

STADT FREINSHEIM
BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM-
NORD - ÄNDERUNG III

B E G R Ü N D U N G Z U M

Ä N D E R U N G S P L A N I I I

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der im Zuge der Realisierung des Baugebietes großen Nachfrage nach Wohnraum hat der Stadtrat der Stadt Freinsheim am 26.05.91 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nord - Änderung III" gefaßt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet gegenüber dem Bebauungsplan Freinsheim Nord-Änderung II überwiegend Korrekturen im Hinblick auf die zulässige Zahl der Wohnungen, der Bauweise (Einzel- und Doppelhaus) und das Maß der baulichen Nutzung (Geschoßigkeit). Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Änderungsplan III nicht erweitert und die bebaubaren Flächen nicht vergrößert werden, ist die Erstellung eines landespflegerischen Begleitplanes nicht erforderlich. Die Aussagen des landespflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan "Nord - Änderung II" finden Anwendung.

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 2 -

2. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Freinsheim Nord - Änderung III" liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Freinsheim und schließt die bauliche Entwicklung der Gemeinde in dieser Richtung ab. Die Begrenzungen sind im Südwesten die Wenjenstraße, im Norden der Landgraben und im Osten die westliche Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung entlang der Goethestraße. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1000. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5,4 ha.

3. Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freinsheim Nord - Änderung III" läßt sich heute in wesentlichen in drei Bereiche untergliedern.

1. Eine bereits bebaute Zone im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Hier befinden sich einige Wohngebäude.
2. Den Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens an der Wenjenstraße mit landwirtschaftlichen und Wohngebäuden und zugeordneten Wirtschaftsflächen.
3. Eine große landwirtschaftlich und gärtnerisch (Obstwiesen) genutzte Fläche, die den übrigen Planbereich abdeckt und den größten Teil des Plangebietes ausmacht. Sie erstreckt sich im Norden bis zum Landgraben, im Osten bis zur Bebauung entlang der Goethestraße und im Südwesten bis zur Wenjenstraße.

...

Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz.

4. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist derzeit über die Wenjenstraße und einen Fußweg entlang der Westgrenze der Grundstücke entlang der Wenjenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Baugelände schließt unmittelbar an die vorhandene Altbebauung und den bereits bebauten ersten Abschnitt des Bebauungsplanes "Freinsheim Nord" an. Der Stadtkern der Stadt Freinsheim ist fußläufig gut erreichbar. Im Gebiet wurde bereits ein neuer Hauptsammelkanal verlegt.

5. Änderungsplan II und III / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch den Bebauungsplan Freinsheim Nord-Änderung II wurde der mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 31.10.84 genehmigte Bebauungsplan "Freinsheim Nord - Änderung I" in seinem östlichen, noch nicht realisierten Teilbereich geändert. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim wies das Gebiet dieses Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche", "Gewerbliche Baufläche" und "Dorfgebiet" aus. Der erste Bauabschnitt des Bebauungsplanes "Freinsheim Nord" (östlicher Teil des Plangebietes, einschließlich Bebauung entlang der Goethestraße) ist bereits bebaut und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Für den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wurde zwischenzeitlich ein Änderungsverfahren (dritte Änderung) durchgeführt, so daß der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

...

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 4 -

Der Bebauungsplan Freinsheim Nord-Änderung III beinhaltet gegenüber dem Bebauungsplan Freinsheim Nord-Änderung II überwiegend Korrekturen im Hinblick auf die zulässige Zahl der Wohnungen, der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit).

Durch die Bebauungsplanänderungen Freinsheim Nord-Änderung II und III wird darüber hinaus die im Bebauungsplan Freinsheim Nord - Änd. I festgesetzte Fläche für einen Kinderspielplatz in Wohnbauland umgewandelt, da mit der Realisierung des ersten Bauabschnittes dieses Bebauungsplanes bereits ein größerer Spielplatz geschaffen wurde. Dieser Spielplatz ist für das gesamte Baugebiet gut erreichbar und wird auch von seiner Größenordnung her als ausreichend erachtet. Darüber hinaus soll durch den verkehrsberuhigt vorgesehenen Ausbau der Straße des Plangebietes auch verstärkt die Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes in den Vordergrund gestellt werden und Kinderspiel im Straßenraum ermöglicht werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese Ziele werden im Bebauungsplangebiet durch eine ökonomische Ausführung der Erschließungsanlagen, eine günstige Orientierung der Baugrundstücke und die Mischung verschiedener Grundstücksgrößen und Bauformen erreicht.

...

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 5 -

Insbesondere wurde bei der Änderung des Bebauungsplanes auf eine flächensparende Bauweise geachtet.

Dazu trägt vor allem auch die Orientierung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Gestaltungsmerkmalen der Bebauung im alten Ortskern bei. Durch die Neuüberplanung soll unter anderem auch ein ansprechender Ortsrand geschaffen werden. Dies geschieht durch die Festsetzung von ortstypisch steilen Dachneigungen sowie die vorgesehene Eingrünung durch die Renaturierung des Talweidgrabens. Die vorgesehene Bebauung und im Bebauungsplan festgesetzte Renaturierung des Grabens rundet nicht nur den Ortsrand ab, sondern bindet auch die zur Zeit fragmenthaft verstreuten Einzelgebäude im Bereich der Ortseinfahrt in ein harmonisches Gesamtkonzept ein. Dies trägt wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes bei und kommt somit dem Gesamtort zugute.

6. Erläuterung der Planung

Das Baugebiet wird unterteilt in

"Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO und

"Dorfgebiet" nach § 5 der BauNVO für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb an der Wenjenstraße.

Die vorgenommene Gebietsgliederung ist notwendig, um dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb die bisherige Nutzung am alten Standort auch in Zukunft zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen sind an diesem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb orientiert. Die Ausweisung erfolgt entsprechend als Dorfgebiet (MD).

...

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 6 -

Im Norden des Plangebietes ist ein 10 m breiter Streifen für die Renaturierung des Grabens ausgewiesen, so daß hier ein harmonischer Ortsrand entstehen kann.

Die Fläche im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes zwischen dem Graben und der neu ausgewiesenen Bebauung dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Durch die in den Bebauungsplan übernommenen Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages wird eine entsprechende Eingrünung des Ortsrandes und der Ausgleich der durch die Neubebauung entstehenden Eingriffen in Natur und Landschaft gewährleistet.

Bis auf den Abriß der ehemals gewerblich genutzten Betriebsgebäude an der Wenjenstraße sieht der Bebauungsplan in seinem zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen für die bestehende Bebauung keine Änderungen vor. Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird hier lediglich die Möglichkeit für Erweiterungen und weitere bauliche Verdichtung offengehalten. Für die Bereiche, die in der Planzeichnung als "Allgemeine Wohngebiete" ausgewiesen sind, wird überwiegend festgesetzt, daß je Wohngebäude maximal nur zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt, um eine ausreichende Qualität des Wohnumfeldes zu sichern und einem durch mehr Wohneinheiten hervorgerufenen erhöhten Verkehrsaufkommen vorzubeugen. Lediglich in den Randbereichen des Bebauungsplanes, z. B. entlang der Talweidstraße, sind in einzelnen Bereichen mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, da hier der zusätzliche Verkehr das übrige Baugebiet nicht zusätzlich belastet.

...

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 7 -

Um zusätzlichen gebietsfremden Verkehr im Plangebiet weitgehend auszuschließen, werden im Bebauungsplan desweiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Für die Neubebauung gelten die Prinzipien einer ökonomischen Erschließungsform mit größtmöglicher Verkehrssicherheit sowie einer an die örtlichen Gegebenheiten angepaßten Bauweise mit einer Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und -größen. Das Bauprogramm sieht ein- bis zweigeschoßige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser überwiegend auch mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Vollgeschoßes im Dachraum in offenen und abweichenden Bauweisen vor. Das Verhältnis zwischen Einzelhausbebauung und verdichteteren Bauformen richtet sich nach den vorliegenden Bauwünschen und den allgemeinen Zielvorstellungen der Gemeinde über eine flächensparende und verdichtete Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. Lediglich im Bereich D₂ wurde eine Baulinie festgesetzt, um den im Straßenraum geplanten Versatz auch baulich zu betonen. Um die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in den rückwärtigen Gartenbereichen zu verhindern, werden diese durch entsprechende textliche Festsetzungen auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die Flächen vor und neben den Gebäuden begrenzt. Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen weitestgehend als Gartenflächen genutzt werden. Daher wird die Größe der zulässigen Nebenanlagen auf die Größe der nach LBauO genehmigungsfreien Vorhaben beschränkt.

Für die neuen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischfläche (Wohn- und Spielstraße) vorgesehen.

...

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 8 -

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über Stichstraßen, die lediglich über fußläufige Verbindungen einen Anschluß an die bereits bebauten Flächen östlich des Plangebietes erhalten sollen. Auf diese Weise werden unerwünschte Schleichwegverbindungen und gebietsfremder Verkehr im Plangebiet ausgeschlossen.

Über die Notzufahrt zur Goethestraße im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird auch die Zufahrt im Not- und Katastrophenfall gewährleistet. Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich an den im Ortskern anzutreffenden steilen Neigungen. So werden überwiegend Dachneigungen zwischen 38 und 45° festgesetzt, die auch einen Ausbau des Dachgeschoßes als Vollgeschoß erlauben. Um eine gestalterische Anpassung auch an den bereits bebauten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erreichen, wurde im Übergangsbereich zwischen bestehender und neugeplanter Bebauung eine niedrigere Dachneigung gewählt. Dadurch werden vor allem auch die Interessen der Eigentümer der bereits bestehenden Gebäude an der Goethestraße gewahrt (Belichtung und Besonnung). Ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist eine ortsbildgerechte Gestaltung der Neubebauung und damit eine harmonische Einbindung in die Struktur und Gestaltung des Gesamtortes.

Aus diesem Grund sind die textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen an die Bauformen und Gestaltungsmerkmale der ortstypischen Bebauung im Stadtkern angelehnt. Dies beinhaltet eine ortstypisch steile Dachneigung mit Belichtung des Dachgeschoßes über Dachgauben, rottonige Dacheindeckungen, geringe Dachüberstände und Kniestöcke, stehende Fensterformate sowie ortstypische Baumaterialien und Farben.

...

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN FREINSHEIM- NORD - ÄNDERUNG III

- 9 -

Für die Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke wird ein möglichst naturnaher Zustand angestrebt.

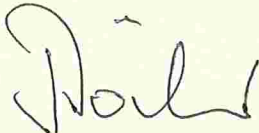
Aus diesem Grund sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur versickerungsfähige Bodenbelagmaterialien Anwendung finden. Zum Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, dessen Aussagen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen übernommen wurden.

So werden beispielsweise Pflanzfestsetzungen für öffentliche Grünflächen und die nichtüberbauten Flächen bebauter Grundstücke im Bebauungsplan getroffen sowie Pflanzenauswahllisten an die Hand gegeben. Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes (Talweidgraben) dient unter anderem zum Ausgleich der durch die Bebauung und Neuversiegelung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages, wie z. B. Renaturierungsmaßnahmen für den Talweidgraben, wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Neuordnung der Grundstücke ist die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung sollte hierfür als Anhalt dienen.

Freinsheim, den 29.09.1992


Bähr, Ortsbürgermeister



BESTÄTIGUNG

Die Begründung vom 29.09.1992 zum Bebauungsplan "Nord, Änderung III" der Stadt Freinsheim hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes vom

26.10.1992 bis 27.11.1992

und

14.05.1993 bis 18.06.1993

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 15.10.1992 bzw. 06.05.1993 öffentlich bekanntgemacht.

Freinsheim, den 15.07.1993


Bähr
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 31.12.1993 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 31.01.1994

Im Auftrag


(Eichner)