

Stadt Freinsheim
Bebauungsplan "Teilbebauungsplan Südl. Ortsteil, Änd. IX gem. § 13 BauGB"

AZ.: 610-13/F/4-R

FREINSHEIM

TEILBEBAUUNGSPLAN SÜDLICHER ORTSTEIL ÄNDERUNG IX GEMÄSS § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ABGRENZUNG DES GEBIETES UND BESCHREIBUNG

1.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Freinsheim im direkten Aussenbereich der historischen Stadtmauer. Das Gebiet wird zwei-seitig von öffentlichen Wegen begrenzt. Hierbei handelt es sich um den Herrmann-Sinsheimer Weg, in Richtung Nord-Süd verlaufend und entlang des Plangebietes in einen Fussgängerweg, parallel zur Stadtmauer mündend. In Südrichtung wird das Plangebiet von einem Fussgängerweg begrenzt der den Herrmann-Sinsheimer Weg und die Friedhofsstrasse verbindet.

1.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine mittlere Länge von ca. 75 m (Nord-Süd Richtung) und eine mittlere Breite von ca. 25 m. Das Plangebiet ist ca. 1800 qm gross. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen sind ca. die Hälfte des Geländes voll bebaut, ca. ein Viertel wird als private Verkehrsfläche, ein letztes Viertel als Gartenfläche genutzt. Die Bebauung besteht zur Zeit aus dem ehemaligen Getränke-Abholmarkt "Ferino", inklusive seines Privathauses entlang der Haintorstrasse. Die Umgebung zum Plangebiet weist eine teils offene und eine teils geschlossene Bauweise (Westgrenze, Friedhofsstrasse) auf.

2. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLANUNGEN

Das Plangebiet ist Bestandteil des B-Planes "Südlicher Ortsteil" von Freinsheim.

Dieser B-Plan weist für das Gebiet die momentan bestehenden Gebäudeflächen des Getränkemarktes "Ferino" als bebaubar aus. Der Südostwärts verlaufende Garten ist als Grünfläche ausgewiesen. Festgelegt ist für eine neue Bebauung im Baufeld des Bestandes die Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen, eine offene Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Das Gebiet ist als Dorf- und Mischgebiet ausgewiesen.

3. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufgabe des Geschäftsbetriebes des Getränkemarktes "Ferino" bzw. durch die zweckmässige Auslagerung eines solchen Gewerbebetriebes in das Gewerbegebiet entstehen für das Plangebiet neue Nutzungsmöglichkeiten.

Planungsüberlegungen gehen auf Grund der optimalen fussläufigen Anbindungen des Gebietes an die innerörtliche Infrastruktur der Stadt Freinsheim zur Schaffung einer Wohnbebauung.

Grundsatz der Neuplanung ist die Auflockerung und Neugliederung der bisher grenzseitig (Westen) starren Bebauung. Es entstehen drei neue Baufenster die in Ost-West-Richtung verlaufen und eine gestaffelte Bebauung in verschiedenen Baukörpern erlauben. So wird die historische Haus-Hof-Bauweise wieder definiert. Durch diese Gliederung ist es möglich auch die Höhenentwicklung der Baukörper an dem natürlichen Geländegefälle in Nord-Süd-Richtung zu orientieren.

Das Grundstück 550/1 wird neu zur Bebauung zugelassen um diese Staffelung der vorbeschriebenen Haus-Hof-Bauweise im Gefälle von Haus 1-Haus 2-Haus 3 hervorzuheben. Haus 3 das sich dreiseitig grenzbebauend auf Grundstück 550/1 darstellt, unterstützt die Verdeutlichung der prägnanten Fusswegführung entlang des Plangebietes und stellt in Höhe und Geschossigkeit einen direkten Bezug zum gegenüberliegenden Kindergarten her.

Angestebt ist eine Neubebauung mit der historischen Sprache in Kubatur, Dachneigung und Öffnungsmaßen. Die Oberflächen der verbleibenden Freiflächen sollen weitestgehend begrünt werden.

Durch die Neubebauung ist eine Änderung des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil" erforderlich

aufgestellt Freinsheim im März 1999

Holoch&Partner

Freinsheim


Ortsbürgermeister



AZ.: 610-13/F/4-R

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes : **04.03.1999**
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses : **18.03.1999**
3. Annahme des Bebauungsplanentwurfes : **20.05.1999**
4. Anhörung der betroffenen Bürger gem. § 13 Satz 2 BauGB und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Satz 3 BauGB : **08.06.1999**
5. Behandlung von Bedenken und Anregungen : **28.06.1999**
6. Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB : **28.06.1999**
7. Ausfertigung und Bekanntmachung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung u. Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am:

2.12.1999

Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Freinsheim, den *2.12.1999*



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)