

STADT FREINSHEIM

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 17. Juni 1997
AZ.: 610-13/13/Fr-30/Ei-20



TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

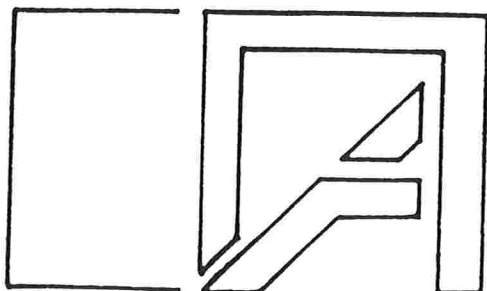
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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 RÖDDEL
ARCHITECTEN
67256 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1-3 BAUGB)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. NR. 1 BAUGB +
§ 1 BAUNVO (4+5))

GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) **ZULÄSSIG SIND**
 1. Gewerbebetriebe aller Art. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) **AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN**
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS.6 BAUNVO
Vergnügungsstätten

ZU § 9 ABS. 3 NR.1 BauNVO WIRD ERGÄNZEND FESTGELEGT:
Es ist nur eine Wohnung je Grundstück zulässig.
Die Wohnungen dürfen erst nach Errichtung der gewerblichen Betriebsteile errichtet werden.

B) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB
I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO)

Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten.

2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 25 A und B BAUGB)

**2.2.1 FLÄCHEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 ABS.1 NR. 16 BAUGB**

Die in der Planzeichnung vorgesehene und mit RE-NA bezeichnete Fläche zur Herstellung einer naturnahen Regenwasserrückhaltung, erfüllt neben ihrer wasserwirtschaftlichen Zwecksetzung auch Aufgaben als landespflegerische Ausgleichsfläche nach § 8a BNatschG. Das notwendige Rückhaltevolumen ist deshalb in Form von geschwungenen und vielgestaltigen Becken bzw. Mulden herzustellen. Auf eine naturbetonte Uferlinie ist zu achten. Die Uferböschungen sollen vielgestaltige und wechselnde Neigungen zwischen 1:3 und 1:6 aufweisen. Es sind mind. 25 % der Gesamtfläche mit Gehölzpflanzungen anzulegen (ohne Anrechnung der zu erhaltenden Gehölzbestände). Die Gehölzarten müssen den Auswahllisten A, B und C entsprechen. Innerhalb dieser Fläche sind außerdem zu erhaltende Gehölzbestände festgesetzt. Diese sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18920, RAS-LG4 zu schützen und zu pflegen. Die sonstigen Gestaltungs- und Technikdetails sind im Rahmen einer Ausführungsplanung festzulegen.

**2.2.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB**

Im Plangebiet werden, um eine Verminderung bzw. einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erzielen, die nachstehenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

a) Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und, soweit es nicht für andere Zwecke verwendbar ist, über geeignete Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Geeignete Einrichtungen sind z.B. Versickerungsmulden und -gräben. Das nicht nutz- und versickerbare Oberflächenwasser ist an die dafür bestimmten öffentlichen Einrichtungen mit gleicher Zweckbestimmung abzugeben.

Liste B: mittelkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Betulua pendula	Sandbirke
Prunus domestica	Zwetsche
Malus spec.	Apfel
Pyrus spec.	Birne
Sorbus domestica	Speierling
Salix fragilis	Knackweide
Prunus	Kirsche

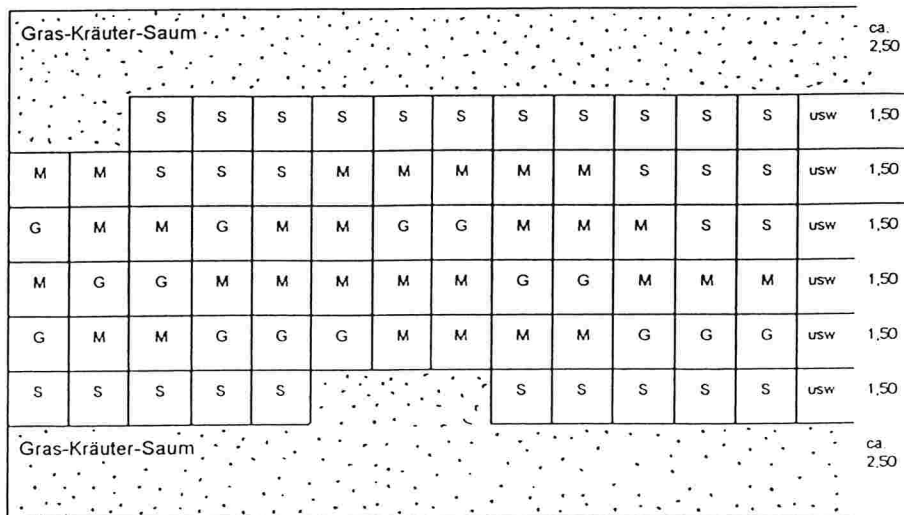
Liste C: Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Beerenobst	in Sorten

2.2.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN AUF DEN
 ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN
 § 9 ABS.1 NR. 25a BAUGB

In den in der Planzeichnung mit RG1 festgesetzten Bereichen sollen dichte Gehölzstreifen gemäß nachfolgendem Pflanzschema angelegt werden.

Pflanzschema RG1: 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50



S = Strauch der Liste C
 M = Mittelkroniger Baum der Liste B
 G = Großkroniger Baum der Liste A

Pflanzschema RG2:

1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50

Gras-Kräuter-Saum													1,50	
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	usw.	1,50
M	M	S	S	S	M	M	M	M	M	S	S	S	usw.	1,50
G	M	M	M	M	M	G	G	M	M	M	S	S	usw.	1,50
M	G	G	M	M	M	M	M	G	G	M	M	M	usw.	1,50
G	M	M	G	G	G	M	M	M	M	G	G	G	usw.	1,50
S	S	S	S	S				S	S	S	S	S	usw.	1,50
Gras-Kräuter-Saum													1,50	

S = Strauch der Liste C
M = Mittelkroniger Baum der Liste B
G = Großkroniger Baum der Liste A

Pflanzschema RG3:

1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50

Gras-Kräuter-Saum													ca. 1,50 m	
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	usw.	1,50
M	M	S	S	S	M	M	M	M	M	S	S	S	usw.	1,50
M	M	M	G	G	M	M	G	M	M	M	S	S	usw.	1,50
M	G	G	M	M	M	G	M	G	G	M	M	M	usw.	1,50
M	S	M	G	M	G	M	S	S	M	G	M	S	usw.	1,50
Gras-Kräuter-Saum													1,00	

S = Strauch der Liste C
M = Mittelkroniger Baum der Liste B
G = Großkroniger Baum der Liste A

Pflanzschema RG4:

1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50

S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	usw.	1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	usw.	1,50
M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	usw.	1,50
G	M	S	S	M	G	M	S	S	M	G	M	S	usw.	1,50

S = Strauch der Liste C
M = Mittelkroniger Baum der Liste B
G = Großkroniger Baum der Liste A

2.2.5 GESTALTUNG DER SONSTIGEN NICHT ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWEIT DIESE NICHT FÜR EINE ANDERE NUTZUNG BENÖTIGT WERDEN (§ 10 (3) LBAUO RH.PF.)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind in naturnaher Weise zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pro 150 qm Grünflächen ist im Bereich der nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen mind. ein Laubbaum der Liste A anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Nicht anrechenbar sind hierbei die unter den vorgenannten Punkten festgesetzten Laubbaumpflanzungen. Auch für diese Bäume gilt als Mindestqualität: "Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang", bzw. Obsthochstamm 2 x V, o.B., STU 10-14 cm. Fichten und andere für Heckenanlagen ungeeignete Nadelgehölze sind als Grenzabpflanzungen unzulässig. Der maximale Flächenanteil von Nadelgehölzen an den privaten Grünflächen darf 15 % nicht überschreiten.