

STADT FREINSHEIM

**TEILBEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER
ORTSTEIL II – ÄNDERUNG 4 GEM. § 13
BAUGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

OKTOBER 2019

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des „Teilbebauungsplans Östlicher Ortsteil II – Änderung 4 gemäß § 13 BauGB“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“. Der „Teilbebauungsplans Östlicher Ortsteil II – Änderung 4 gemäß § 13 BauGB“ gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wider.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

- 1.1 Je Grundstück ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Wohnungen dürfen nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude erstellt werden.
- 1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 Bezugshöhe +/-0,00 ist OK Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Grundstücksmitte.
- 2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf eine Höhe von + 0,40 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die Traufhöhe (Wandhöhe gemäß LBauO) darf im Gebiet „GE 1“ eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.
- 2.4 Die Traufhöhe (Wandhöhe gemäß LBauO) darf im Gebiet „GE 2“ eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die Traufhöhe (Wandhöhe gemäß LBauO) darf im Gebiet „GE 3“ eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.
- 2.6 Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) darf im Gebiet „GE 1“ eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.
- 2.7 Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) darf im Gebiet „GE 2“ eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.
- 2.8 Die Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) darf im Gebiet „GE 3“ eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.
- 2.9 Grenzen Grundstücke an zwei öffentliche Verkehrsflächen, so ist der höhere Bezugspunkt in der Grundstücksmitte gültig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m².

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

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 oder sogenanntes „Ökopflaster“ (Lochpflastersteine)

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

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche in einer Breite von bis zu 2,00 m zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

8.1 Wände und Fassaden von Gebäuden, die entlang der Gewerbegebietsgrenzen in Richtung der freien Landschaft zeigen, sind ab einer Größe von 40 qm mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

8.2 Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Liste A in der Mindestqualität „Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang“ oder Obsthochstamm 2 x verpflanzt, o.B. STU 10-14 cm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

8.3 Pro 150 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaumhochstamm der Liste A in der Mindestqualität „Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang“ oder Obsthochstamm 2x verpflanzt, o.B. STU 10-14cm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Nicht

anrechenbar sind hierbei die unter den vorgenannten Punkten festgesetzten Laubbaumpflanzungen.

- 8.4 In Bereichen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund oder oberirdisch verlegt sind, ist eine Bepflanzung der Leitungsschutzstreifen nur in Abstimmung mit den jeweiligen Leistungsträgern zulässig.
- 8.5 Fichten oder andere als Heckenpflanzen ungeeignete Nadelgehölze sind als Grenzanpflanzungen unzulässig.
- 8.6 Der max. Flächenanteil von Nadelgehölzen an den privaten Grünflächen darf 15% nicht überschreiten.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den Bauflächen wird eine Fläche von 2.351 m² sowie den Verkehrsflächen eine Fläche von 690 m² aus den im Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II mit seinen Änderungen 1 + 2“ zugeordneten Flächen zugeordnet.

B. HINWEISE

Schallschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mittels eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass im Umfeld des Objektes die Immissionsrichtwerte nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz für ein Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

Denkmalschutz

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese – sofern notwendig - überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit 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 Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Liste A: Grosskronige Laubbäume

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

Liste B: Mittelkronige und hochstämmige Obstbäume

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

Liste C : Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Korbweide	Salix vicinali

Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Beerenobst in Sorten	