglicher Weise Rechnung trägt, keine öffentlichen oder privaten Interessen verletzt und für nicht vermeidbare oder ausgleichbare Eingriffe einen angemessenen Ausgleich bietet. Er wird daher als Satzung beschlossen.

## 10. AUFHEBUNG BESTEHENDER RECHTSVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

## 11. FLÄCHEN- UND KOSTENERMITTLUNG

Eine Kostenermittlung ist auf der Grundlage des vorliegenden Plans von dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro durchzuführen.

Die Stadt Freinsheim wird die erforderlichen Finanzmittel in ihrem Haushalt bereitstellen.

Eine Flächenermittlung wurde vorgenommen und in einem separaten Plan dokumentiert. Dieser kann als Grundlage für die Umlegung dienen. Die Flächenanteile gliedern sich im wesentlichen wie folgt:

### Aufstellung für den gesamten Geltungsbereich

Gesamtfläche .....	ca. 71.482 m <sup>2</sup> .....	100,00 %
Grundstücksflächen .....	ca. 56.796 m <sup>2</sup> .....	79,46 %
Erschließungsflächen .....	ca. 9.731 m <sup>2</sup> .....	13,61 %
Grünflächen .....	ca. 4.955 m <sup>2</sup> .....	6,93 %

**Aufstellung für den bereits überwiegend bebauten Teilbereich**

Anteile an der Gesamtfläche des Baugebietes:			
Flächenanteil westlicher Bereich, gesamt..... ca.	13.815 m <sup>2</sup> .....	19,33	%
Grundstücksflächen (westlicher Bereich)..... ca.	13.345 m <sup>2</sup> .....	18,67	%
Erschließungsflächen (westlicher Bereich)..... ca.	470 m <sup>2</sup> .....	0,66	%
Grünflächenanteil (westlicher Bereich).....	0 m <sup>2</sup> .....	0,00	%

**Aufstellung für die noch nicht bebauten Teilbereiche**

Anteile an der Gesamtfläche des Baugebietes:			
Flächenanteil östlicher Bereich, gesamt..... ca.	57.667 m <sup>2</sup> .....	80,67	%
Grundstücksflächen (östlicher Bereich)..... ca.	43.451 m <sup>2</sup> .....	60,78	%
Erschließungsflächen (östlicher Bereich)..... ca.	9.261 m <sup>2</sup> .....	12,95	%
Parkplätze im Straßenverkehrsraum (östl. Bereich).....	56 St. ....		
Grünflächen (östlicher Bereich)..... ca.	4.955 m <sup>2</sup> .....	6,94	%
Grundstücksflächen (östlicher Bereich)..... ca.	43.451 m <sup>2</sup> .....	60,80	%
Grundstücksanzahl (östlicher Bereich).....	71 St.		
Grundstücksgröße liegt im Durchschnitt bei..... ca.	612 m <sup>2</sup>		
Kleinste Grundstücksgröße..... ca.	339 m <sup>2</sup>		
Größte Grundstücksgröße (Mehrfamilienhausbebauung) .ca.	3.520 m <sup>2</sup>		
Erschließungsflächen (östlicher Bereich)..... ca.	9.261 m <sup>2</sup> .....	12,95	%
Straßen (inkl. verkehrsberuhigte Bereiche)..... ca.	8.248 m <sup>2</sup> .....	11,53	%
Fußwege..... ca.	436 m <sup>2</sup> .....	0,61	%
Wirtschaftsweg..... ca.	577 m <sup>2</sup> .....	0,81	%

Alle vorgenannten Flächenangaben sind Circa-Werte. Sie beziehen sich auf den Plan mit der Bezeichnung "Bestimmung der Grundstücksgrößen", Stand November 1992.

## 12. HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

### 12.1 Ver- und Entsorgung des Gebiets:

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erfolgt über den Anschluß an das bestehende Leitungssystem. Die Planung zur technischen Infrastruktur innerhalb des Baugebiets wird derzeit erarbeitet. Mögliche Schwierigkeiten sind nicht bekannt.

### 12.2 Baulandumlegung

Zur Verwirklichung der Planung wird eine Baulandumlegung erforderlich. Diese soll als freiwillige Umlegung erfolgen. Diese bezieht sich jedoch nur auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs (Neubebauung) und spart die bereits überwiegend bebauten Teile aus, da die Grundstücksverhältnisse hier bereits geordnet sind.

---

### HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfaßt eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie textliche Festsetzungen - bestehend aus planungsrechtlichem und bauordnungsrechtlichem Teil - die aufgrund ihres Umfangs (14 Seiten) in einem gesonderten Textteil zu Beginn dieser Broschüre abgedruckt sind.

---

erarbeitet im Auftrag der Stadt Freinsheim durch

**ISU** - Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung

  
Dipl.-Ing. K. Zimmermann



erstellt im Juni 1993

Aufgestellt: Freinsheim, den 02. Juni 1993

*Bähr*

Bähr, Ortsbürgermeister



**Bestätigung**

Die Begründung ..... zum Bebauungsplan "In den Bohngärten" hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

..... 27. Nov. 1992 bis zum ..... 28. Dez. 1992 .....

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 19. Nov. 1992 ..... öffentlich bekannt gemacht.

Freinsheim, den 19. Juli 1993 .....

*Bähr*

Bähr, Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil des am 11.05.1994 angezeigten Bebauungsplanes. Kreisverwaltung Bad Dürkheim Bad Dürkheim, den 31.05.1994 .....

Im Auftrag  
*Eichner*  
(Eichner)