

FREINSHEIM

B - PLAN - ENTWURF
"SÜDLICHER ORTSTEIL, ÄNDERUNG VIII"
GEMÄSS § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES

1.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Freinsheim im direkten Außenbereich zur historischen Stadtmauer. Das Gebiet wird dreiseitig von öffentlichen Wegen begrenzt. Dies sind die Burgstraße sowie Rad- bzw. Fußwegeverbindungen.

1.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 115 m (Ost-West-Richtung) und eine Breite von ca. 45 m (Nord-Süd-Richtung). Das Plangebiet ist ca. 5.000 m² groß

Neben den öffentlichen Verkehrswegen wird ca. 2/3 der Planfläche von einem Wasserschutzgebiet (Quell- und Grundwasser) mit oberirdischer Grünanlage eingenommen. Das restliche Drittel ist das Grundstück des ehemaligen Wasserwerks in der Burgstraße sowie das Grundstück zur Trafostation. Das Plangebiet ist mit den historischen Gebäuden des Wasserwerkes, einem kleinen Pavillon im Grünbereich und einer Trafostation bebaut.

Die Umgebung zum Plangebiet weist eine offene Bauweise auf. Das Plangebiet liegt hinter den Gärten in direkter Nachbarschaft zur historischen Stadtmauer.

2. BESTEHENDE B-PLANUNGEN

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil" von Freinsheim.

Dieser B-Plan weist für das Gebiet eine öffentliche Parkfläche sowie das Wasserwerk, Brunnen und eine Trafostation aus. Als Bebauung ist neben den technischen Nebengebäuden nur ein Baufeld im Bereich des historischen Wasserwerks zulässig. Festgelegt sind für dieses Baufeld die Höchstgrenze von 2 Vollgeschoßen, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,8. Das Gebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

3. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Neubau eines Wasserwerkes wird die Funktion des historischen Wasserwerkes aufgehoben. Das Gebäude steht für eine andere Nutzung zur Disposition. Planungsüberlegungen gehen in Richtung der Schaffung eines Hotel Garni evtl. unter Einbezug einer Pächterwohnung. Dies soll zum einen im sanierten ehemaligen Gebäude des alten Wasserwerkes und in einem direkt angrenzenden proportional zugeordneten Neubauteil realisiert werden. Dieser Neubauteil muß aus Gründen der Rentabilität dem historischen Gebäude in der Nutzung zugeordnet werden. Angestrebt ist eine Neubebauung mit der historischen Formensprache in Kubatur, Dachneigung und Öffnungsmaßen, dabei werden die Grünbestände im Plangebiet nicht berührt, in Teilen ist sogar eine weitere Begrünung vorgesehen.

Durch die Neubebauung ist eine Änderung des bestehenden B-Planes "Südlicher Ortsteil" und eine geringfügige Verkleinerung des Wasserschutzgebietes erforderlich. Mit der Neuplanung ist keine Änderung der festgesetzten GRZ und GFZ vorgesehen, stattdessen soll die Bebauung auf dem Grundstück diese geforderten Werte einhalten.

Az.: 610-13/F/4-R/fi

Stadt Freinsheim

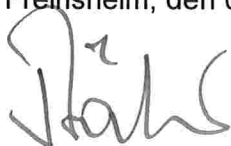
BESTÄTIGUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan "Südlicher Ortsteil, Änderung VIII gem. § 13 BauGB" der Stadt Freinsheim wurde zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes am

06.11.1997

gem. § 13 Abs. 1 BauGB den berührten Trägern öffentlicher Belange und den Eigentümern der betroffenen Grundstücke mit der Bitte um Abgab einer Stellungnahme vorgelegt.

Freinsheim, den 03.12.1997



B ä h r
Stadtbürgermeister

