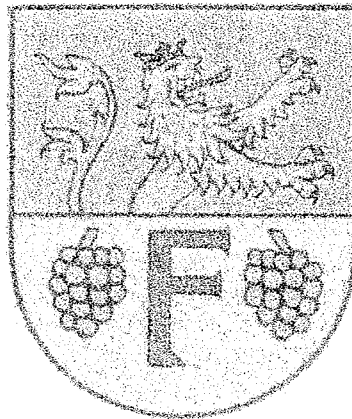


TEXTFESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

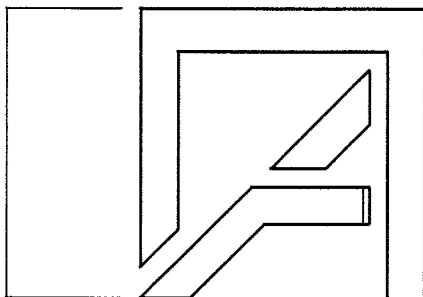
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:1000



STADT FREINSHEIM

"ÖSTL. ORTSTEIL II ÄND. 1"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	21.03.2002				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB					
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB					
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB					
ENDGÜLTIGE FASSUNG					



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997.
In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.3. Örtliche Bauvorschriften

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

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB + § 1 BAUNVO ABS. 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) **Ausnahme können zugelassen werden**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die am Gewerbebetrieb zugeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 6 NR. 1 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 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB + § 16 + 17 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 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Festlegung gem. Planeintrag als geschlossene Bauweise.

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

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

E GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. § BAUGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 1000 m² betragen.

F FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

G ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Verkehrsflächen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Zur Gliederung des Strassenraumes und aus Gründen der Sicherheit des fließenden und ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs, sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Verkehrsgrünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

H FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Parallel zur Strassenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu einer Breite von 1,00 m zur Herstellung von Erschliessungsanlagen in Anspruch genommen werden.

I HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Grundstücksmitte.

Bezugshöhe für Gebiet C1 und C2 ist Planstraße B.

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf eine Höhe von + 0,40 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe gem. LBauO darf im Gebiet "A" eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe gem. LBauO darf im Gebiet "B" eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe gem. LBauO darf im Gebiet "C1" eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe gem. LBauO darf im Gebiet "C2" eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe gem. LBauO darf im Gebiet "A" eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe gem. LBauO darf im Gebiet "B" eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe gem. LBauO darf im Gebiet "C1" eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe gem. LBauO darf im Gebiet "C2" eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Höhe von sonstigen baulichen Anlagen wie Tanklager u.ä. darf 10,50 m nicht überschreiten.

Grenzen Grundstücke an zwei öffentlichen Verkehrsflächen, so ist die jeweilige Bezugshöhe bis zur Grundstücksmitte gültig.

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 einer naturbetonte Uferlinie ist zu achten. Die Uferböschung sollen vielgestaltige und wechselnde Neigungen zwischen 1:3 und 1:6 aufweisen. Es sind mind. 25 % der Gesamtfläche mit Gehölzpflanzungen anzulegen (ohne Anrechnungen der zu erhaltenden Gehölzbestände).

Die Gehölzarten müssen der Auswahllisten A, B und C entsprechen. Innerhalb dieser Fläche sind außerdem zu erhaltende Gehölzbestände festgesetzt. Diese sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauzeit gem. DIN 18 920, RAS - LG 4 zu schützen und zu pflegen.

Die sonstige 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.

b.) **Teildurchlässige Bodenbeläge**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind alle dem fußläufigen Verkehr dienenden Flächen sowie alle sonstigen privaten Verkehrsflächen; auf denen keine starke mechanische Beanspruchung durch ständigen Schwerverkehr zu erwarten sind, sowie sämtliche Stellplätze mit teildurchlässigen Materialien zu versehen, die die Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufes minimieren können. Dabei handelt es sich insbesondere um Belagsarten wie:

- Fugenpflaster
- Schotterrasen
- Rasenlochsteine
- sogenanntes "Ökopflaster" (Loch – Pflastersteine)

c.) **Flächen für Renaturierungsmaßnahmen entlang des Talweidegrabens**

Entlang des Talweidegrabens ist ein für Renaturierungszwecke vorgesehener und in der Pflanzeichnung dargestellter Bereich mit der Bezeichnung "RN – TG" von jeglicher Nutzung freizuhalten. Hier sind Renaturierungsmaßnahmen durchzuführen, deren Art und Ausgestaltung mit der zuständigen Wasser- und Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

d.) **Eingrenzung des Gehölzartenspektrums auf standortangepaßte einheimischen Arten**

Um einer Floraverfälschung und einer landschaftlich unangepaßten Eingrünung des Gewerbegebietes vorzubeugen, werden nachfolgende Gehölzauswahllisten vorgegeben. Dies sind jedoch nicht als abschließend zu betrachten, um eine ungewollte Einschränkung der verfassungsrechtlich garantierten Individualrechte zu vermeiden.

GEHÖLZ – AUSWAHLLISTE

LISTE A: GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuss
Salix alba	Silberweide
Populus tremula	Aspe
Tilia cordata	Winterlinde
Castanea sativa	Edelkastanie

LISTE B: MITTELKRONIGE UND HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME

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

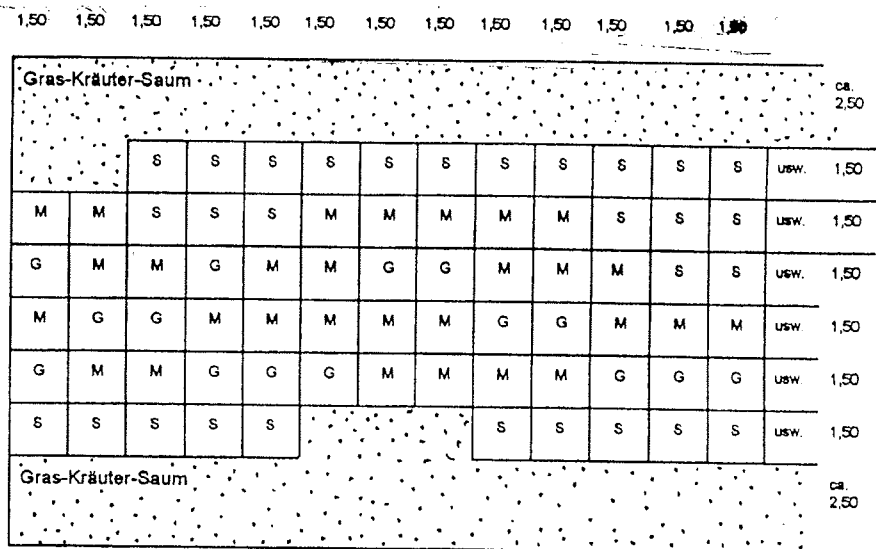
LISTE C: STRÄUCHER

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
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 der Pflanzzeichnung mit RG 1 festgesetzten Bereichen sollen dichte Gehölzstreifen gem. nachfolgenden Pflanzschema angelegt werden.

Pflanzschema RG1:



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

Entlang des Riedweges (nordseitig) und der Planstraße A (ostseitig) ist innerhalb des öffentlichen Grünstreifens pro 12 lfdm Straßenkante mind. Ein großkroniger Laubbaum der Liste A zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

An die Qualität und Größe der anzupflanzenden Gehölze werden folgende Mindestanforderungen gestellt:

Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Heister 2 x verpflanzt, 200 – 250 cm Höhe
Sträucher 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe
Obststämme 2 x verpflanzt, o.B. Stammumfang 10 - 14 cm

Soweit auf den öffentlichen Grünflächen keine Gehölzpflanzungen vorgesehen sind, ist an diesen Flächen eine Ansaat mit einer Wiesenmischung mit einem standortgerechten Kräuteranteil von mind. 30 % vorzunehmen.

Die Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Schritt nicht vor dem 15. Juni des jeweiligen Jahres erfolgen darf. Teilbereiche bis zu insgesamt 30 % dieser Wiesenflächen können auch der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, bzw. nur im Abstand von zwei bis drei Jahren gemäht werden.

Weiterhin ist die Anlage von offenen Gräben für die Entsorgung von Oberflächenwasser innerhalb dieses Bereiches zulässig.

In Bereichen wo Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund oder oberirdisch verlegt sind, ist eine Bepflanzung der Leitungsschutzstreifens nur in Abstimmung mit den jeweiligen Leistungsträgern zulässig.

Die Grünstreifen dürfen für Grundstücksein- und ausfahrten bis 6,00 m Breite befestigt werden.

2.2.4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Aus stadtgestalterischen Gründen, vor allem aber zur Ergänzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die nachstehenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Freiflächen getroffen:

a.) Randgehölzstreifen

Die in der Planzeichnung mit RG 2, RG 3, und RG 4 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den nachstehenden Pflanzenschemata mit Gehölzen der Listen A, B und C zu bepflanzen und instand zu halten:

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

Für die Qualitäts- und Größenangaben der anzupflanzenden Gehölze gelten die Ausführungen, die unter dem entsprechenden Punkt "öffentliche Grünfläche" ausgeführt sind.

b.) Großbaumpflanzungen entlang der Planstraße A und B des Riedweges

Entlang der Planstraße A (westseitig) und des Riedweges (nordseitig) sind auf den privaten Grundstückflächen je 12 lfdm Straßenfront im Abstand von max. 3 m zur Gehwegkante großkronige Laubhochstämme der Liste A in der Mindestqualität "Hochstamm 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang" anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Eine mögliche einheitliche Bepflanzung innerhalb eines Straßenzuges ist hierbei aus gestalterischen Gründen anzustreben. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bereich südlich der Planstraße B innerhalb dessen öffentliche Fahrrechte auf privaten Flächen eingezeichnet sind.

c.) Fassadenbegrünung

Wände und Fassaden von Gebäuden die entlang der Gewerbebebietsgrenzen in Richtung der freien Landschaft zeigen, sind ab einer Größe von 40 qm mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die zulässige Nutzung dieses erlaubt.

d.) Laubhochstammpflanzungen in Stellplatzflächen

Je fünf Stellplätze ist außerdem ein großkroniger Laubbaum der Liste A in der Mindestqualität "Hochstamm 3 x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang" oder Obsthochstämme 2 x verpflanzt, o.B. STU 10 – 14 cm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Eine mögliche einheitliche Bepflanzung innerhalb dieser Bereiche ist hierbei aus gestalterischen Gründen anzustreben.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.3.1 GESTALTUNG DER SONSTIGEN NICHT ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, 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 Fläche min. ein Laubbaum der Liste A anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Nicht anrechenbar sind hierbei die unter den vorgenannten Punkten festgesetzten Laubbaumbepflanzungen. Auch für diese Bäume gilt als Mindestqualität "Hochstamm 3 x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang" oder Obsthochstamm 2 x verpflanzt, o.B. STU 10 – 14 cm. Fichten und andere für Heckenpflanzen ungeeignete Nadelgehölze sind als Grenzanpflanzungen unzulässig. Der max. Flächenanteil von Nadelgehölzen an den privaten Grünflächen darf 15 % nicht überschreiten.