

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN
"ÖSTLICHER ORTSTEIL III, ÄNDERUNG II sowie ÄNDERUNG zum B-
PLAN ÖSTLICHER ORTSTEIL " – STADT FREINSHEIM

Planungsträger: Stadt Freinsheim
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Bearbeitung: M u.T
Mészáros u. Tornow
Garten- und Landschaftsarchitekten
Virchowstraße 6
67063 Ludwigshafen
Tel.: 0621/626950 Fax.: 0621/626489

Bearbeiter: B. Tornow

Stand: 02. August 2005
27. April 2006
05. Januar 2007
02. Mai 2007
06. Juni 2007
10. März 2011
08. November 2011
14. Dezember 2012
29. Juni 2015
18. März 2016
09. November 2016
30. Januar 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.0 Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit grauer Linie eingefasst.

2.0 Aufstellung der Bauleitpläne, Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht (§ 2, 2a BauGB)

2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 mit den Änderungen vom 24. Juni 2004 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993, Neugefasst durch Bekanntmachung v. 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015

2.2 Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 mit den Änderungen vom 24. Juni 2004 gemäß § 2a BauGB die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch. Der Umweltbericht ist in einem gesonderten Teil dargelegt.

2.3 Inhalt des Bebauungsplanes sind weiterhin die aus dem auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 25. März 2002 und des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert am 6. Februar 2001 sowie das Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28. September 2005 erstellten Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag übernommenen Empfehlungen für die vorgesehene Grünordnung.

2.4 Weiterhin ist Bestandteil des Bebauungsplanes die Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung vom 30.06.2006 und die Inhalte der Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 (3) BNatSchG und die Überprüfung des Vorhabens auf Auswirkungen für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 42 BNatSchG vom 28.11.2006

2.5 Eingeflossen sind in den Bebauungsplan die Anregungen und Bedenken diverser Träger öffentlicher Belange nach der 2. Offenlage. Insbesondere im Hinblick auf den Vogelschutz wurden die bisherigen Inhalte modifiziert.

2.6 Der Bebauungsplan besteht aus:

2.5.1 Zeichnerischen Teil:

1. Bebauungsplan mit integriertem Planungsbeitrag
2. Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan)
3. Zeichnerischer Teil zum Umweltbericht

2.5.2 Schriftlichen Teil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Festsetzungen zur Grünordnung
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Umweltbericht als gesonderter Teil zum B-Plan

II. Inhalt des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1 - 3) BauGB) und Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1 (2, 4-6) BauNVO)

3.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO (§ 1 (6) BauNVO)

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ergänzend zu § 6 (2) Nr. 1 BauNVO wird festgelegt:

1. Es ist im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI-1 nur ein Wohngebäude je Grundstück mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
2. Es sind im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI-2 hinsichtlich der Geschossigkeit III Vollgeschosse je Wohngebäude mit maximal 10 Wohnungen, wobei das III. Vollgeschoss voll im Dachraum anzuordnen ist, und eine Firsthöhe bis maximal 14,00 m, zulässig; die Bezugshöhe +/- 0,00 ist die OK Randeinfassung Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplant oder ausgeführt) in der jeweiligen Grundstücksmittle.

Ergänzend zu § 8 (2, 3) BauNVO (§ 1 (6) BauNVO wird festgelegt:

Für die innerhalb des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI-1 derzeit vorhandene Tankstelle besteht Bestandsschutz; eine Erneuerung und/oder Ergänzung von Teilen der Anlage ist zulässig. Eine komplette Erneuerung der Tankstellenanlage in ihrer Gesamtheit und/oder ein Wiederaufbau sind nicht zulässig.

3.2 Gewerbegebiet gemäß § 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. –

4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für 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 gemäß § 8 (2, 3) BauNVO (§ 1 (6) BauNVO)

3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten

Ergänzend zu § 8 (3) Nr. 1 BauNVO wird festgelegt:

Es ist nur eine Wohnung je Grundstück zulässig. Die Errichtung der Wohnung darf erst nach Errichtung der gewerblichen Betriebsstelle erfolgen

3.3 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

(2) Zulässig sind

- a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- b. –
- c. sonstige Wohngebäude
- d. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- e. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- f. sonstige Gewerbebetriebe,
- g. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- h. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 5 (2) BauNVO (§ 1 (6) BauNVO)

9. Tankstellen
10. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ergänzend zu § 5 (2) Nr. 3 BauNVO wird festgelegt:

3. Es ist nur ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen oder maximal eine Wohnung und eine Anliegerwohnung je Grundstück zulässig.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1 - 3) BauGB) i. V. m. § 17 (10) BauNVO

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist für das jeweilige Gebiet gem. Planeintrag als Höchstwert erfolgt. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die

Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorschriften der Landesbauordnung keine geringere Ausnutzung fordern.

5.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18, 22, 23 BauNVO

- (1) Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind für das jeweilige Gebiet gem. Planeintrag erfolgt. Bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen sind die Gebäude parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
- (2) Im Mischgebiet MI-2 sind die Standorte der straßenseitigen Gebäude der im Plan eingetragene Baulinie zuzuordnen. Eine Abweichung des Standortes zur straßenabgewandten Seite ist bis maximal 1,00 m zulässig, soweit entsprechende Gründe hierfür vorliegen und diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargelegt werden. Ein Überschreiten der Baulinie zur straßenzugewandten Seite ist unzulässig.
- (3) Im Mischgebiet MI-2 ist an der Grenze zu den südlich des Mischgebietes angrenzenden Flächen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Verkehrsgrünflächen sowie der Fläche für die Wasserwirtschaft eine Grenzbebauung zulässig. Unzulässig sind Abweichungen über die Baugrenze und Auskragungen über die Grundstücksgrenze in die angrenzenden Grundstücksflächen.
- (4) Im Dorfgebiet mit der Grundstücksparzellenummer 7584/4 ist an der Grenze zu der südlich des Dorfgebietes angrenzenden Mischgebietsfläche MI 2 mit der Grundstücksparzellenummer 7584/5 eine Grenzbebauung zulässig. Unzulässig sind Abweichungen über die Baugrenze und Auskragungen über die Grundstücksgrenze in die angrenzenden Grundstücksflächen.
- (5) Im Mischgebiet 2 mit der Grundstücksparzellenummer 7584/5 ist an der Grenze zu der nördlich des Mischgebietes angrenzenden Dorfgebietsfläche mit der Grundstücksparzellenummer 7584/4 auf der Grundstücksbreite eine Grenzbebauung zulässig. Unzulässig sind Abweichungen über die Baugrenze und Auskragungen über die Grundstücksgrenze in die angrenzenden Grundstücksflächen.

Ergänzend zu § 9 (1) BauGB u. § 18, 22, 23 BauNVO wird festgelegt:

Für die bestehenden Gebäude des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI-1, die auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches errichtet wurden, ist ausnahmsweise die Erweiterung und Ergänzung innerhalb der Abstandsfläche bis an die südliche Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) unter der Voraussetzung zulässig, dass im Bereich des südlich angrenzenden Mischgebietsgrundstücks mit der Bezeichnung MI-2 ebenfalls eine Grenzbebauung erfolgt. Dabei sind gleiche Gebäudemaße an der Berührungsstelle einzuhalten. Alternativ kann die Parzellengrenze überbaut werden.

6.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

6.1 Mischgebiete

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 1.000 m² betragen.

6.2 Gewerbegebiete

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 1.200 m² betragen.

6.3 Dorfgebiete

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 700 m² betragen.

7.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen entsprechend § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

8.1 Mischgebiete

Im Mischgebiet MI-1 ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes MI-2 ist die Errichtung von maximal zehn Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich je Wohngebäude eine Anliegerwohnung zulässig.

8.2 Dorfgebiete

Innerhalb der Dorfgebiete ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

9.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe +/- 0,00 ist die OK Randeinfassung Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplant oder ausgeführt) in der jeweiligen Grundstücksmittle.

Die Traufhöhe gemäß Landesbauordnung darf im Mischgebiet 1, im Dorfgebiet und im Gewerbegebiet eine Höhe von + 6,50 m über OK- 0,00 nicht überschreiten.

Die OK-Firsthöhe darf im Mischgebiet 1, im Dorfgebiet und im Gewerbegebiet eine Höhe von 10,50 m über OK- 0,00 nicht überschreiten.

Die OK-Firsthöhe darf im Mischgebiet 2 ausnahmsweise eine Höhe von 14,00 m über OK- 0,00 und eine Traufhöhe von 6,50 m über OK- 0,00 nicht überschreiten.

Die Höhe von sonstigen baulichen Anlagen wie Speicher o.ä. darf 10,00 m ü.OK- 0,00 nicht überschreiten.

Ergänzend zu § 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wird festgelegt:

Im Bereich der vorhandenen 20 KV-Leitung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände hinsichtlich der Höhenlage von baulichen Anlagen einzuhalten, so dass ein Erreichen der maximal möglichen vorgegebenen Endhöhe über OK-0,00 der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von der Höhenlage der Leitung ggf. unterschritten werden muss. Die vom Leitungsträger vorgegebenen baulichen Sicherheitsmaßnahmen sind einzuhalten; diese sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Das Einvernehmen des Leitungsträgers ist einzuholen.

10.0 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

10.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt und gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Die innerhalb der Verkehrsflächen in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsgrünflächen und Baumpflanzungen sind für die Gliederung der Verkehrsflächen, für die Gestaltung des Straßenraumes und für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Die Zufahrt zu den Mischgebietsflächen MI-2 ist so auszubilden, dass für zwei Stück Grundstücksflächen die Zufahrten an der Grenze zwischen den beiden Grundstücken aneinandergelegt werden. Die Lage der Zufahrt richtet sich nach der tatsächlichen Parzellenaufteilung der Mischgebietsfläche. Das Anpassen der der Mischgebietsfläche vorgelagerten Baumreihe und der Verkehrsgrünfläche ist zulässig.

11.0 Oberirdische oder unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

11.1 Die Führung der unterirdischen Versorgungsleitungen hinsichtlich ihrer Lage ist auf die Standorte der vorgesehenen Baumpflanzungen abzustimmen, um Leitungsschäden durch Einwurzeln zu vermeiden. Ein entsprechender Leitungsschutz ist bei Erfordernis im Rahmen der Errichtung der Leitungslagen zu berücksichtigen. Ebenso sind die Grundstückanschlüsse auf die Baumstandorte abzustimmen.

11.2 Die festgesetzte bauliche Nutzung der Flächen, die innerhalb des Schutzstreifens der zum Abbau ausgewiesenen Elektrofreileitungen liegen, ist erst dann (in den unbebauten Bereichen) zulässig, nachdem der Abbau der vorhandenen Elektrofreileitung erfolgt ist.

12.0 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1)14 BauGB)

12.1 Sämtliches auf den privaten Baugrundstücken innerhalb des Mischgebietes anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Der Anschluss an die innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehenen Mulden westlich der als Mischgebiet MI-2 ausgewiesenen Flächen für die Versickerung und Weiterleitung in die vorgesehenen Mulden ist zulässig. Der Anschluss des auf den Privatgrundstücken anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers für die Regenwasserentsorgung im Bereich der als Mischgebiet MI-1, als Gewerbegebiet und

als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen an den im Riedweg verlegten Regenwasserkanal ist zulässig. Die geplanten abzuführenden Wassermengen sind durch rechnerische und zeichnerische Nachweise den Bauantragsunterlagen beizufügen.

12.2 Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzepts des Baugebiets ist nachhaltig zu sichern. Für jedes Baugrundstück sind den Bauantragsunterlagen die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.

12.3 Das Errichten von bewachsenen Sickermulden und Zisternen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist zulässig.

12.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Öffentliche Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft südlich des Mischgebietes II ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen in den dafür vorgesehenen Versickermulden zulässig.

13.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

13.1 Im Bereich der Flächen für Versickerung, der Verkehrsflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Übergänge zu den privaten Grundstücksflächen mit einer angeschütteten und bewachsenen Böschung auszuführen. Die Böschungsoberkante darf das Geländeniveau (Fertigbodenhöhe) der privaten Grundstücksflächen maximal um 0,40 m übersteigen.

13.2 Das Anheben des Geländeniveaus und höhere Bodenanschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen über die Bezugshöhe OK-Straßenbord, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstückes, sind unzulässig. Dies gilt für die jeweils der Straße abgewandten Grundstücksgrenze für das Mischgebiet 1 und 2, für das Dorfgebiet und für das Gewerbegebiet. Das an die Straße angrenzende Geländeniveau der Privatgrundstücksflächen darf die Bezugshöhe OK-Straßenbord, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstückes, maximal um 0,10 m übersteigen. Das Erhöhen des Geländeniveaus der privaten Grundstücksflächen und Bodenmieten, die nicht im Rahmen einer Baumaßnahme und länger als 6 Monate angeschüttet werden, sind unzulässig. Abweichungen hiervon sind im Rahmen einer Baugenehmigung zu prüfen. Der Nachweis über den geplanten Geländeverlauf innerhalb der privaten Grundstücke ist in einem Geländeschnitt darzustellen; der Geländeschnitt ist dem Bauantrag beizufügen.

13.3 Parallel zur Straßenbegrenzunglinie darf eine Fläche der Privatgrundstücke bis zu einer Breite von 1,00 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen insbesondere für Betonrückenstützen $b = 15$ cm, Böschungen oder Einschnitte, in Anspruch genommen werden.

14.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrünflächen) entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt und gemäß Planzeichenverordnung ausgewiesen. Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen in der Planzeichnung dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen und Baumpflanzungen sind für die Gliederung der Flächen, für die Gestaltung des Baugebietes und für die Erhöhung des Arten- und Biotopschutzpotenzials anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. Bei der Pflanzung von Solitärbäumen sind ein- bis dreistämmige Pflanzen mit einer Höhe von 300 – 350 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Die Nutzung für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht markierten Flächen zulässig.

Die Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrünfläche) mit der parallelen Ausweisung Fläche für die Wasserwirtschaft ist mit der Stadt Freinsheim abzustimmen.

15.0 Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern sowie sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

15.1 Innerhalb der zusammenhängenden Stellplatzanlagen auf den Privatgrundstücken sind Hochstämme entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Es ist ein Hochstamm zwischen je 4 Stellplätzen mit einer begrünter Baumscheibe von mindestens 2,30 m x 5,00 m zu pflanzen. Die nachbarschaftsrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

15.2 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist im östlichen Abschnitt des vorgesehenen Mischgebietes mit der Bezeichnung MI-2 entlang der benachbarten, bereits bebauten Grundstücksfläche innerhalb der mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche für die Herstellung einer Abstandszone eine dichte, mindestens 4-reihige Strauchpflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Es ist mindestens 1 St Strauch / 1,5 qm zu pflanzen. Die zur Auswahl stehenden Sträucher sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Die Integration vorhandener Obstbäume ist zulässig.

15.3 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind zwischen der Ortzufahrtstraße und des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI-2 innerhalb der Verkehrsflächen die vorgesehenen Bäume mit Ersatzverpflichtung zu pflanzen. Die Anzahl der vorgesehenen Bäume ist verbindlich zu pflanzen; ein Versetzen der Bäume innerhalb der Fläche ist in der Längsachse um 2 m und in der Querachse um 2 m zulässig. Bei der Pflanzung von Hochstämmen sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu verwenden. Bei der Auswahl der Baumarten sind geeignete Baumarten gemäß der „Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter“ zu verwenden. Die Baumscheiben und der Pflanzstreifen zwischen der Ortseinfahrtsstraße und dem Mischgebiet MI-2 vorgelagerten Gehweg sind mit bodendeckenden, niedrigen Pflanzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Höhe der Bepflanzung innerhalb des im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreieckes im Bereich der Grundstückszufahrten des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI-2 wird auf maximal 0,80 m beschränkt.

15.4 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist die vorhandene Ortsstraße ‚Riedweg‘ am südlichen Straßenrand bis maximal 2 m in den Straßenraum und den Baugrundstücken gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit Bäumen mit Ersatzverpflichtung zu bepflanzen. Die Anzahl der vorgesehenen Bäume ist

verbindlich zu pflanzen. Eine Abweichung vom Standort ist in der Flucht der Baumreihe um maximal 2 m zulässig. Bei der Pflanzung von Hochstämmen sind mindestens dreimal verschulte Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu verwenden. Bei der Auswahl der Baumarten sind geeignete Baumarten gemäß der „Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter“ zu verwenden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden, niedrigen Pflanzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.

- 15.5 Die zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksteile sind spätestens mit Fertigstellung und Nutzung des Betriebsgeländes zu begrünen. Hier ist je Grundstück mindestens 1 St mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze können in diese Grünfläche einbezogen werden, dürfen jedoch nicht mehr als die Hälfte der Fläche – einschließlich der Grundstückseinfahrten und – eingänge – in Anspruch nehmen. Bei der Pflanzung von Hochstämmen sind mindestens dreimal verschulte Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 15.6 Innerhalb der Privatgrundstücke sind für die Einfriedung der Grundstücke lebende Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 15.7 Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß zeichnerischer Festsetzung die vorhandene Vegetationsstruktur am östlichen Rand des Geltungsbereiches dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind sukzessive nachzupflanzen. Die vorhandenen offenen Bereiche sind ebenfalls zu erhalten. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 15.8 Für die Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Ulmus carpiniifolia* (Feldulme)

Sträucher: *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß) *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Prunus mahaleb* (Weichselkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus carthaticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa spinosissima* (Bibernellrose), *Rosa villosa* (Apfelrose), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball)

Heckenpflanzen für private Grundstücksflächen: *Carpinus betulus* (Hainbuche)

Ranker: *Campsis radicans* (Trompetenblume), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Lonicera* in Sorten (Geißblatt), *Parthenocissus* in Sorten (Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Wisteria sinensis* (Glyzine), Kletterrosen in Sorten

Extensive Dachbegrünung: Hauptarten: *Sedum album* in Sorten, *Sedum sexangulare*, *Sedum reflexum*, *Sedum spurium*, *Allium schoenoprasum*, Begleitarten: *Sedum acre*, *Sedum floriferum*, 'Weihest. Gold', *Sedum rupestre*, *Sempervivum tectorum*, *Poa compressa*, *Poa bulbosa*

16.0 Gestaltung d. nicht überbauten u. nicht überbaubaren Grundstücksfl. (§ 10 (4)(LBO)

Die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) für die Einfriedung und Grenzbepflanzung der Grundstücksflächen ist unzulässig. Der maximale Flächenanteil von Nadelgehölzen an den privaten Grundstücksflächen darf 15 % nicht überschreiten.

17.0 Flächen für Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 a BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind den Sicherheitsbestimmungen der Leitungsträger Folge zu leisten. Dies gilt auch bei der im Rahmen von Durchführung jeglicher Tätigkeiten im Bereich der Sicherheitszone von Leitungslagen.

18.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Die innerhalb der mit der Flächen-/Einzelsignatur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum-/Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

19.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Landschafts- und Ortsbild) (§ 9 (1) 20 BauGB)

19.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß zeichnerischer Festsetzung die vorgesehenen Bäume, Baum-/Strauchpflanzungen und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm oder Solitärstammbüsche in der Größe 300 - 350 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

19.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die ohne Bepflanzung vorhandenen Flächenanteile mit einer Wiesenansaat aus Saatgut heimischer Herkunft zu versehen und nachhaltig entsprechend den Standortverhältnissen und Wuchseigenschaften extensiv zu pflegen. Das anfallende Mähgut ist abzufahren. Im Rahmen der Entwicklungspflege ist für die Aushagerung der Flächen je nach Bedarf eine Erhöhung der Mähgänge zulässig. Das Mähen der Wiesenfläche ist sukzessiv durchzuführen.

19.3 Auf den innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Wiesenflächen ist die Weidenutzung zulässig. Die jeweilige Beweidungsdauer einzelner Wiesenabschnitte erfolgt in Absprache mit der Stadt Freinsheim in Abhängigkeit der Wiesenentwicklung, um Überweidungen zu vermeiden. Für die Flächen ist ein Pflegeplan vom Pächter vorzulegen, der auch den Beweidungsrythmus beinhaltet. Die Weidenutzung durch Schafe oder Pferde darf nur nach Genehmigung durch die Stadt Freinsheim erfolgen.

19.4 Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft vorhandenen und als zu erhaltende Vegetationsstrukturen ausgewiesenen Flächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind sukzessive nachzupflanzen. Die vorhandene offene Bereiche sind ebenfalls zu erhalten. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

- 19.5 Im Rahmen der Baudurchführung sind die für die Versickerung vorgesehenen Flächen (Mulden) sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch einen Bauzaun vor Befahren (Baubetrieb) zu schützen, damit Bodenverdichtungen vermieden werden. Das Befahren der Fläche mit geeignetem Gerät für die Errichtung der Mulden, für die Herstellung der Flächen und der notwendigen Böschungs- und Geländemodellierungen sowie für die Erhaltungspflege ist zulässig. Die Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der parallelen Ausweisung Fläche für die Wasserwirtschaft sind mit den Verbandsgemeindewerken Freinsheim und mit der Stadt Freinsheim abzustimmen.
- 19.6 Innerhalb der am südlichen Rand und am südwestlichen Rand sowie im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung von Wegen innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht markierten Abschnitte für die Erschließung für die Durchführung der Pflege der Flächen und für die Wegeverbindung zwischen dem landwirtschaftlichen Hof und dem südlich, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen, parallel zum Fuchsbach geführten Weg, zulässig. Die Wegebefestigung ist in ungebundener Bauweise als Grasweg auszuführen. Die Wegefläche dient der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der zu pflegenden Landschaftsabschnitte und dient in ihrer Funktion als Pflege- und Räumweg. Die Zugänglichkeit ist immer zu wahren; Absperrungen jeglicher Art sind unzulässig.
- 19.7 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß zeichnerischer Festsetzung die vorgesehenen Feldholzhecken unter Einbeziehung der vorhandenen Substanz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung ist mindestens zweimal verschulte Wurzelware mit mindestens 5 Trieben zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 19.8 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen sukzessiv durchzuführenden Strukturänderungsmaßnahmen für Herstellung einer Bachauenlandschaft sind mit den für die Landespflege zuständigen Mitarbeiter des Bauamtes der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim abzustimmen und erst nach Einholung des Einvernehmens durchzuführen. Unter Einbeziehung des Bestandes ist der Landschaftsraum offener zu gestalten, wobei die typische Kleinstrukturiertheit durch Bildung kleiner Räume erhalten bleiben muss. Abgängige Klein- und Halbstämme der vorhandenen Obstanlagen sind am geeigneten Standort durch Obstbaumhochstämme zu ersetzen. Alternativ ist das Pflanzen von Gehölzen wie Eiche, Esche, Erle u.a.m. zulässig.
- 19.8 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen sukzessiv durchzuführenden Strukturänderungsmaßnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen.

20.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB

20.1 Die innerhalb des Geltungsbereiches markierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen (A 1) für die vorgesehenen Eingriffe insbesondere in das Wasserpotenzial, das Landschaftsbild und das Arten- und Biotopschutzpotenzial. Die innerhalb dieser Fläche zeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen und die Ansaat sind Ausgleichsmaßnahmen (A 1) insbesondere für die Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotenzial, das Klimapotenzial und das Orts- und Landschaftsbild. Weiterhin entspricht die dort vorgesehene Freihaltung der Fläche von baulichen Anlagen den übergeordneten Zielen der Regionalen Raumordnungsplanung und der Landschaftsplanung.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 100 % den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen.

20.2 Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe insbesondere in das Orts- und Landschaftsbild.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe insbesondere in das Wasserpotenzial, das Klimapotenzial und in das Landschafts- und Ortsbild sowie in das Arten- und Biotopschutzpotenzial.

Den für Verkehrsanlagen vorgesehenen öffentlichen Flächen mit den auf diesen Flächen zu erwartenden, durch die Neuversiegelung bedingten Eingriffen in Natur und Landschaft werden die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen zugeordnet (Flächen A 2).

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 100 % den öffentlichen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Erschließungsanlagen sind von der Zuordnung ausgenommen.

Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil gemäß dem erforderlichen Ausgleichsumfang (Aufteilungsschlüssel):

Erpolzheimer Straße Mischgebiet	= 39,5 %
Riedweg/Erpolzheimer Straße Dorfgebiet	= 8 %
Riedweg Gewerbegebiet	= 52,5 %

Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen.

20.3 Die innerhalb der Flächen für die Versickerung vorgesehenen

Vegetationsmaßnahmen und die Errichtung der Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung sind Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in das Wasserpotenzial. Die Versickermulden sind Bestandteil der öffentlichen Grünflächen und werden den durch die Verkehrsanlagen verursachten Eingriffen zugeordnet (A 2.1).

Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil für die Erschließungsanlagen (Aufteilungsschlüssel):

Erpolzheimer Straße Mischgebiet	= 39,5 %
Riedweg/Erpolzheimer Straße Dorfgebiet	= 8 %
Riedweg Gewerbegebiet	= 52,5 %

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 100 % den öffentlichen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Erschließungsanlagen sind von der Zuordnung ausgenommen.

20.4 Die Bereitstellung der Flächen für die Kompensation der Eingriffe und die Durchführung der Maßnahmen ist vor Errichtung der zu erwartenden Eingriffe auf den Privatgrundstücken (Vorstrukturierung von Bauerwartungsland) oder zeitgleich durchzuführen.

20.5 Die innerhalb des Geltungsbereiches zu erhaltenden Vegetationsstrukturen genießen Bestandschutz und sind nachhaltig zu unterhalten, um den Anforderungen der Vogelschutzrichtlinie gerecht zu werden. Die Maßnahme ist eine Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme für das Arten- und Biotopschutzpotenzial und dient der Erhaltung von vorgefundenen Arten gemäß der faunistischen Untersuchung.

Den für die Bebauung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen mit den auf diesen Flächen zu erwartenden, durch die Neuversiegelung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die markierten Flächen (A 3) für zu erhaltende Vegetationsstrukturen und den dort vorgesehenen Maßnahmen (A 3) für die nachhaltige Erhaltung zugeordnet. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 25 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 100 % den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen. Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil für den oben genannten Anteil (Aufteilungsschlüssel):

Erpolzheimer Straße Mischgebiet	= 39,5 %
Riedweg/Erpolzheimer Straße Dorfgebiet	= 8 %
Riedweg Gewerbegebiet	= 52,5 %

20.6 Auf den markierten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung 1“ vorgesehene Kompensation sind Maßnahmen im Sinne der faunistischen Erhebung und dienen dem Ausgleich der Eingriffe in die Avifauna.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung 1“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen (A 4) für die vorgesehenen Eingriffe auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet sowie den Verkehrsflächen des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil III, Änderung II sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“. Die Flächen (A4) und die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (A 4) werden zu 100 % den privaten Grundstücksflächen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen. Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil für den oben genannten Anteil:

Erpolzheimer Straße Mischgebiet	= 39,5 %
Riedweg/Erpolzheimer Straße Dorfgebiet	= 8 %
Riedweg Gewerbegebiet	= 52,5 %

Die innerhalb der Kompensationsfläche (A 4) vorhandene Obstbaumbrache ist auszulichten, nachhaltig zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Klein- und Halbstämme der vorhandenen Obstanlagen sind am geeigneten Standort durch Obstbaumhochstämme zu ersetzen. Alternativ ist das Pflanzen von Gehölzen wie Eiche, Esche, Erle u.a.m. zulässig. Das punktuelle Belassen von Totholz innerhalb der Fläche ist zu berücksichtigen. Als Unterwuchs ist eine Wiesenfläche anzulegen, die intensiv mit einer 3-4 schürigen Mahd/Jahr gepflegt werden muss. Auf den vorgesehenen Wiesenflächen ist jegliche Weidenutzung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist alternativ zur Mahd die extensive Beweidung durch Schafe. Die hierfür erforderlichen Einzäunungen sind für die Dauer der Beweidung bei Verwendung von temporären Einfriedungen zulässig. Die Weidenutzung durch Schafe darf nur nach Genehmigung durch die Stadt Freinsheim erfolgen.

21.0 Durchführung der Maßnahmen für den Naturschutz (§ 135 a – 135 c BauGB)

- 21.1 Die Kosten der für die unter Punkt 20 genannten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB) ist von den Grundstückseigentümern der privaten Grundstücksflächen und den Grundstückseigentümern der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) aufzuwenden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt mit Ausnahme der Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch die Stadt Freinsheim.
- 21.2 Grundlage für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB durch die Stadt Freinsheim ist die Satzung „Satzung der Stadt Freinsheim für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB“ in der jeweils gültigen Fassung.
- 21.3 Der Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist unter Punkt 20 in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt und Grundlage für die Kostenverteilung. Die Inhalte wurden aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan abgeleitet; die Ermittlung des Kompensationsumfanges ist im Planungsbeitrag aufgezeigt.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

22.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) LBauO)

22.1 Mischgebiete

- (1) Innerhalb der als Mischgebiet mit der Bezeichnung MI-2 gekennzeichneten Flächen sind die Dachflächen der Gebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sowie Satteldächer > 20° Dachneigung aus durchgefärbten Dachziegel im roten Farbton herzustellen. Die Verwendung von Flachdächern und Pultdächern bei Nebengebäuden bis zu einer maximalen Dachfläche von 16 m² ist zulässig. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).
- (2) Sämtliche Dächer der innerhalb des Mischgebietes errichteten Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 20° sind fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Sonderdachformen und Dachflächen mit Einrichtungen für die solartechnische Nutzung. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie vorhandene Dachflächen innerhalb des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI-1.
- (3) Im Rahmen der Fassadengestaltung sind bei den vorgesehenen Bauvorhaben glänzender Putz sowie Verkleidungen mit großformatigen und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Dies gilt auch für Gebäudesockel. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
- (4) Im Rahmen der Farbgestaltung sind fluoreszierende Materialien unzulässig. Ebenso sind Überdachungen aus Kunststoff nicht zulässig. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
- (5) Das Errichten von Pylonen und Fahnenmasten sowie Sky-Beamern innerhalb der Grundstücksflächen für Werbezwecke ist unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)
- (6) Innerhalb des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI-2 sind straßenseitige Einfriedungen sowie an die jeweilige seitliche Grundstücksgrenze bis zur Gebäudeflucht bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig. Korrosionsschutzte, nicht reflektierende Metallzäune, Mauern aus nicht polierten, nicht glänzenden Natursteinen oder verputzte, nicht glänzende Mauern oder lebende Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen und Stahlmattenzäunen sowie leichten Holzzäunen sind unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- (7) Die Nutzung der Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße als Lager- und Arbeitsfläche ist unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- (8) Müllbehälter sind durch geeignete Maßnahmen wie Einhausung, Eingrünung, u.a.m. bei Errichtung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäude zu integrieren. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- (9) Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind außer Zufahrten, Stellplätzen und Wegen gärtnerisch anzulegen. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

22.2 Gewerbegebiete

- (1) Innerhalb der als Gewerbegebiet gekennzeichneten Flächen sind die Dachflächen der Gebäude mit einem Satteldach aus durchgefärbten Dachziegel im roten Farbton herzustellen. Sämtliche Dächer der innerhalb des Gewerbegebietes errichteten Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 20° sind fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Sonderdachformen, Dachflächen mit Einrichtungen für die solartechnische Nutzung und Dachflächen kleiner 12 qm. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- (2) Im Rahmen der Fassadengestaltung sind bei den vorgesehenen Bauvorhaben glänzender Putz sowie Verkleidungen mit großformatigen und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Dies gilt auch für Gebäudesockel. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
- (3) Im Rahmen der Farbgestaltung sind fluoreszierende Materiale unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
- (4) Innerhalb des Gewerbegebietes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Korrosionsschutzte, nicht reflektierende Metallzäune, Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Mauern aus nicht polierten, nicht glänzenden Natursteinen oder verputzte, nicht glänzende Mauern oder lebende Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Einfriedungen aus leichten Holzzäunen sind unzulässig. Das Überschreiten der maximalen Höhe von 1,40 m bis maximal 1,80 m ist bei Verwendung von Stahlmattenzäunen ausnahmsweise zulässig. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- (5) Das Errichten von Pylonen und Sky-Beamern innerhalb der Grundstücksflächen für Werbezwecke ist unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

22.3 Dorfgebiete

- (1) Innerhalb der als Dorfgebiet gekennzeichneten Flächen sind die Dachflächen der Gebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sowie Satteldächer > 20° Dachneigung aus durchgefärbten Dachziegel im roten Farbton herzustellen. Die Verwendung von Flachdächern und Pultdächern bei Nebengebäuden bis zu einer maximalen Dachfläche von 16 m² ist zulässig. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).
- (2) Sämtliche Dächer der innerhalb des Dorfgebietes errichteten Gebäude mit einer Dachneigung bis zu 20° sind fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Sonderdachformen und Dachflächen mit Einrichtungen für die solartechnische Nutzung. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- (3) Im Rahmen der Fassadengestaltung sind bei den vorgesehenen Bauvorhaben glänzender Putz sowie Verkleidungen mit großformatigen und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Dies gilt auch für Gebäudesockel. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
- (4) Im Rahmen der Farbgestaltung sind fluoreszierende Materiale unzulässig. Ebenso sind Überdachungen aus Kunststoff nicht zulässig. (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
- (5) Das Errichten von Pylonen und Fahnenmasten sowie Sky-Beamern innerhalb der Grundstücksflächen für Werbezwecke ist unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)

- (6) Innerhalb des Dorfgebietes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Korrosionsgeschützte, nicht reflektierende Metallzäune, Mauern aus nicht polierten, glänzenden Naturstein oder verputzte, nicht glänzende Mauern oder lebende Einfriedungen aus standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen und Stahlmattenzäunen sowie leichten Holzzäunen sind unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- (7) Die Nutzung der Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Erschließungsstraße als Lager- und Arbeitsfläche ist unzulässig. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- (8) Müllbehälter sind durch geeignete Maßnahmen wie Einhausung, Eingrünung, u.a.m. bei Errichtung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäude zu integrieren. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
- (9) Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäude sind außer Zufahrten, Stellplätzen und Wegen gärtnerisch anzulegen. (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Hinweise:

- Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Für die innerhalb des Mischgebietes und Dorfgebietes vorgesehenen privaten Wohngebäude und für die innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehenen Wohnungen wird im Rahmen der Fassaden- und Fensterkonstruktionen die Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.
- Die Anregungen und Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich der Baudurchführung bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte werden bezüglich der Anzeige des Baubeginns und der Meldepflicht bei Auffinden archäologischer Funde in den entsprechenden Bauverträgen berücksichtigt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ grenzt unmittelbar an die südliche Grenze des vorliegenden Bebauungsplanes an. Der Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ hat die Renaturierung des Fuchsbaches unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Geländefläche zum Ziel, so dass innerhalb des südlichen Abschnittes des Geltungsbereiches vorgesehene Auenlandschaft den entsprechenden landschaftlichen Bezug erhält.
- Die Vorgaben der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer sind im Rahmen der Bauabwicklungen einzuhalten:
 - „1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen 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 jeden zutage kommenden archäologischen 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 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftungen gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
 5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern.“
(Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Zeichen BE 314/11, 04.05.2011)

