

BEBAUUNGSPLAN

NORD ÄND. IV

DER STADT

FREINSHEIM



Planung:

Städtebaulicher Beitrag:

VG Freinsheim, Abt IV

i.A. Dipl. Ing. FH Thomas Bayer

Landespflegerischer Beitrag:

Ing. Büro M u.T, Garten und Land-
schaftsarchitekten

Datum:

gez: Sept. 95

geä: Nov. 95-By, April 96-By

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Inhaltsverzeichnis:

1.0. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landes- pflegerischen Festsetzungen

- 1.1. Ausgangssituation/ Bestand im Planungsgebiet
- 1.2. Verkehrliche Anbindung
- 1.3. Erfordernis der Planaufstellung/ Entwicklung aus dem
Flächennutzungsplan

2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1. Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3. Bauweise
- 3.1.4. Nebenanlagen und Stellplätze
- 3.1.5. Pflanzbindung und landespflegerische Festsetzungen zum
Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.
- 3.1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - a.) öffentlicher Parkplatz, Zufahrt KiGa
 - b.) öffentlicher Fußweg
- 3.1.7. Versickerung von Niederschlagswasser

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 3.2.2. Dächer
- 3.2.3. Fassadengestaltung, Fensterformate
- 3.2.4. Vorflächengestaltung und Gestaltung der nicht überbaubaren
Grundstücksflächen

4.0. Verfahrensdaten

Anhang: Landespflegerischer Planungsbeitrag

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Teil I: Städtebaulicher Beitrag

1.0. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen gem. §9 Abs.8 BauGB

1.1. Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Freinsheim.

Der westlich angrenzende Bereich zum Plangebiet wird durch eine Bebauung mit Wohnhäusern ,gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nord Änd. I" bestimmt.

Die Flächen östlich der Großkarlbacher Strasse sind als Gewerbe-
flächen ausgewiesen. Im Nordosten schließen Flächen mit
landwirtschaftlichen Aussiedlungsvorhaben und Flächen für die
Landwirtschaft an.

Zwischen diesen Flächen befindet sich das Plangebiet des B-
Planes "Nord Änderung IV", welches z.Zt. im Süden als öffentlicher
Parkplatz und im Norden als öffentlicher Spielplatz genutzt wird.
Daran gliedert sich bis zum nördlichen Rand des Planungs-
gebietes ein ungenutzter Grundstücksteil an.

1.2. Verkehrliche Anbindung:

Der öffentliche Spiel- und Bolzplatz im Nordosten des Plan-
gebietes wird z.Zt. über die Fontanestrasse erschlossen.

Der öffentliche Parkplatz ist über die Großkarlbacherstrasse zu
erreichen.

1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächen-
nutzungsplan

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Erläuterung der Planungsabsichten:

Aufgrund der zu erwartenden steigenden Einwohnerzahlen durch die Bebauung des Neubaugebietes "Bohngärten" besteht in der Stadt Freinsheim in absehbarer Zukunft ein steigender Bedarf an Kindergartenplätzen, der durch die bestehenden Kindergärten An der Bach und an der Dackenheimer Strasse nicht mehr gedeckt werden kann.

Eine Erweiterung der bestehenden Kindergärten ist aus wirtschaftlichen und infrastrukturellen Gründen nicht möglich. Somit hat der Rat der Stadt Freinsheim beschlossen einen Teil des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf, Kindergarten festzusetzen.

Die städtebaulichen Ziele sind im Einzelnen:

-Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen nach Ausweisung von neuen Baugebieten

-sinnvolle Zuordnung der Kindergärten am Ort des Bedarfs (Neubaugebiete ,hier Nord II) unter Berücksichtigung der Verteilung im Stadtgefüge

-gute, verkehrsgerechte fußläufige Erreichbarkeit der Kindergärten ausgehend von den Neubaugebieten

-Anbindung des Kindergartens an das örtliche Verkehrsnetz

-Gestalterische Einfügung der baulichen Anlage in die bestehende Bebauung

-Minimierung des Eingriffs in die Landschaft und den Naturhaushalt durch Schaffung von Grünverbindungen zum Außenbereich und Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer im Plangebiet des B-Planes.

Zur Verwirklichung der o.g. Ziele soll der z.Zt. bestehende "Bolzplatz" nach Norden verlegt werden, der öffentliche Spielplatz verbleibt an der jetzigen Stelle.

Der neu zu planende Kindergarten mit Außenspielfläche soll zum Einen auf der Fläche des jetzigen "Bolzplatzes", zum Anderen ,

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änd. IV

größeren Anteil, auf der Fläche des hinteren Teils des öffentlichen Parkplatzes entstehen. Die Zufahrt zu dem KiGa soll über den öffentlichen Parkplatz zu der L455, Großkarlbacher Strasse, sichergestellt werden.

Der Wegfall von öffentlichen Stellplätzen durch den Bau des Kindergartens kann als nachrangig eingestuft werden, da der betroffene nördliche Teil des Parkplatzes nur zu Stoßzeiten bei öffentlichen Festen genutzt wird.

Nach Fertigstellung des geplanten KiGa "an der Großkarlbacher Strasse" können die Kindergartenplätze, bezogen auf das Stadtgebiet, neu aufgeteilt werden und eine sinnvolle Zuordnung der Kindergärten zu den Baugebieten, unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Wegstrecke, kann erfolgen.

Um diese Planungsziele rechtsverbindlich festzuschreiben und gemäß den Grundsätzen des Baugesetzbuches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Bodenordnung zu gewährleisten hat der Stadtrat der Stadt Freinsheim in seiner Sitzung am 02/03/1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 27.06.1996 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 25.09.1996

Im Auftrag


(Eichner)

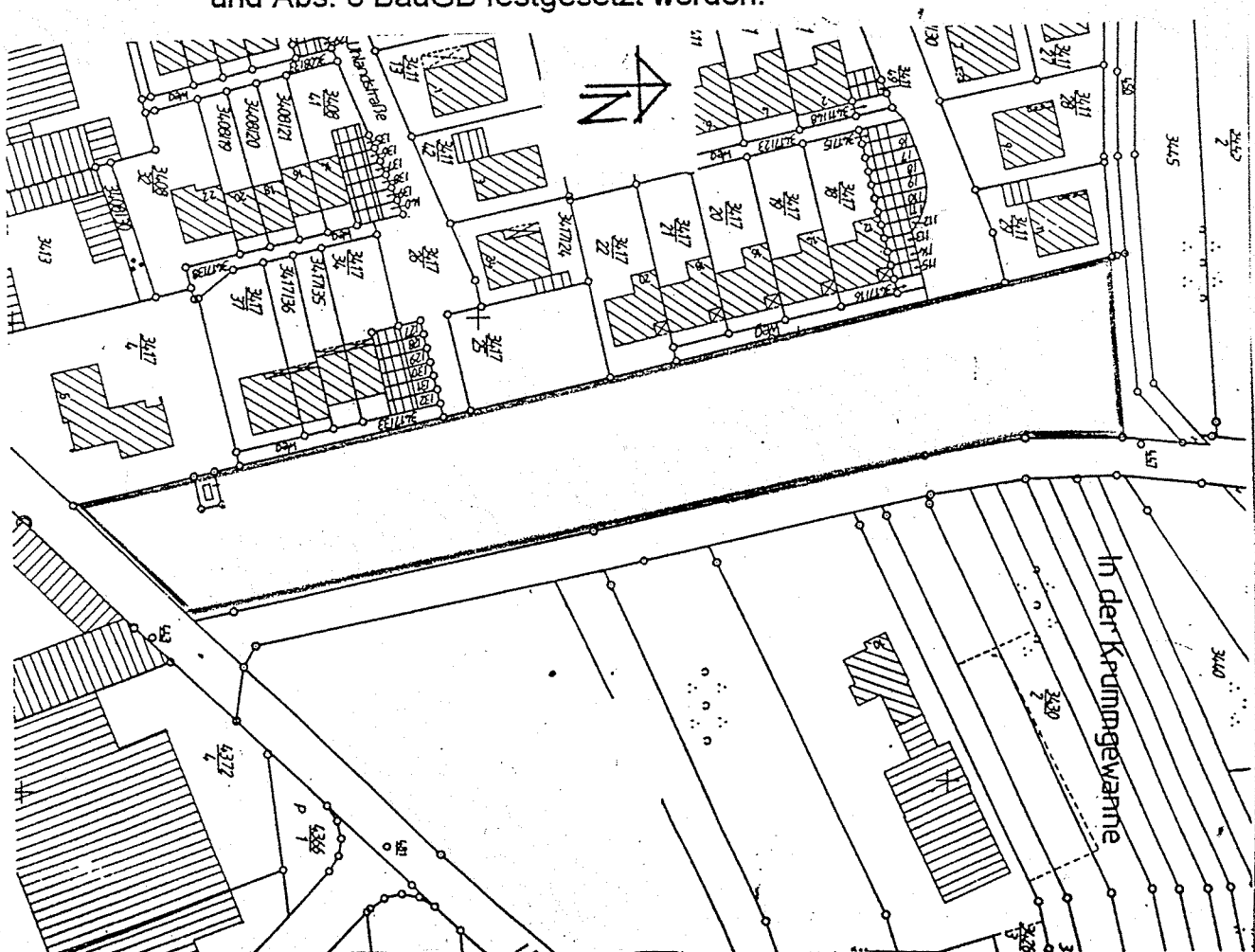
Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV**2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Freinsheim.

Die nördliche Grenze bildet der Landgraben, der die Gemarkung Talweide von Westen nach Osten durchzieht, dahinter schließen sich landwirtschaftliche Flächen des Außenbereichs an. Die westliche Grenze bildet die Randbebauung des Baugebietes "Nord". Im Süden endet das Plangebiet an der Weisenheimer Strasse. Im Osten schließt sich in ganzer Länge das Plangebiet an die L 455, Großkarlbacher Strasse, an.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Fl.Nr.3420/3,3420/2, 3420/1.

Gemäß §24 GemO wird festgelegt, daß die Grundstücke welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des B-Planes ist, mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet sind als Fläche für den Gemeinbedarf gem. §5 Abs. 2 Nr.2 und 4, §9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt werden.



Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

3.0. Textliche Festsetzungen:

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter 2.0. näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen getroffen.

3.1.1. Art der Baulichen Nutzung : §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergartenfläche, gem. §5 Abs. 2 Nr. 2 , §9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Erstellung eines KiGa mit Außenspielfläche.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt.
Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6

Die Zahl der Vollgeschoße wird entsprechend dem Eintrag in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit I + D festgesetzt, das bedeutet zulässig ist ein Vollgeschoss, gem. §2 Abs. 4 LBauO und ein zu Wohnzwecken ausgebauter Dachraum, der jedoch nicht die Größe eines Vollgeschosses aufweisen soll

3.1.3. Bauweise gem. §9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB und §22,23 BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.4. Nebenanlagen und Stellplätze gem §9 Abs 1 Nr.4 BauGB i.V. mit §14 BauNVO

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 cbm auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die notwendigen Stellplätze zur Errichtung des KiGa sind auf dem öffentlichen Parkplatz auszuweisen.

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen

3.1.5a Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Um das Gebiet nach Norden hin zur freien Landschaft hin einzubinden und den Ortsrand zu gestalten ist es notwendig entlang des Bewirtschaftungsweges des Landgrabens Bäume und Sträucher in ausreichender Zahl vorzusehen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind die vorgesehenen Bäume und Sträucher zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Für die Anlage der öffentlichen Grünflächen ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan zu erstellen.

Die im Bebauungsplan westlich entlang der Landesstrasse vorgesehene Baumreihe ist mit einer mind. 3m breiten Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste C zu unterpflanzen. Es ist mind. ein Strauch/qm vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist flächigen Strauchpflanzungen ein mind. 1m breiter Saum aus vorwiegend Kräuter-saatgut (gem. RSM 7.2.2) vorzulagern.

Liste A Großkronige Laubhochstämme

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuß
Ulmus campestris	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche

in der Qualitätsstufe: 3 bis 4 x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm mit Ballen

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Liste B Mittelkronige Laubhochstämme

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus communis	Apfel
Pyrus spec.	Birne

in der Qualitätsstufe: 3 bis 4 x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm mit Ballen

Liste C Einheimische Laubsträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix viminalis	Korbweide
Salix pupurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Beberis vulgaris	Berberitze
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinea	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Pflanzabstand: 1,50m

Reihenabstand: 1,00m
60-100cm

Qualitätsstufe: 2 x verpflanzt

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Hinweis:

Die im Plangebiet vorgesehenen Baumstandorte sind im Bereich der Starkstromkabel und Rohrleitungen der Pfalzwerke mit diesen vor Durchführung der Pflanzarbeiten gem. dem Schreiben vom 15/01/96 abzusprechen.

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

3.1.5.b Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Strauchpflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend den Pflanzlisten A bis C zu ersetzen.

3.1.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. §9 Abs1 Nr.11 BauGB.

Die in der Planzeichnung als Flächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Flächen dienen:

- a) der Sicherung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes und der Zufahrt des KiGa.
Für die befestigten Flächen der Zufahrten sind ausschließlich Beläge aus Pflastersteinen mit Erdfugen größer als 1,0cm zulässig.
Die befestigten Flächen der Stellplätze sind in wassergebundener Decke, Schotterrassen oder Rasengittersteinen auszuführen.
- b) der Anlage eines öffentlichen Fußweges.
Für den Belag des Fußweges ist eine wassergebundene Decke zu verwenden.

3.1.7. Versickerung von Niederschlagswasser gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das auf den Dachflächen des geplanten Neubaus anfallende Niederschlagswasser ist flächig zu versickern. Eine Wasserrückhaltung für das Bewässern der Vegetationsflächen ist zulässig.
Die Versickerung soll durch Einleitung der Niederschlagswässer über den Strassengraben oder über einen künstlichen Graben in die Sickersmulde auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks(siehe Planzeichnung) erfolgen. Die Sickersmulde ist mittels eines Überlaufes an den nördlich sich befindenden Talweidegraben anzuschließen.

Hinweise:

Das Versickern von Niederschlagswasser über einen Sickerschacht und der Anschluß von Sickersmulden an den Talweidegraben bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung vor Durchführung der Maßnahmen.

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Die Wasserleitung (siehe Planzeichnung) der VG Werke ist bei der Anlage der Sickermulde zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen eine Wasserrückhaltung mittels Zisternen für die Bewässerung der Vegetationsflächen vorzunehmen.

Sollte eine Regenwassernutzungsanlage im Zuge des Baues des Kindergartens in dem geplanten Gebäude eingebaut werden sind technischen Vorschriften und Empfehlungen des Gesundheitsamtes Neustadt a.d.Wstr. vom 06/12/95 und des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfallwirtschaft Neustadt a.d.Wstr. vom 16/01/96 zu beachten.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. §86 Abs.1 Nr.1 LBauO

3.2.2. Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad Neigung zulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Als Dacheindeckung sind nur rote bzw. rotonige, unglasierte Ziegel zulässig.

3.2.3. Fassadengestaltung, Fensterformate

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.
Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen, Keramikplatten, weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten sowie Teerpappe oder Metallaußenwandverkleidungen.
Ebenfalls unzulässig sind Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und die Verwendung von Glasbausteinen.

Die fensterlosen Abschnitte der Fassade sind mit Kletterpflanzen der Liste D dauerhaft und mit Ersatzverpflichtung zu begrünen.

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Pflanzliste D

Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus spec.
Vitis vinifera
Wisteria sinensis
Polygonum aubertii

Kletterpflanzen

Waldrebe
Efeu
Wilder Wein
Weinrebe
Glycinie
Knöterich

Rechteckige Formate von Fenstern und Türen müssen ein stehendes Format aufweisen. Fenster mit liegendem, rechteckigem Format müssen so durch Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreiten.

Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

2.0. Verfahrensdaten zum B-Plan " Nord Änderung IV "

Der Stadtrat Freinsheim hat am 2.3.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 16.3.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat der Stadt Freinsheim hat nach §3 BauGB am 2.3.1995 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 16.3.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.3.1995 bis 6.4.1995.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 8.12.1995 bis einschließlich 12.1.1996, aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Freinsheim vom 28.9.1995 öffentlich aus gelegen.

Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 30.11.1995 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Während der Auslegung des Planentwurfs wurden 9 Bedenken und Anregungen vor gebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 22.2.1996 behandelt.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 17.6.1996 mitgeteilt.

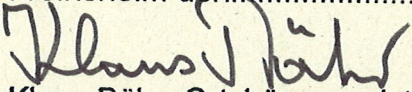
Aufgrund der §§ 1,2 und 8 bis 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08/Dezember/1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22/April/1993 (BGBl. I S. 466) sowie des §24 der GemO von Rheinland-Pfalz vom 31/Jan./1994 hat der Stadtrat der Stadt Freinsheim am 22.2.1996 den Bebauungsplan „Nord Änderung IV“ als Satzung beschlossen.

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Nord, Änderung IV“ hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes in der Zeit vom 8.12.1995 bis 12.1.1996 gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 30.11.1995.

Freinsheim den 20.6.1996


Klaus Bähr, Ortsbürgermeister



Stadt Freinsheim Bebauungsplan Nord Änderung IV

Vorlage gem. §11 BauGB

Freinsheim den... 20.6.1996

Klaus Bähr

Klaus Bähr
Ortsbürgermeister



Hiermit wird der Bebauungsplan "Nord Änderung IV" ausgefertigt

Freinsheim den... 11.10.1996

Klaus Bähr *Klaus Bähr*
Ortsbürgermeister



Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach §12 BauGB am... 10.10.1996 ...ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freinsheim den... 11.10.1996

Klaus Bähr *Klaus Bähr*
Ortsbürgermeister



ZUR VERFÜGUNG	
VOM:	<u>25.09.1996</u>
AZ.:	<u>610-13113n1</u>
	<u>Frei-281 Ei-De</u>