

**BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER ORTSTEIL III SOWIE
ÄNDERUNG ZUM B-PLAN ÖSTLICHER ORTSTEIL“
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEN
PLANUNGSBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN SOWIE
GESONDERTER TEIL
,UMWELTPRÜFUNG GEMÄSS § 2 ABS. 4 / § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB'
ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
IN DER ORTSLAGE DER STADT FREINSHEIM**

Planungsträger: Stadt Freinsheim
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Bearbeitung: M u.T
Mészáros und Tornow
Garten- und Landschaftsarchitekten
Virchowstraße 6
67063 Ludwigshafen

Tel: 0621/62 69 50 Fax: 0621/62 64 89

Bearbeiter:
B. Tornow

Stand: August 2005
Januar 2007
Mai 2007
Juni 2007

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

Inhalt

I.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 3
II.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 19
III.	UMWELTBERICHT	Seite 30
	Anhang:	Seite 39
	- Konzept	
	- Strukturvarianten	
	- Bebauungsplanentwurf	
	- Vorentwurfskizze Anliegerstraße (Planstraße A)	

Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil III sowie Änderung zum B-Plan Östlicher Ortsteil“ mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie gesonderter Teil „Umweltbericht“ – Stadt Freinsheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN
"ÖSTLICHER ORTSTEIL III" MIT INTEGRIERTEM
LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAG
– 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

I. Festsetzungen des Bauungsplanes

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes 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 Bauungsplanes 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.

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

2.3 Inhalt des Bauungsplanes 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 Landespflegerische Planungsbeitrag übernommenen Empfehlungen für die vorgesehene Grünordnung.

2.4 Weiterhin ist Bestandteil des Bauungsplanes 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 Bauungsplan 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 Bauungsplan besteht aus:

- 2.5.1 Zeichnerischen Teil:
1. Bauungsplan mit integriertem Planungsbeitrag
 2. Planungsbeitrag zum Bauungsplan (Grünordnungsplan)
 3. Zeichnerischer Teil zum Umweltbericht
- 2.5.2 Schriftlichen Teil:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 2. Festsetzungen zur Grünordnung
 3. Begründung zum Bauungsplan
 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 nur ein Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen je Grundstück zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich je Wohngebäude eine Anliegerwohnung 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
3. 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:

2. 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 sind die Standorte der straßenseitigen Gebäude der im Plan eingetragenen 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.

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

Für die bestehenden Gebäude des Gewerbegebietes „Östlicher Ortsteil II“, 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 Grundstücks 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 1.000 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

Innerhalb der Mischgebiete ist die Errichtung von maximal vier 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 Grundstücksmitte.

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

Die OK-Firsthöhe darf im Mischgebiet, im Dorfgebiet und im Gewerbegebiet eine Höhe von 10,50 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 der 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.

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

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.

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 Elektrofneileitungen liegen, ist erst dann (in den unbebauten Bereichen) zulässig, nachdem der Abbau der vorhandenen Elektrofneileitung erfolgt ist.

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

- 12.1 Sämtliches auf den privaten Baugrundstücken 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 ausgewiesenen Flächen für die Versickerung und Weiterleitung in die vorgesehenen Mulden ist zulässig. Der Anschluss für die Regenwasserentsorgung im Bereich der 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 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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Übergänge zu den privaten Grundstücksflächen mit einer angeschütteten Böschung auszuführen. Die Böschungsoberkante darf das Geländeniveau (Fertigbodenhöhe) der privaten Grundstücksflächen maximal um 0,40 m übersteigen.
- 13.2 Höhere Bodenanschüttungen als 0,40 m über das Geländeniveau 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.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die öffentlichen Grünflächen 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.

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 Stell-plätzen mit einer begrüntem 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 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 ist im östlichen Abschnitt des vorgesehenen Gewerbegebietes entlang der benachbarten, bereits teilweise bebauten Grundstücksfläche (Reiterhof) 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.
- 15.4 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind zwischen der Ortzufahrtstraße und der Mischgebietsanliegerstraße 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 der Anliegerstraße sind mit bodendeckenden, niedrigen Pflanzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.
- 15.5 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist die vorhandene Ortsstraße ‚Riedweg‘ am südlichen Straßenrand zwischen der Straße 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 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 sind mit bodendeckenden, niedrigen Pflanzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.

- 15.6 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.
- 15.7 Innerhalb der Privatgrundstücke sind für die Einfriedung der Grundstücke lebende Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 15.8 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.
- 15.9 Für die Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus exelsior* (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*, 'Weihenst. 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 ist die Errichtung einer Longieranlage im unmittelbaren Grundstücksanschluss bis zu einer Entfernung von der Grundstücksgrenze von maximal 6 m von der landwirtschaftlichen Hofstelle, insoweit diese der Pferdehaltung dient, zulässig. Eine Einfriedung der Anlage mit einer Holzzaunkonstruktion ist zulässig; Metall- und Kunststoffzäune sowie Einfriedungen mit Mauern sind unzulässig.

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 max. mit einer zweischürigen Mahd/Jahr 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 jegliche Weidenutzung unzulässig.
- 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 vorhandenen offenen 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.

- 19.6 Innerhalb der am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung von Wegen für die Erschließung für Durchführung der Pflege 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 auszuführen.
- 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 sind 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 Biotopschutzpotenzials. 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 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet werden den markierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (A 1) für die Errichtung der Bachaue anteilig wie folgt zugeordnet:
- Gewerbegebiet Flächenanteil Bachaue 7.305 m² = 50 %, Anteil Bäume 21 St = 55 %
 - Mischgebiet Flächenanteil Bachaue 6.525 m² = 44 %, Anteil Bäume 18 St = 38 %
 - Dorfgebiet Flächenanteil Bachaue 850 m² = 6 %, Anteil Bäume 3 St = 7 %

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.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den für die Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung Flächen für Verkehr, dem Dorfgebiet und dem Mischgebiet vorgesehenen Flächen werden den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen (A 2) und den dort vorgesehenen Maßnahmen wie Baumpflanzungen und Anlage von Pflanzflächen als Ausgleichsmaßnahmen (A 2) anteilig wie folgt zugeordnet:

Gewerbegebiet	30 m ² Anteil öffentl. Grünfläche	2 %
Dorfgebiet	80 m ² Anteil öffentl. Grünfläche	5 %
Verkehrsflächen	1.570 m ² Anteil öffentl. Grünflächen	93 %

Der Anteil für Verkehrsflächen wird wie folgt zugeordnet:

- Planstraße A 1.230 m² Flächenanteil öffentliche Grünfläche 1.570 m² = 78 %
- Ausbau Kreisel 340 m³ Flächenanteil öffentliche Grünfläche 1.570 m² = 22 %

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).

20.4 Die Bereitstellung der Flächen für die Kompensation der Eingriffe und die Durchführung der Maßnahmen sind vor Errichtung des Mischgebietes, des Dorfgebietes und des Gewerbegebietes (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.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet werden den markierten Flächen (A 3) für zu erhaltende Vegetationsstrukturen und den dort vorgesehenen Maßnahmen (A 3) für die nachhaltige Erhaltung anteilig wie folgt zugeordnet:

- Gewerbegebiet Flächenanteil Vegetationserhalt 1.451 m² = 49 %
- Mischgebiet Flächenanteil Vegetationserhalt 1.335 m² = 45 %
- Dorfgebiet Flächenanteil Vegetationserhalt 180 m² = 6 %

20.6 Die außerhalb des Geltungsbereiches 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 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet sowie den Verkehrsflächen werden den markierten Flächen (A 4) innerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung 1“ und den dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (A 4) anteilig wie folgt zugeordnet:

- Gewerbegebiet	Flächenanteil Komp.fläche	5.552 m ² = 46 %
- Mischgebiet	Flächenanteil Komp.fläche	4.949 m ² = 41 %
- Dorfgebiet	Flächenanteil Komp.fläche	724 m ² = 6 %
- Verkehrsflächen	Flächenanteil Komp.fläche	845 m ² = 7 %

Der Anteil für Verkehrsflächen wird wie folgt zugeordnet:

- Planstraße A Anteil von 845 m ²	Flächenanteil Komp.fläche	659 m ² = 78 %
- Ausbau Kreisel Anteil von 845 m ²	Flächenanteil Komp.fläche	.186 m ² = 22 %

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 Todholz innerhalb der Fläche ist zu berücksichtigen. Als Unterwuchs ist eine Wiesenfläche anzulegen, die extensiv mit einer 1-2 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 das Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung 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.
- 21.2 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 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)
- (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 Mischgebietes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Korrosionsgeschützte, 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. Korrosionsgeschützte, 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 Einhäusung, 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)

Hinweis:

- 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.