

# BEBAUUNGSPLAN "IN DEN SCHLOSSWIESEN" DER STADT FREINSHEIM

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen  
Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kosten der Erschließung
10. Hinweise und Empfehlungen

## 1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**

Für die Stadt Freinsheim (Kleinzentrum) stellt sich aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Menschen - auch im Bereich des betreuten Wohnens - der Bedarf nach einem Seniorenwohnheim mit integriertem Pflegebereich. Die gewählte Fläche im Südosten der Stadt, die schon im Flächennutzungsplan für ein Seniorenwohnheim vorgesehen ist, eignet sich für diese Nutzung, da sie zum Einen direkt an bebaute Flächen (Wohnnutzung) angrenzt und somit nicht isoliert liegt. Zum Anderen befinden sich in direkter Nachbarschaft großflächige Grünbereiche, die zur Naherholung genutzt werden können. Diese angrenzenden Grünflächen sollen daher im Zuge des Bebauungsplanes planerisch gesichert werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Stadtrat der Stadt Freinsheim am 13.06.2002 den Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für den Bereich "In den Schlosswiesen".

## 2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als geplante Sonderbaufläche mit der Bezeichnung „Altenheim“ vorgesehen, so dass die Planung der Seniorenwohnanlage der übergeordneten Planung entspricht. Im Westen liegen gemischte Bauflächen, die zum Teil durch diesen Bebauungsplan gesichert werden sollen. Der restliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche gekennzeichnet. Darin finden sich im Südosten die Signatur für ein Regenrückhaltebecken sowie im Westen das Kennzeichen einer biologisch wertvollen Fläche i.S.d. § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz. Beide Vorgaben werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten der Gemeinde Freinsheim, mit direktem Anschluss an die Erpolzheimer Straße (L526). Er umfasst die Gemarkung „In den Schlosswiesen“ sowie den südlichen Teil der Gemarkung „In den Bohngärten“ und schließt zur Sicherung der Erschließung einen Teil der L 526 (Erpolzheimer Strasse) mit ein. Zudem sind bestehende Wohngebäude im Westen des Gebietes in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Aufgrund der teilweise sehr hochwertigen Flächen im Geltungsbereich muss auf Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches zurückgegriffen werden. Die Flurstücke 4769/29, 4769/32, 4769/33, 4769/35, 4769/36, 4769/38 sowie 5108/2 und 5108/6 wurden daher als Ersatzflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

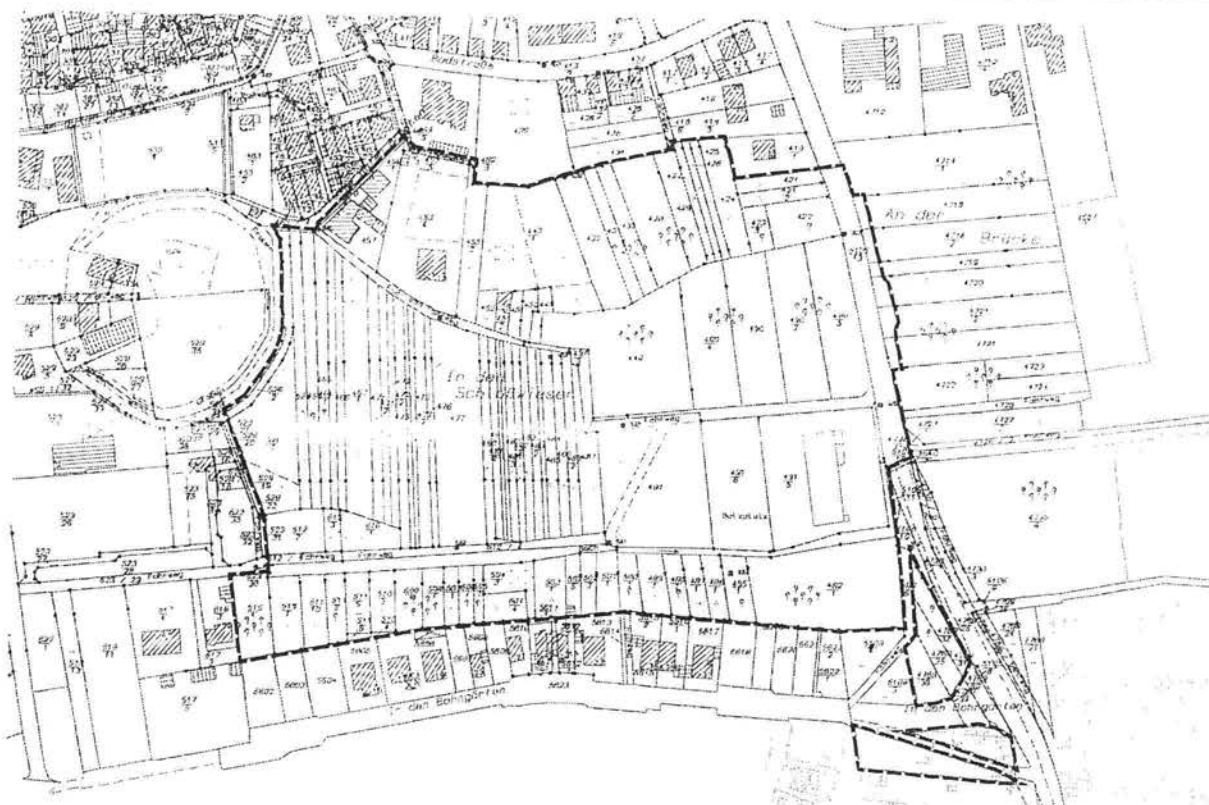


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 4. Bestandssituation

##### Derzeitige Nutzung

Im nördlichen Teil der Plangebietsfläche besteht eine landwirtschaftliche Nutzung durch gewerblichen Obstbau, der durch Wirtschaftswege erschlossen ist. Östlich daran angrenzend liegen Streuobstwiesen, Staudenflächen und private Gartenflächen. Im Westen befinden sich Wohngebäude sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich schließt eine Biotopfläche nach § 24 Landespflegegesetz (Schilfgebiet) an, die durch eine trockengelegte Pferdekoppel in zwei Bereiche geteilt wird. Diese Biotopfläche geht nach Osten in eine Grünfläche mit Bolzplatz und anschließend in die Fläche des städtischen Regenüberlaufbeckens über. Im Norden verläuft auf der ganzen Länge von Westen nach Osten der Fuchsbach, an den nördlich private und öffentliche Grundstücke (Grünflächen) anschließen. Zur Erschließung der Seniorenwohnanlage und zur Sicherstellung der Einfahrt von der L 526 wurde ein Teil der Erpolzheimer Straße in das Plangebiet integriert.

##### Umgebende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden Wohnbauflächen an, die teilweise erst in den letzten Jahren erschlossen wurden. Im Osten schließen an die L 526 landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen liegt eine Festung mit Parkanlage und umliegendem, konzentrischem Wassergraben sowie ein alter Brunnen („Guter Brunnen“). Die Festung wird nach Norden und Westen von Wohnbauflächen umschlossen.

Topographie

Das Gelände fällt leicht von Westen nach Osten ab.

Äußere Erschließung des Gebiets

Der Bereich der Seniorenwohnanlage ist über einen auszubauenden Wirtschaftsweg, der an die L 526 (Erpolzheimer Strasse) angeschlossen ist, sehr gut an das innerörtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erpolzheimer Strasse führt nach Norden durch die Stadt Freinsheim auf die B 271 (Verbindungsstraße A 6 – Bad Dürkheim) und nach Süden über Erpolzheim auf die A 650. Fußläufig bestehen mehrere Verbindungen vom Plangebiet zum Zentrum von Freinsheim sowie zur Festungsanlage und zu den umliegenden Grünflächen. Zusätzlich ist das Gebiet an das Wirtschaftswegenetz angeschlossen.

Bestehende Planungsvorgaben

Die Landschaftsrahmenplanung des Regionalen Raumordnungsplanes von 1989 bezeichnet den Bereich des Plangebietes als schutzbedürftigen Bereich mit besonderer Bedeutung für das Klima (Stufe 2 und 3). Hierauf ist bei der Bebauung und Versiegelung zu achten.

Zudem ist in direktem Anschluss an den Geltungsbereich im Westen ein Wasserschutzgebiet eingetragen. Die Abgrenzung der Wasserschutzzone II ist hier identisch mit der Linie des Geltungsbereiches.

Des Weiteren wird im Verlauf des Fuchsbaches nach Osten hin eine Biotopkartierung der Wertstufe II b und III vorgenommen. Eine Erweiterung der Biotopqualität des Fuchsbaches in den Bereich des Geltungsbereiches hinein ist anzustreben.

## 5. **Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**

Planungsvorgaben

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ soll konfliktfrei in die Umgebung eingebunden werden. Ebenso soll gesichert werden, dass das Seniorenwohnheim vor Beeinträchtigungen durch Lärm oder Immissionen geschützt wird. Da die Bebauung des Sondergebietes durch ihre exponierte Lage und die Größe der Baukörper das Bild des Ortsrandes von Norden und Osten deutlich prägen wird, ist auf die Gestaltung im Rahmen der Bauleitplanung konkret Einfluss zu nehmen.

Die vorhandenen Wohngebäude im Nordwesten des Gebietes sind planerisch zu sichern und weiterzuentwickeln. Hier ist auf eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und intensive Eingrünung zu achten.

Die städtischen Nutzungen wie das Regenüberlaufbecken und der Sportplatz sind zu sichern und in die Planung einzubinden. Eine weitere Wasserwirtschaftsfläche ist für den Bau einer großflächigen Versickerungsmulde zur Versickerung von Niederschlagswasser der Erschließungsstraße vorgesehen. Zudem muss die Nähe der Zone II des Wasserschutzgebietes im Bereich der Festung berücksichtigt

werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers z.B. durch Pestizid- oder Düngemittleinträge ist zu vermeiden, zumal der Grundwasserspiegel dicht unter der Geländeoberkante liegt (im Schilfgebiet 10- 50 cm, im übrigen Plangebiet zwischen 120-150 cm).

Die sonstigen Grünflächen sind zu ordnen. Kleingärten und Gartenlauben sollen im nördlichen Bereich der Grünfläche konzentriert werden, so dass der südliche Bereich (Schilfgebiet) sowie der Saum entlang des Fuchsbaches ökologisch aufgewertet und langfristig gesichert werden können.

#### Erschließungsflächen

Die Andienung der Sondergebietsfläche durch eine Linksabbiegespur von der Erpolzheimer Straße (L 526) aus, ist eine Vorgabe des Straßen- und Verkehrsamtes. Der entsprechende Abschnitt der L 526 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Um langfristig die Erschließung der östlich an die L 526 angrenzenden Fläche (im Moment landwirtschaftliche Nutzflächen) zu sichern, wird im Zuge des Umbaus der L 526 eine weitere Ausfahrt nach Osten in die Planung miteinbezogen.

Die Sondergebietsfläche soll über eine Stichstraße mit abschließendem Wendepunkt erschlossen werden. Daran anschließend wird der bestehende Wirtschaftsweg in Richtung der Straße „Am Guten Brunnen“ zur Sicherung der Erschließung des bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebes ausreichend ausgebaut.

#### Nutzung

Die Sondernutzung „Alten- und Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ muss aus nachbarrechtlicher Sicht einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Nutzungen einhalten. Problematisch erweist sich hier besonders das auf die südliche Grundstücksgrenze der Sondernutzung gebaute Wohngebäude (Flurstück 451/2). Von den befestigten Straßenbereichen der L 526 ist eine „Anbaufreie Zone“ von 20 m einzuhalten.

Außerdem sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die eine gärtnerische Nutzung bestimmter Flächen als Kleingartenanlage zulassen. Bestehende Gartenutzungen sollen in diese Flächen umgesiedelt werden, um die umliegenden, schutzwürdigen Biotopbereiche von jeglicher Nutzung freihalten zu können. In diesem Zusammenhang soll auch die Koppelfläche durch geeignete Maßnahmen dem Schilfgebiet wieder zugeführt werden.

Der sich im Südosten des Geltungsbereiches befindende Sportplatz (Bolzplatz) soll beibehalten werden. Die ursprünglich geplante Umwandlung eines Teilbereiches des Sportplatzes in eine Skateranlage wurde aufgrund der zahlreichen Bedenken im Bezug auf den zu erwartenden Lärmpegel, die im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange formuliert wurden, erneut überdacht und aus der Planung herausgenommen.

### Bebauung

Wegen der Größe der Baukörper im Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ ist auf die Gestaltung der Bebauung besonderes Augenmerk zu legen. Insbesondere die äußere Kubatur und die Einbindung der Bebauung durch Begrünung sind deshalb von hoher Bedeutung.

Um eine harmonische, maßstäbliche Bebauung des Gebiets sicherzustellen, sind für die Bauhöhen Maximalmaße festzusetzen, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

## **6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**

### **6.1 Verkehrerschließung und Dimensionierung der Erschließung**

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt für den Kraftverkehr ausschließlich über die L 526. Die Anbindung erfolgt über eine Linksabbiegerspur sowie eine etwa 160 m lange und 6, 50 m breite Stichstraße mit abschließender Wendemöglichkeit (Radius 8,00 m). Die Stichstraße verläuft auf der Trasse eines Wirtschaftsweges. Von dieser Stichstraße und dem Wendehammer aus erfolgen die privaten Zuwegungen der Wohn- und Pflegebereiche sowie der Stellplatzflächen der Seniorenwohnanlage.

Ein Fahr- und Fußweg verbindet die Sondergebietsfläche und die westlich davon liegende Bebauung mit den angrenzenden Wohngebieten. Dieser Weg dient ausschließlich zur Erschließung der angeschlossenen Bebauung und der geplanten Kleingartenanlage. Eine für großes landwirtschaftliches Fuhrwerk ausreichende Dimensionierung der Trasse ist zu beachten, da der bestehende landwirtschaftliche Betrieb ausschließlich über diesen Fahr- und Fußweg an die äußere Erschließung angeschlossen ist. Die Verbindung über die Straße „Am guten Brunnen“ kann mit dem genannten Fuhrwerk nicht befahren werden. Ein Schleichverkehr über die private Zufahrtsstraße der Seniorenwohnanlage und die Stichstraße ist jedoch zu unterbinden.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Stichstraße und bestehende Wirtschaftswege außerhalb des Geltungsbereiches ausreichend erschlossen.

Fußläufige Anbindungen bestehen im Norden des Gebietes zur Stadtmitte sowie im Westen zur Festungsanlage und den zugehörigen Grünanlagen.

### Sichtdreieck

Mit dem Anschluss an die L 526 und an die Umgehungsstraße ist das Gebiet an klassifizierte Straßen angeschlossen. Die Richtlinien zur Ausbildung von Sichtdreiecken müssen deshalb besonders beachtet werden.

Der Abschnitt 1.6.2 der Ras-Q ist beim Anpflanzen der Bäume und bei der Errichtung von Einfriedungen entlang der L 526 zu berücksichtigen.

### Ruhender Verkehr

Alle Stellplätze für Bewohner, Patienten, Besucher und Personal der Seniorenwohnanlage (Bereich A) sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auf den speziell für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig, da sie die Gestaltung der Fläche des Seniorenwohnheimes nachhaltig negativ beeinträchtigen würden und für die festgesetzte Nutzung nicht erforderlich sind.

Entlang der öffentlichen Zufahrtsstraße (Stichstraße) ist kein ruhender Verkehr vorgesehen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung (Bereich B) sind Carports und Garagen erlaubt. Sie sind wie die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Bereich C sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Carports und Garagen würden hier – in Verbindung mit den zu erwartenden Gartenlauben – ein zu unruhiges Gesamtbild hervorrufen.

## 6.2 Technische Infrastruktur

Die bestehende Bebauung ist bereits ausreichend an die technische Infrastruktur angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung der neuen Sondergebietsfläche kann grundsätzlich umfassend gewährleistet werden.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden auf dem Grundstück zurückgehalten und verdunsten oder versickern. Im Rahmen der Tiefbauplanung und der siedlungswasserwirtschaftlichen Ausbauplanungen werden die entsprechenden Systeme (Mulden, Versickerung über die belebte Bodenzone etc.) in ausreichender Dimensionierung und naturnaher Gestaltung eingeplant.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das örtliche Kanalsystem eingeleitet.

Das auf der Stichstrasse anfallende Niederschlagswasser wird in eine südlich angrenzende Fläche geleitet und dort zurückgehalten und versickert.

Das Gebiet an das Gasversorgungsnetz anzuschließen, ist derzeit nicht beabsichtigt. Hier können andere Energieträger eingesetzt werden (Öl, Flüssiggas, regenerative Energien). Die bauliche Größe der Seniorenwohnanlage begünstigt zudem den Bau eines zentralen Block-Heizkraftwerkes.

## 6.3 Nutzung des Gebiets

Der Bereich A ist als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Als Zweckbestimmung wird eine Bebauung für „Alten- und Pflegeheim und Betreutes Wohnen“ festgelegt. Weitere sonstige Nutzungen sind nicht erlaubt. Der Standort soll zur Deckung des Bedarfs an Pflege- und Heimplätze für ältere Menschen für Freinsheim und die Umlandgemeinden dienen.

Im Bereich B ist ein Dorfgebiet in Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da weder die Flächenzuschnitte noch die Anbindung des Gebietes die vorgenannten Nutzungen zulassen.

Für den Bereich C sind – entsprechend dem Charakter einer Kleingartenanlage - ausschließlich Gartenlauben zugelassen.

#### 6.4 Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und Bauweise

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Eingeschränkt wird das Maß der Überbaubarkeit durch die Begrenzung der maximalen Grundflächen- und Geschossflächenzahl und die Festsetzungen zur Bauweise. Um eine Einbindung dieser Bebauung gewährleisten zu können und unter Berücksichtigung der Erfordernisse, die sich durch die geplante Nutzung ergeben, wurde die maximale Firsthöhe auf 15,50 m entsprechend der vorhandenen Maximalhöhe der umgebenden Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung zur Dachneigung ist dadurch eine maximale äußere Kubatur der einzelnen Gebäude gegeben. Im Bereich B sind die Festsetzungen dem Bestand sowie den Erfordernissen eines Dorfgebietes angepasst.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich A wurde so angeordnet, daß sich einerseits der entstehende Baukörper gestalterisch möglichst günstig in die Umgebung einbinden läßt, andererseits aber die nutzungsspezifisch erforderliche Baumasse noch erstellt werden kann. Das Baufenster entspricht daher im Wesentlichen der geplanten Bebauung. Ein 5 m breiter Abstandstreifen entlang der äußeren Grundstücksgrenze sowie Bereiche innerhalb des Grundstückes, die nicht überbaut werden dürfen, erlauben eine angemessene Eingrünung der Baukörper.

Im Bereich B wurden die überbaubaren Flächen größer als die momentane Überbauung festgelegt, um einen Spielraum für eine weitere Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes offen zu lassen.

##### Bauweise

Die vorgesehene Nutzung in Bereich A setzt die Möglichkeit voraus, großzügige Baukörper zu errichten. Um diese Baukörper in die Architektur der umgebenden Bebauung angemessen einzufügen, wurde durch die Festsetzung der besonderen Bauweise neben der Möglichkeit Baukörper über 50 m Länge zu errichten die Forderung formuliert, Baukörper über 65 m durch untergeordnete Bauteile zu verknüpfen und so zu gliedern. Abstandsflächen etc. sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Im Bereich B gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

#### 6.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dächer sind wegen ihrer zu erwartenden großflächigen Ausbildung von besonderer Bedeutung für das Stadtbild. Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung sowie die Form und Dimension der Dachaufbauten sind so gewählt, daß negative Auswirkungen auf die Gestaltung unterbunden werden sollen, und trotzdem den technischen und organisatorischen Erfordernissen der geplanten Nutzung entsprochen werden kann.

Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Einfriedungen (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und zu den Werbeanlagen. Lenkende Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind für eine Bebauung in dieser exponierten Lage und Dimension unbedingt erforderlich. Durch die Festsetzungen zur Materialwahl und zur Farbgebung soll die Korrespondenz der Neubebauung zu den angrenzenden Wohnbereichen, deren Charakter und ihrer gestalterischen Qualität, hergestellt werden.

Bei der Standortwahl von Müllbehältnissen muß aus hygienischen Gründen darauf geachtet werden, daß diese an schattigen, kühlen Plätzen aufgestellt werden.

#### 6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Die darin empfohlenen Maßnahmen sind in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert. Eine starke Eingrünung des Gebiets wird dadurch gewährleistet.

Eingriffe werden - soweit möglich - vermieden. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen werden einerseits im Plangebiet und andererseits außerhalb des Plangebiets verbindlich ausgewiesen. Die Ersatzflächen liegen in direkter Nachbarschaft der geplanten Maßnahme.

Ein bezüglich des konkreten Vorhabens zusätzlich erforderlich werdender Ersatzflächenumfang wird in Abstimmung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange in anderer wirksamer Form bereitgestellt.

Für den Fuchsbach wird ein mäandrierender Verlauf des Bachbettes vorgeschlagen, der den ökologischen Wert des Fuchsbaches verbessern soll. In der nachfolgenden Abbildung ist der vom Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagene Bachverlauf dargestellt. Durch die für das Gebiet festgesetzten Maßnahmen entlang des Fuchsbaches werden die Konzepte der Gewässerrenaturierung unterstützt.

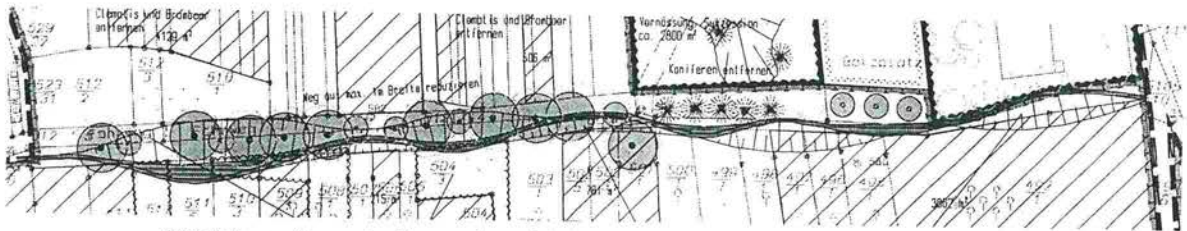


Abbildung: Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Landespflegerischen Begleitplanes

Die getroffenen Eingrünungsfestsetzungen stellen sicher, daß eine Einbindung der Neubaufäche in das Stadtgefüge möglich wird. Die festgesetzten Maßnahmen sind unbedingt im Vollzug durch geeignete Verwaltungs- und vertragliche Maßnahmen durchzusetzen.

Die Oberflächenwässer sind auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. In der siedlungswasserwirtschaftlichen Planung und in der Tiefbauplanung ist dies umzusetzen und zu realisieren. Der Eingriff in den Wasserhaushalt bei einer Bebauung des Gebiets soll so gering wie möglich gehalten werden. Bei einer Nutzung von Dachablaufwasser sind die einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen zu berücksichtigen.

Sollten spezielle Versickerungseinrichtungen gebaut werden, muss darauf hingewiesen werden, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

## 6.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein städtisches Regenüberlaufbecken. Zudem wurde auf dem Flurstück Nr. 491 eine Wasserwirtschaftsfläche festgesetzt, in der großflächige Mulden angelegt werden sollen, um das auf der Stichstraße anfallende Niederschlagswasser versickern zu können.

## 7. **Bodenordnung**

Für die Ordnung von Grund und Boden ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

**8. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche Plangebiet ohne externe Ersatzfläche</b>	<b>ca. 6,94 ha</b>
Verkehrsfläche L 526 (incl. Abbiegespur)	ca. 0,21 ha
Verkehrsfläche Stichstraße	ca. 0,13 ha
Verkehrsfläche Wirtschaftsweg	ca. 0,05 ha
Grundstücksfläche Seniorenwohnanlage	ca. 1,01 ha
Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,47 ha
Fläche Sport- und Spielanlage	ca. 0,17 ha
Flächen Erwerbsobstbau	ca. 0,78 ha
Fläche Privatgärten	ca. 0,14 ha
Fläche Wasserwirtschaftsflächen	ca. 0,64 ha
Fläche Kleingartenanlage	ca. 0,61 ha
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,17 ha
davon in der Fläche Kleingartenanlage	ca. 0,10 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zu Pflege von Natur und Landschaft	ca. 2,90 ha
davon Ersatzfläche außerhalb des Gebiets	ca. 0,24 ha
<b>Flächeninanspruchnahme insgesamt</b>	<b>ca. 7,18 ha</b>

**9. Kosten der Erschließung (Stand März 2003)**

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca.0,4 Mio. Euro.

## 10. Empfehlung

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

### Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen. Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

### Trinkwasser

1. Zum Schutz des Trinkwassers ist der fachgerechte Bau von Brauchwasseranlagen sicherzustellen.
2. Um jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen, sollen private Brauchwasseranlagen fachgerecht installiert und dem öffentlichen Versorgungsträger gemeldet werden.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 der neuen Trinkwasserverordnung, die zum 01.01.2003 in Kraft getreten ist, haben die Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen, die zu Entnahme und Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht

die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 installiert werden, diese Anlagen der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Soweit solche Anlagen bereits betrieben werden, ist die Anzeige unverzüglich zu erstatten. Im übrigen gilt der Abs. 1 Satz 1, 2, 5 entsprechen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.



Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim



**Matthias Braun** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

Frankenthal, im April 2005/S169/bg050531