

STADT FREINSHEIM

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 17. Juni 1997

AZ.: 610-73/13/Fr.21-30./Fr.-00



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM

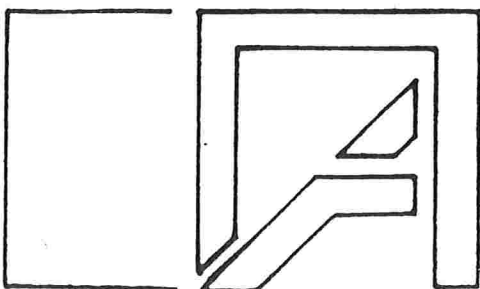
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

„ÖSTLICHER ORTSTEIL II“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHÜSSE	JUN. 96	
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB		
BETEILIGUNG TÖB § 4 ABS. 1 BAUGB	8.8.96	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	8.8.96	
ENDGÜLTIGE FASSUNG	6.3.97	



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÜDEL
ARCHITECTEN
67256 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit im wesentlichen unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Bereich besteht auf dem Flurstück 4352/1 eine landwirtschaftliche Aussiedlung und im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches besteht inzwischen ein Gewerbebetrieb für Naturwerksteinverarbeitung als Nachfolgenutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlung.

Der Geltungsbereich wird durch einen betonierten Wirtschafts- und Fahrradweg der in Ost-West-Richtung von Freinsheim bis Weisenheim am Sand verläuft in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. In diesem Wirtschaftsweg -"Planstraße B"- ist auch die Hauptwasserleitung von Freinsheim nach Weisenheim am Sand verlegt.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft der "Riedweg". In diesem ist die Hauptentwässerungsleitung von Freinsheim zur Kläranlage nach Weisenheim am Sand verlegt. Das Gelände des Geltungsbereiches fällt geringfügig von Nordwest nach Südost, kann dabei jedoch als ebenerdig angenommen werden.

Außer den genannten öffentlichen Flächen und einem landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wendeweg sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung der Pfalzwerke. Ob der Geltungsbereich im Südosten und im Nordosten noch von Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung innerhalb eines "Schutzstreifens" betroffen wird, wird aus der Stellungnahme der Pfalzwerke im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange abgeleitet.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

5. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 Bebaubare Flächen

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE" (Gewerbegebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Freinsheim, der "G" ist gleich gewerbliche Bauflächen vorsieht, entwickelt.

Um eine überwiegend gewerbliche Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher zu stellen und nicht faktisch ein Mischgebiet entstehen zu lassen, hat sich der Stadtrat entschlossen, zum einen eine Mindestgröße für die Grundstücke festzulegen, und zum anderen dürfen die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen erst errichtet werden, wenn der zugeordnete Gewerbebetrieb errichtet ist und die Wohnungen gemäß § 8 Abs.3 BauNVO dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan ist besonderer Wert gelegt auf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken im Osten des Geltungsbereiches im Übergang in die freie Landschaft. Innerhalb des Gebietes ist als besondere Maßnahme vorgesehen, daß Anlegen von Entwässerungsmulden entlang der geplanten Straßen und eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in diesen Flächen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde besonders der "Gewässerpflegeplan Fuchsbach" für das Nebengewässer "Talweidegraben" gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag in die Planung eingearbeitet.

6. PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN

Nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Stadt Freinsheim soll mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden. Es ist vorgesehen, eine gesetzliche Baulandumlegung durchzuführen. Sollte sich im Zuge des Verfahrens herausstellen, daß die Bodenordnung in einem freiwilligen Umlegungsverfahren durchgeführt werden kann, wird das Verfahren entsprechend geändert.

7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert durch Anschluß an vorhandene Straßen des bestehenden Gewerbegebietes.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Freinsheim angeschlossen. Für den Fall, daß eine ringförmige Verbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der weiteren Detailplanung erforderlich ist, wurde eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Verbindung von der Planstraße B zum Wendeplatz der Planstraße A in der Planung vorgesehen.

Wegen der Möglichkeit der Nutzung von Regenwasser aus Dachflächen und der Ableitung von Regenwasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird auf dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

8. KOSTENSCHÄTZUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Die Kosten für die Erschließung werden wie folgt geschätzt:

Kanal ca.	750 m	x	870,- DM/m	=	rd. 652.500,- DM
Wasserleitung ca.	400 m	x	800,- DM/m	=	320.000,- DM
Straßenbeleuchtung	35 L	x	4.000,- DM/Stck.	=	140.000,- DM
Straßen- u. Gehwege, Grünflächen	8.000 m ²	x	200,- DM/m ²	=	1.600.000,- DM
					2.712.500,- DM
Baunebenkosten ca. 10 %					272.500,- DM
					2.985.000,- DM

2.985.000,- DM : rd. 76.960 m² = rd. 39.-- DM/m² Grundstücksfläche.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Stadt Freinsheim und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluß des Stadtrates vom ~~12.06~~ 1996 gebilligt.

Freinsheim im August 1996


Stadtbürgermeister

Hinweis:

Der beigegefügte landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen Ausgleich- und Ersatzflächen wird zusätzlich ein B-Plan "Fuchsbach" gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Freinsheim am 08.08.96 aufgestellt.