

VORHABENBEZOGENER TEILBEBAUUNGSPLAN

"SÜDLICHER ORTSTEIL, ÄNDERUNG X GEM. §§12,13 A BAUGB"

DER STADT FREINSHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Regelung der Oberflächenwasserversickerung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Anlagen für Verwaltung,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 1,2

- max. Zahl der Vollgeschosse:
Teilgebiet A: II
Teilgebiet B: III

- maximal zulässige Firsthöhe:
Teilgebiet A: 11,50 m
Teilgebiet B: 14,40 m

2.2 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der an der Grundstücksgrenze anliegenden Gehweg-Hinterkante.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Verkehrsflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand. Auf die Begrenzung der Länge des Baukörpers wird verzichtet.
- 3.2 Außerhalb des im Plan dargestellten Baufensters sind zu den Grundstücksgrenzen hin ausschließlich Balkone und Terrassen sowie Zufahrten, Zuwegungen und der Tiefgarage zugehörige Bauteile zulässig. Zu den östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind mindestens 2 m Abstand einzuhalten, Terrassen sind hiervon ausgenommen. Ggf. erforderliche Zufahrten/Feuerwehruzufahrten dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

4. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,30 m zu überdecken. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Verkehrsflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwegungen überdeckt werden.
- 4.3 Kfz-Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Regelung der Oberflächenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 d BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 6.1 Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu verwerten. Befestigte Außenflächen sind mit sickerfähigen Materialien herzustellen. Hiervon ausgenommen wird allein die Autorampe zum Parkdeck sowie Treppenanlagen.

-
- 6.2 Gaubenflächen auf den Steildachflächen sind mindestens extensiv (durchwurzelbare Substratdicke $\geq 10\text{cm}$) zu begrünen. Flachdachbereiche auf der Nordseite des Plangebiets sind als intensiv begrünte Dächer herzustellen (durchwurzelbare Substratdicke $\geq 20\text{cm}$). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Der innenliegende Laubengang sowie die zur Grundstücksgrenze gewandten Giebelflächen sind mit Ausnahme der Giebel auf der Nordseite mit vertikaler Bauwerksbegrünung zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Im Plan als zu pflanzen eingetragene Bäume sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen.
- 6.5 Zur Verbesserung der Verdunstung ist eine Verdunstungsmulde einzuplanen.
- 6.6 Es sind Regenwasserzisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 10m^3 im Plangebiet herzustellen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
-
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - 1.1 Dachform
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Bei Nebenanlagen sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig.
 - 1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt 30-45 Grad.
 - 1.3 Gauben sind zulässig.
 2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.
 - 2.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind – soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden – gärtnerisch anzulegen und instand zu halten.
 - 2.3 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

III. Empfehlungen und Hinweise

- Die **Pfalzgas GmbH** hat im Geltungsbereich Gasversorgungsleitungen in der Straße liegen. Es wird darum gebeten, über den Fortgang des Projektes zu informieren und ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen. Außerdem wird auf die beigefügte Informationsbroschüre „Schutz von Gasversorgungs-Anlagen“ sowie “ Info Beschädigung von Gasleitungen ab Aug2022“ verwiesen.
- Die **Deutsche Telekom Techn1k GmbH** - Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest verweist darauf, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
Die Telekom setzt in Kenntnis, dass die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet geprüft werden. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
Des Weiteren macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
- Der **LBM –Landesbetrieb Mobilität Speyer** weist darauf hin, dass mit gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 526 nur soweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was im Zusammenhang mit dem Bau dieses Vorhabens bereits geregelt wurde.
- **Die Pfalzwerke Netz AG** verweist auf:
 - o Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
 - Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit
 - Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären
 - Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten
 - Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.
 - Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** gibt folgende Hinweise:
 - o Schmutzwasser:
 - Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Weisenheim am Sand) zuzuführen.
 - o Niederschlagswasserbewirtschaftung:

- Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswertes zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.
- Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.
- Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag: Verdunstung – Infiltration - Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.
- Starkregen / Hochwasserschutz:
 - Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.
 - Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Freinsheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten - in diesem Zusammenhang wird auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.
- Auffüllungen:
 - Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TRM 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX –Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.
- Temporäre Grundwasserabsenkung:
 - Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Freinsheim, den 20.07.2023

Matthias Weber
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der
ortsüblichen Bekanntmachung
am 04.08.2023 in Kraft.

Freinsheim, den 04.08.2023
Verbandsgemeindeverwaltung

Matthias Weber
Stadtbürgermeister

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim
Frankenthal, im August 2023/S363/TF 230904**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

STADT FREINSHEIM**VORHABENBEZOGENER TEILBEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHER ORTSTEIL, ÄNDERUNG X“**
GEM. §§ 12, 13A BAUGB**BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1. Anlass und Aufstellungsbeschluss
2. Übergeordnete Planungen
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Verfahren

Anlage: Abwägungstabelle

1. Anlass und Aufstellungsbeschluss

Eine in Freinsheim vorhandene Freifläche soll zur Bereitstellung von Wohnraum baulich entwickelt werden. Alle hierfür erforderlichen Voraussetzungen sollen durch den vorhabenbezogenen Teilbebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ geregelt und in einem Durchführungsvertrag fixiert werden.

Es soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem zugehörigen Durchführungsvertrag eine klare Nutzungslegitimation erarbeitet werden, die einer städtebaulich gewünschten baulichen Entwicklung der Freifläche gerecht wird.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Südlicher Ortsteil, Änd. VII“ aus dem Jahr 2002 ermöglicht eine der Umgebung angepassten Bebauung und Nutzung eines unbebauten Grundstücks. Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des mit der Sitzung vom 03.03.2022 beschlossenen Masterplan Süd der Stadt Freinsheim, welches die städtebauliche Entwicklung des südöstlichen Bereiches der Stadt darstellt.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Freinsheim am 19.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ gemäß §§ 12 und 13a BauGB.

2. Übergeordnete Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebiets des „Vierseitenhofs“ im Innenbereich als Wohnbaufläche sowie Gemischte Baufläche dar (siehe Abbildung).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zudem innerhalb von als Siedlungsflächen dargestellten Bereichen des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, Wohnraum im Umfang von 26 Wohneinheiten zu schaffen. Die Zielsetzung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen damit im Einklang mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan, da die vorgesehene Nutzung diesen Zielvorstellungen nicht widerspricht und die auf Flächennutzungsebene festgelegte Zweckbestimmung gewahrt wird.

Hiermit ist eine Verträglichkeit mit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung für die Fläche und somit eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 2.305 m² und umfasst das Flurstück 439 (2.252,6 m²) sowie einen Teil des Flurstücks 462/9 (südlicher Fußweg). Der Bereich des Fußwegs ist nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ („Vierseitenhof“).

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

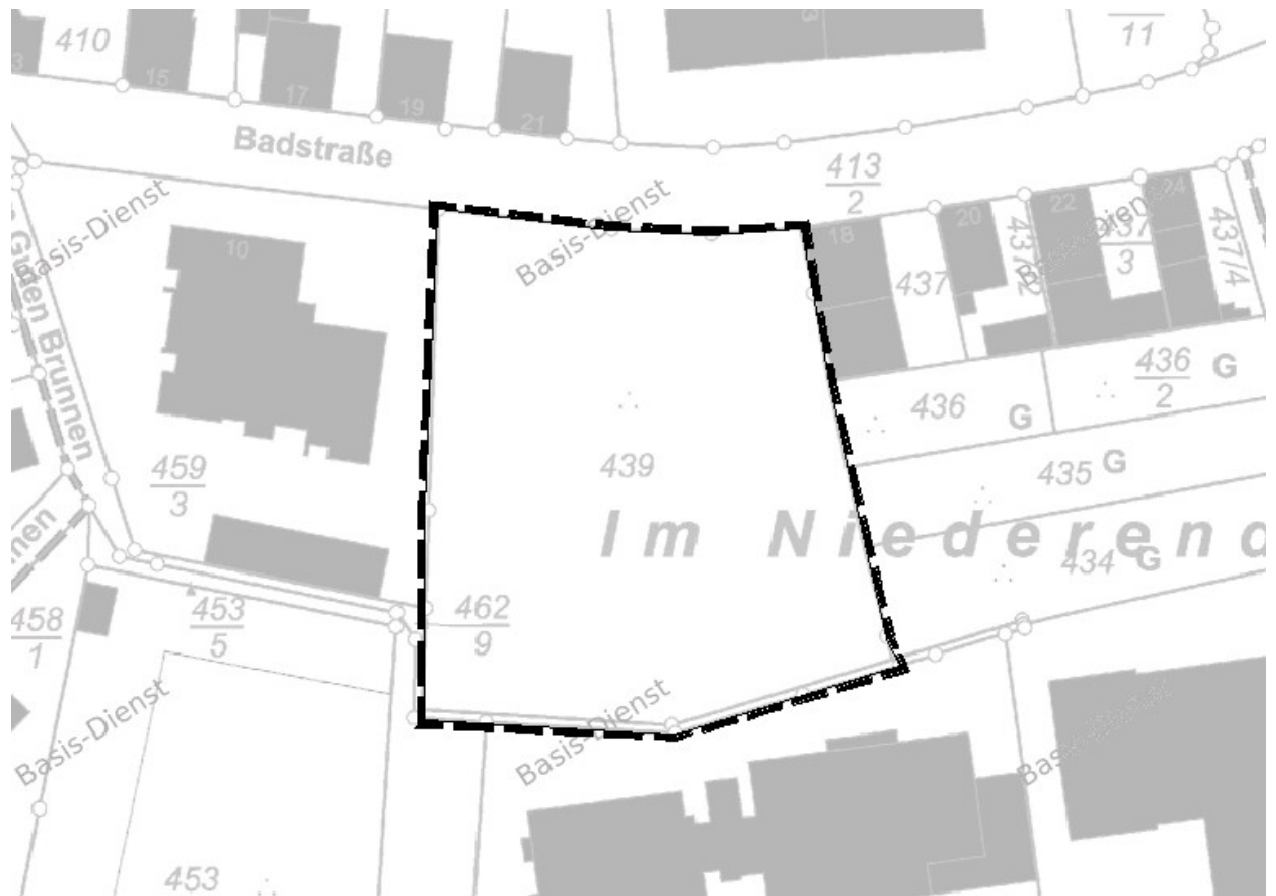


Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. Bestandsituation

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der gebauten Ortslage der Stadt Freinsheim und schließt an vorhandene Wohnbebauung sowie südlich an ein Seniorendomizil an. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Badstraße an.

Die Flächen im Geltungsbereich stellen sich derzeit im Wesentlichen als Wiesenflächen dar. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein öffentlicher Fußweg vorhanden, der von der Badstraße entlang des Seniorendomizils zur Straße Am Guten Brunnen führt.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Plangebiet und dessen Lage im Luftbild dar.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets

Topographie

Das Gelände weist keine erheblichen Neigungen oder Steigungen auf. Die Topographie kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden.

5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

Für die vorliegende Zielstellung bietet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Vorteile dahingehend, dass bei den Festsetzungen nicht auf den abschließenden Katalog des § 9 BauGB zurückgegriffen werden muss, wie dies bei klassischen Bebauungsplänen der Fall ist, sondern Festlegungen frei festgelegt werden können. Diese Möglichkeit wird insbesondere im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung genutzt, um im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung die Schaffung von ausreichend Wohnraum in einer angemessenen Dichte zu ermöglichen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulich vorgesehenen und auch überwiegenden Nutzung der angrenzenden Bereiche wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Städtebaulich nicht erwünscht sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ 1,2), die maximale Zahl der Vollgeschosse (II bzw. III) sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (11,50 m bzw. 14,40 m) eingegrenzt.

Die festgesetzten Vorgaben orientieren sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehenden äußeren Kubaturen in die Umgebung einfügen. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumina im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt und gleichzeitig 26 Wohneinheiten geschaffen werden. Das Einfügen in die Umgebung ist trotz der im Vergleich zur BauNVO erhöhten GRZ und GFZ gegeben, da es sich in der Umgebung um dicht bebaute Grundstücke handelt. Ergänzend werden im Plangebiet zwei Teilgebiete festgesetzt, hiermit orientiert sich die Höhenentwicklung ebenfalls an der umgebenden Bebauung. Teilgebiet A befindet sich im östlichen Bereich des Plangebiets. Hier werden maximal zwei Vollgeschosse und eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Teilgebiet B liegt im westlichen Bereich des Plangebiets und grenzt im Norden an die Badstraße an. In Teilgebiet B sind drei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 14,40 m zulässig. Damit werden die Gebäudehöhen der vorhandenen Nachbarbebauung (Seniorenheim, Badstraße 10) noch unterschritten.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der an der Grundstücksgrenze anliegenden Gehweg-Hinterkante.

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Tiefgaragen, Verkehrsflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Erschließung und Außenbereichsnutzung. Durch vielfältige freiraumbezogene Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung und der dauerhaften gärtnerischen Anlage und Pflege von nicht überbauten Grundstücksflächen wird eine größtmögliche Kompensation gewährleistet.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Osten des Plangebiets zulässig. Kfz-Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Hierdurch wird ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild erreicht.

Bauweise:

Die Bauweise wird als besondere Bauweise festgelegt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Lediglich auf die Begrenzung der Länge der Hausformen wird verzichtet. Die Bebauung passt sich damit ebenfalls der angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

Ergänzend wird eine Festsetzung getroffen, dass außerhalb des im Plan dargestellten Baufensters Balkone und Terrassen sowie Zufahrten, Zuwegungen und der Tiefgarage zugehörige Bauteile zulässig sind, wobei ein Mindestabstand von 2 Metern zu den östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Hiervon ausgenommen werden Terrassenflächen, die auch einen geringeren Abstand zur Grundstücksfläche aufweisen dürfen. Dies ermöglicht eine sinnvolle und nachhaltige Grundstücksnutzung bei gleichzeitiger Wahrung angemessener Abstände zu den Nachbargrundstücken. Zur Badstraße ist eine Grenzbebauung zulässig, dies orientiert sich an den Begebenheiten der umliegenden Bebauung.

5.3 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (besondere Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Geschossigkeit der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes mit grünem Innenhof ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Es wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform und Dachneigung getroffen und ausschließlich Satteldächer als zulässig festgesetzt. Bei Nebenanlagen sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig. Dies ermöglicht das Einplanen von Dachbegrünung. Ergänzend wurde die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern auf 30-45 Grad und Gauben als zulässig festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und ermöglichen ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:

Zur Aufwertung des Stadtbildes und zur größtmöglichen Kompensation der Baumaßnahme sind nicht überbaute Grundstückflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.

Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, da gerade begrünte Vorgärten das Straßenbild positiv beeinflussen.

Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind so einzugrünen oder baulich abzuschirmen, dass diese von öffentlichen Flächen aus nicht unmittelbar gesehen werden können und vor Sonneneinstrahlung geschützt sind. Diese Festsetzung stellt eine ansprechende Gestaltung der Grundstücke sicher und trägt ebenfalls zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

5.4 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes ist durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung (Zufahrt zu den Stellplätzen und Tiefgaragen-Einfahrt) erfolgt von Norden über die Badstraße.

Die innere Erschließung (Tiefgaragenzufahrt, Zuwegung) erfolgt die im westlichen Grenzbereich des Plangebiets durch die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf dem Plangebiet durch Tiefgaragenflächen und Stellflächen nachzuweisen. Hierdurch wird gewährleistet, dass Problemsituationen bezüglich des ruhenden Verkehrs im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Fußweg

Im südlichen Grenzbereich des Plangebiet wird durch die Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche der vorhandene Fußweg für die Allgemeinheit gesichert.

5.5 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet sowie im das Plangebiet umgebenden Wirkungsbereich. Dies kann dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz entnommen werden.

Die relevanten Umweltbelange wurden in angemessenem und ausreichendem Umfang berücksichtigt. Die vorhandene Wiese wird regelmäßig gemäht, wodurch nicht von relevanten Arten auszugehen ist, relevante Habitats sind nicht vorhanden. Auf eine darüberhinausgehende artenschutzrechtliche Untersuchung kann verzichtet werden, da es sich lediglich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt. Es wird hierbei der Belang der Bereitstellung von Wohnraum im Innenbereich der Stadt Freinsheim forciert.

Es wird eine Festsetzung getroffen, dass Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 0,30 Metern zu überdecken sind. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Verkehrsflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwegungen überdeckt werden. Diese Festsetzung dient der Herstellung von Flachdachbegrünungen. Eine erfolgreiche Anpflanzung und der Erhalt von Pflanzen setzt eine Erdschicht der festgesetzten Tiefe mindestens voraus. Die Begrünung der Flächen oberhalb der Tiefgaragen dient dem Ausgleich für eine erhöhte bauliche Dichte im Plangebiet. Durch die Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet kann ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Reduzierung des schnellen Niederschlagswasserabflusses geleistet werden.

Zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zur Anpassung an den Klimawandel werden Festsetzungen getroffen, die Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, das Anpflanzen von Bäumen, die gärtnerische Anlegung und Instandhaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorgärten zum Ziel haben.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Wasserhaushalt wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Hierbei wurde die Abweichung von Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im geplanten bebauten Zustand vom unbebauten Zustand ermittelt. Die Berechnung bezieht sich auf die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Bebauungsplanänderung geplanten baulichen Entwicklungen der Fläche. Als Grundlage wurde eine von Motorlab Architekten zur Verfügung gestellte Teilflächenaufstellung genutzt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig im Plangebiet versickert/verdunstet werden. Ergänzend wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, sowie den Erhalt der Grundwasserneubildung und Verdunstung zum Ziel haben. In diesem Zusammenhang sind Versiegelungen so gering wie möglich zu halten und befestigte Außenflächen wasserdurchlässig herzustellen. Hiervon ausgenommen wird allein die Autorampe zum Parkdeck sowie Treppenanlagen, um eine Gefährdung des Verkehrs und der Fußgänger auszuschließen.

Darüber hinaus wird eine vertikale Begrünung des Laubengangs im Innenhof, Fassadenbegrünung an den Giebelflächen der Gebäude (abgesehen von der Nordseite, da es sich hier um direkte Grenzbebauung zur Straße handelt, was ungünstige Lichtverhältnisse und einen Platzmangel bedingt) sowie extensive und intensive Gauben- und Flachdachbegrünungen mit einer durchwurzelbaren Substratdicke von $\geq 10\text{cm}$ bzw. $>20\text{cm}$ festgesetzt.

Zur Realisierung der Planung wird zusätzlich eine Verdunstungsmulde mit einer Fläche von etwa 161 m^2 und einer Tiefe bis ca. $10\text{-}20\text{cm}$ an der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze eingeplant. Diese dient einer verbesserten bodennahen Verdunstung der Grünflächen. Ergänzend ist aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen das Pflanzen mehrerer großkroniger Bäume im Plangebiet auf einer Fläche von etwa 143 m^2 vorgesehen. Die Baumstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Um einen nachhaltigen ökologischen Mehrwert zu erreichen, sind die Bäume dauerhaft zu pflegen und die pflanzenden Arten so zu wählen, dass sie den Klimagegebenheiten angepasst sind.

Zur weiteren Verbesserung und Annäherung der Wasserhaushaltsbilanz an den natürlichen Zustand, wird die Realisierung von Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Grünflächen im Gebiet mit einem Volumen von 10 m^3 festgesetzt. Durch diese Bewässerung entsteht laut Wasserhaushaltsbilanz eine konstante Verdunstung im Vegetationszeitraum, es wird eine große Menge des Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten.

Mit diesen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung führen die geplanten Bebauungen laut Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz zu einer wesentlichen Optimierung des Wasserhaushalts. Die Faktoren Grundwasserneubildung (-5%) und Verdunstung (-7%) liegen im Rahmen der 10% -Vorgabe der DWA-A 102. Lediglich der Oberflächenabfluss überschreitet diese Vorgabe geringfügig, wobei die aufgeführten Maßnahmen zu einer erheblichen Reduzierung von $+32\%$ auf $+12\%$ führen. Nach abschließender Beurteilung der Wasserhaushaltsbilanz wird auf Grundlage der vielfältigen angeordneten Maßnahmen empfohlen, die Planung zuzulassen. Darüberhinausgehende Festsetzungen und Maßnahmen mit dem Ziel den Oberflächenabfluss weiter zu reduzieren können nur sehr begrenzte Auswirkungen über den bereits bewirkten Effekt bewirken.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie nicht in Gebieten mit Überflutungsgefährdung befindet. Dies kann der Gefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem des Ministeriums Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität entnommen werden.

In der folgenden Abbildung 4 werden die Teilflächen mit den festgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserbilanz dargestellt.



Abbildung 4: Darstellung der Teilflächen im Plangebiet mit Maßnahmen

6. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Teilbebauungsplanes „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ gemäß §§ 12 und 13a BauGB wurde am 19.05.2022 gefasst.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann in diesem Verfahren abgesehen werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Relevante Umweltbelange werden allerdings im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Auch von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Wahl des Verfahrens wird dadurch begründet, dass es sich um eine Aufstellung eines Bebauungsplans einer im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegenen Fläche handelt. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht vordergründig die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Stadt Freinsheim mit Wohnraum und die Umsetzung der von Seiten des Eigentümers gewünschten Entwicklung der Fläche. Die Grundfläche liegt mit 2.252,6 m² im zulässigen Größenbereich nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 22.06.2023 zwischen der Gemeinde Freinsheim und den Vorhabenträgern geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ („Vierseitenhof“) liegt bei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Südl. Ortsteil, Änd. X gem.§ 12 i.V.m. § 13 a BauGB“ der Stadt Freinsheim bestehend aus Planteil, Begründung und textlichen Festsetzungen wurde am 6.07.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage:

Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 und § 4 BauGB.

	Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange	Kommentierung / Stellungnahme
1.	Bau- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Freinsheim Schreiben vom 23.02.2023	
	Klärungsbedarf besteht bei den Ausschussmitgliedern in folgenden Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> • Feuerwehrzufahrt • Balkon bzw. Terrasse auf der Ostseite <p>Da die Unterlagen den Fraktionen vor Sitzung nicht vorlagen, sollen die Unterlagen umgehend nach der Sitzung zugesandt werden. Wenn alle Punkte geklärt werden, soll der Stadtrat die Entscheidung treffen.</p>	Aufgrund der Ausschusssitzung wurden bis zur diesbezüglichen Stadtratssitzung die offenen Fragen vom planenden Architekten geklärt und die Planung wurde diesbezüglich angepasst. Aufgrund der Hochbauplanung sind somit nun die Erfordernisse der Feuerwehr gewürdigt und die Balkone und Terrassen wurden gegenüber der vorgestellten Planung beim Ausschuss bereits für die Sitzung des Stadtrates angepasst.
	Beschlussvorschlag	Die Fragen wurden im Rahmen der Stadtratssitzung beantwortet. Somit werden keine erneuten Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
2.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abteilung: Gesundheitsamt Schreiben vom 18.04.2023	
	[...] nach Einsichtnahme, in die per E-Mail am 14.04.2023 zugesandten Planungsunterlagen, bestehen unsererseits gegen o.a. Vorhaben keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
3.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. Friends of the Earth Germany Schreiben vom 18.04.2023	
	Grundsätzlich wird die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung im	Einerseits handelt sich um ein Verfahren nach §13a BauGB, welches ohne die Erstellung eines

	<p>Innenbereich von uns begrüßt. Sie führt allerdings zu einer höheren Versiegelung des Bodens im Gebiet, als im ursprünglichen B-Plan vorgesehen. Daher halten wir eine externe Kompensation für den „Bodenverbrauch“ für notwendig.</p> <p>Die neue Bodenversiegelung wird auch zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss führen. Die (seitenmäßig) aufwendige „Wasserhaushaltsbilanz“ wurde deswegen wohl erstellt. Sie ist sehr formal gehalten und schwer verständlich. Der gesunde Menschenverstand sagt einem, dass bei dieser hohen Bebauungsverdichtung die Themen Versickerung und Verdunstung keine nennenswerte Rolle spielen werden. Insofern fragen wir uns, wohin und in welcher Weise das Niederschlagswasser abgeleitet werden soll.</p>	<p>Landespflegerischen Planungsbeitrag auskommt. In der offengelegten Begründung zum Bebauungsplan werden die dahingehenden Argumente umfassend beschrieben. Insbesondere im Hinblick auf den Bodenverbrauch und die damit auch verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurde eine umfassende und detaillierte Betrachtung im Rahmen der Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz erarbeitet und die kompensatorischen sehr umfassenden Maßnahmen wurden in die Planung aufgenommen. Die Verweilzeit des Wassers und dessen Verdunstung und Rückhaltung werden intensivst auf dem Grundstück realisiert und umgesetzt. Eine eingehende Beschäftigung mit der erstellten Wasserhaushaltsbilanz macht dies umfassend deutlich. Da eine sehr intensive und maximal mögliche Kompensation auf dem Grundstück des Eingriffs mit allen Mitteln geplant und realisiert wird, soll hier auf weitere externe Maßnahmen verzichtet werden.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Aus vor genannten Gründen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es werden keine weiten Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen vorgenommen.</p>

<p>4.</p>	<p>Pfalzgas GmbH Netzmanagement Schreiben vom 18.04.2023</p>	
	<p>[...] und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich Gasversorgungsleitungen in der Straße liegen haben. Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keine Einwände. Wir bitten Sie, uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen. Als Anlage erhalten Sie von uns einen Leitungsbestandsplan mit den zurzeit von uns verlegten Gasversorgungsleitungen. Dieser Plan ist nur für Ihren internen Gebrauch bestimmt. Außerdem verweisen wir auf die beigefügte Informationsbroschüre „Schutz von Gasversorgungs-Anlagen“ sowie “ Info Beschädigung von Gasleitungen ab Aug2022“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Vermerk wird unter Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.</p>

	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und unter Hinweise in die Planurkunde integriert. Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
5.	Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ Schreiben vom 18.04.2023	
	[...] wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
6.	Deutsche Telekom Techn1k GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Schreiben vom 20.04.2023	
	Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77 Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

<p>Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.</p> <p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

	<p>Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern. <p>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorgenannte Inhalte der Anregung beziehen sich auf die Ausführungsplanung des Baugebiets und sind hierbei zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden zur Sicherung der Berücksichtigung der Anregungen die relevanten Informationen unter Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Relevante Inhalte werden unter Hinweise in die Planurkunde aufgenommen. Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>

<p>7.</p>	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer</p> <p>Schreiben vom 21.04.2023</p>	
	<p>[...] in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet, Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes [...] hinzuweisen. Absatz 2 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilung der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unserer Rettungsgrabungen, in Absprache mit den 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechen durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. Notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge der die Maßnahme erforderlich.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Informationen werden unter Hinweise in die Planunterlage aufgenommen. Insofern wird die Planunterlage angepasst, was sich allerdings auf die Rechtsfestsetzungen des Bebauungsplans nicht auswirkt.</p>
<p>8.</p>	<p>LBM Landesbetrieb Mobilität Speyer</p> <p>Schreiben vom 25.04.2023</p> <p>Aufgrund der in einer Entfernung von ca. 110 m vorbeiführenden L 526 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Freinsheim durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solcher Einwirkung oder zur</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund des Abstands und den zwischenliegenden Baulichkeiten sind gegenseitige Auswirkungen der Nutzungen aufeinander nicht erkennbar.</p> <p>Zur Sicherung der Situation für die Stadt Freinsheim kann im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass eventuell erforderlich werdende Maßnahmen von der</p>

	<p>Vermehrung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außen Wohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 526 nur soweit Lärmschutzmaßnahme zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>Eigentümergeinschaft zu tragen sind.</p> <p>Siehe vor.</p> <p>Siehe vor</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ggf. erforderlich werdende Maßnahmen oder Ansprüche sind vom Vorhabenträger umzusetzen.</p> <p>Eine entsprechende Passage wird in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>9.</p>	<p>Pfalzwerke Netz AG</p> <p>Schreiben vom 09.05.2023</p>											
	<p>Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches sowie der Stadt Freinsheim. Es bestehen keine Bedenken, aber geben wir nachstehende Anregungen an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung.</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) bzw. in dessen unmittelbaren Nahbereich sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:</p> <table border="1" data-bbox="240 1771 791 1888"> <thead> <tr> <th colspan="2">Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 621-00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Freinsheim</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="240 1832 791 1888"> <thead> <tr> <th colspan="2">Versorgungseinrichtungen der Stadt Freinsheim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtung)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen haben wir als Anlagen aktuelle Planauszüge unserer</p>	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG		1	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 621-00	2	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Freinsheim	Versorgungseinrichtungen der Stadt Freinsheim		3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtung)	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG												
1	20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 621-00											
2	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Freinsheim											
Versorgungseinrichtungen der Stadt Freinsheim												
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtung)											

<p>Bestandsdokumentation beigegefügt. Wir weisen allerdings ausdrücklich darauf hin, dass diese Auskunft nur für Planungszwecke verwendet werden darf und muss daher unbedingt vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden.</p> <p>Die niederspannungsseitige Versorgung des Plangebietes erfolgt zukünftig mittels Kabel. Die Verlegung erfolgt nur in Koordination mit anderen Versorgern. Darüber hinaus kann in Abhängigkeit des zukünftig erforderlichen Leistungsbedarfs ggf. die Errichtung einer Transformatortstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich werden. Ferner müssen die Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3 bei Realisierung des Bauprojektes gesichert werden. Die Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 3 (hier explizit die Leuchte) muss aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan: Einfahrt und Zugang Hof) versetzt werden.</p> <p>Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeichnerische Berücksichtigung Die Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 3 bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan. • Textliche Berücksichtigung Zur textlichen Berücksichtigung der im Plangebiet bereits bestehenden sowie künftig vorhandener Versorgungseinrichtungen Strom regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ den nachstehend in Kursivschrift dargestellten Inhalt aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen <i>Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die</i> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird unter Hinweise in die Planurkunde zum Bebauungsplan übernommen.</p>
--	--

	<p><i>tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.</i></p> <p><i>Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.</i></p> <p><i>Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.</i></p> <p><i>Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Transformatorstation (ggf. benötigte Versorgungseinrichtung) Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet kann, wie bereits konstatiert, die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich werden (die Erforderlichkeit ergibt sich in	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	------------------------------------

	<p>Abhängigkeit des zukünftig erforderlichen Leistungsbedarfs). Hierfür wird in der Regel eine Grundfläche in der Größe von ca. 25 m² (5 m x 5 m) benötigt, deren Lage im Plangebiet allerdings erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind. Jedoch muss für den Betrieb und die Instandhaltung der Transformatorstation dauerhaft sichergestellt werden, dass diese mit schweren LKW erreicht werden kann und daher eine entsprechende Zuwegung mit einer Mindestbreite von 4,5 m gewährleistet ist. Wir regen daher an, die benötigte Grundfläche der Transformatorstation – in der Größe von 25 m² – mit dem Planzeichen Pkt. 7. Planzeichenverordnung (Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität) möglichst an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend zu platzieren.</p> <p>Zur Berücksichtigung dieses Sachverhaltes halten wir es für erforderlich, dass im Textteil des Bebauungsplanes, unter Ziffer 4. der nachstehend in Kursivschrift dargestellte Inhalt ergänzt wird:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 4. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO) (...) <i>4. 4 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</i>	<p>Wird in den textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Kontakt für Erschließungs- und Baumaßnahmen (nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes) Zur Abstimmung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie bezüglich der Planung/Platzierung der ggf. erforderlichen Transformatorstation bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme mit unserem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner im Unternehmen: Pfalzwerke Netz AG Netzbau Ortsnetzbau Ost Standort Maxdorf Voltastraße 1 67133 Maxdorf Herr Günther Telefon: 06237 935 - 258 Telefax: 06237 935 - 204 Thorsten.Guenther@pfalzwerke-netz.de Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte werden unter Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.
10.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 19.05.2023 Aus der jetzigen Vorlage ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung weitere Optimierungsvarianten. Nach der Optimierungsvariante vom März 2023 ist zu erkennen, dass weitestgehend (lediglich beim Faktor a eine Abweichung vom Zielwert <= 10 % mit 12 %) die Einhaltung der Zielwerte im Rahmen	Stellungnahme ist verspätet eingegangen. Wird zur Kenntnis genommen.

<p>der weiteren iterativen Annäherung erreicht wird. Hervorzuheben ist neben der Umsetzung der vielfältigen Möglichkeit die Bereitschaft auch über eine vertikale Bauwerksbegrünung zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts beizutragen.</p> <p>Eine Aussage zum Verbleib des Niederschlagswassers (Zunahme Direktabfluss um + 12 % als Jahreswert) fehlt.</p> <p>Der Kernstadtbereich der Stadt Freinsheim wird gegenüber noch im Mischsystem entwässert. Ich gehe davon aus, dass in Umsetzung des Abkopplungskataster in Umsetzung der Anforderungen nach EG-WRRRL iVm § 5 bzw. 55 (2) WHG sowie der Zustimmungen zu dem Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeinde Freinsheim und dem allgemeinen Paradigmenwechsel bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung / der Gestaltung einer wassersensiblen / wassersensitiven Zukunftsstadt / den blauen Oasen in Bezug auf die unvermeidliche Fortleitung von Niederschlagswasser die Umwandlung von der Mischwasserkanalisation in eine Trennkanalisation erfolgt.</p> <p>Es ergeben sich folgende allgemeine Hinweise:</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Weisenheim am Sand) zuzuführen.</p> <p>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 – 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.</p> <p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p> <p>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.</p>	<p>Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz wurden detaillierte Verdunstungs- und Rückhaltemaßnahmen formuliert und auch in die Planung die rechtsverbindlich wird (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) aufgenommen. Somit wurden fortfolgende Anregungen in die Planung aufgenommen und werden aufgrund der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich.</p> <p>Relevante Anregungen werden unter Hinweise in die Planurkunde aufgenommen.</p>
---	--

<p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u> Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehende Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration - Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen !</p> <p>Um die Folge von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p> <p><u>Starkregen / Hochwasserschutz:</u> Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!</p> <p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Freinsheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119</p>	
---	--

	<p>„Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p><u>Auffüllungen</u> In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten: Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TRM 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX –Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.</p> <p><u>Wasserschutzgebiete:</u> Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes sicherzustellen.</p> <p><u>Temporäre Grundwasserabsenkung:</u> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p>	<p>Wird unter Hinweise zum Bebauungsplan in die Planurkunde aufgenommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Relevante Anregungen werden unter Hinweise in die Planurkunde aufgenommen. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen der Rechtsfestsetzungen vorgenommen.</p>

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB** 19.05.2022
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB entfällt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB**
3. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB entfällt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB**
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB** von: 17.04.2023
bis: 19.05.2023
5. **Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB** 16.03.2023
6. **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** 31.03.2023
7. **Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** von: 17.04.2023
bis: 19.05.2023
8. **Behandlung der vorgelegten Stellungnahmen** 06.07.2023
9. **Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB** 06.07.2023

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Freinsheim, den 20.07.2023

Stadtbürgermeister Weber

Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung

am 04.08.2023 in Kraft

Freinsheim, den 04.08.2023

Stadtbürgermeister Weber

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim
Frankenthal, im August 2023/S363/BG 230905**

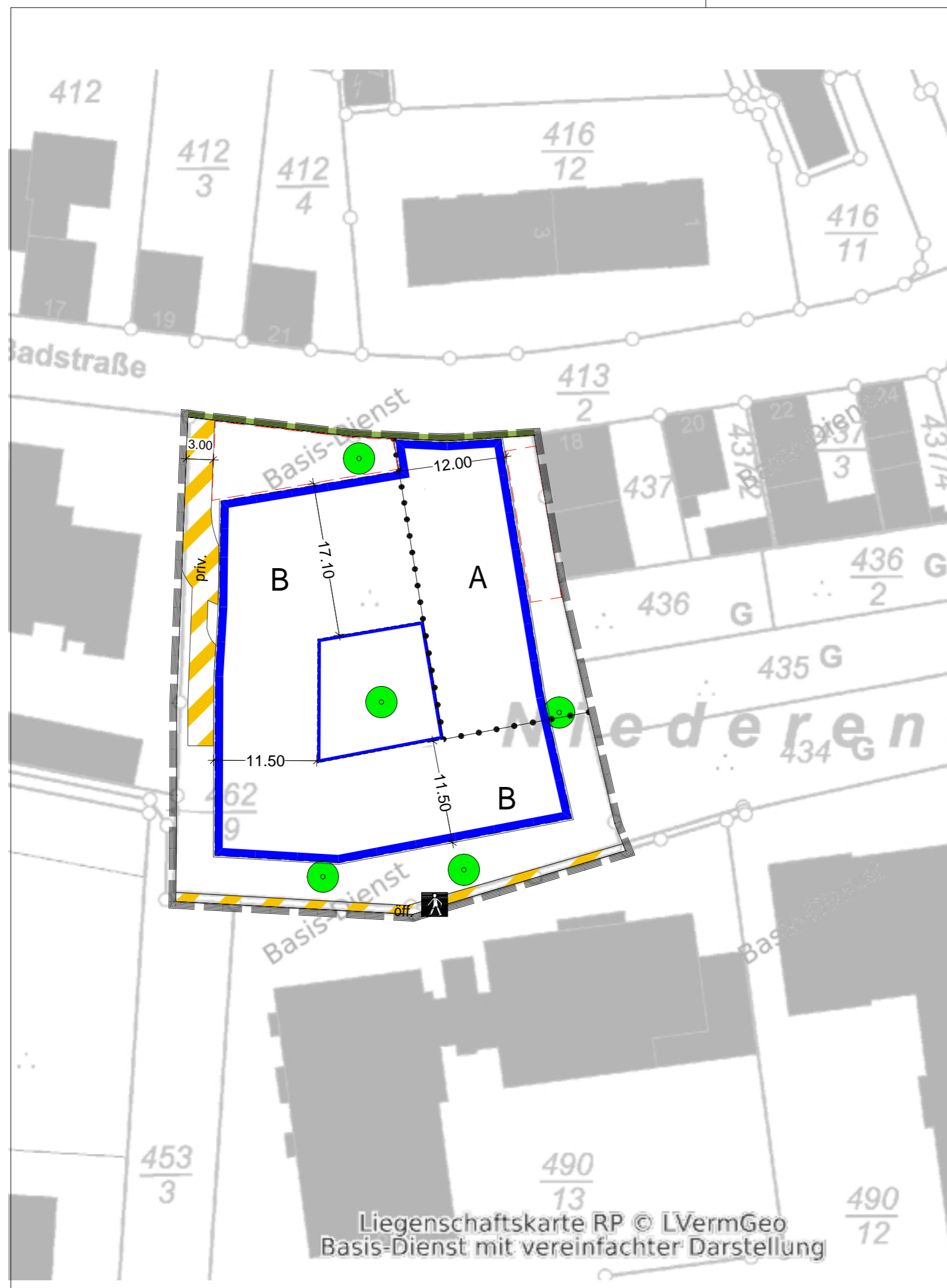
Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de



Liegenschaftskarte RP © LVermGeo
Basis-Dienst mit vereinfachter Darstellung

Legende

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öff. öffentliche Verkehrsflächen

priv. private Verkehrsflächen

Fußweg (öff.)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Firsthöhe max.

Teilgebiet A

WA	II
0,6	1,2
b	11,50 m

Teilgebiet B

WA	III
0,6	1,2
b	14,40 m

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räuml. Geltungsbereichs des vorhabenbez. Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.05.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB entfällt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB entfällt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 17.04.2023 bis: 19.05.2023
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 16.03.2023
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 31.03.2023
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 17.04.2023 bis: 19.05.2023
- Behandlung der vorgelegten Stellungnahmen 06.07.2023
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 06.07.2023

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Freinsheim, den 20.07.2023

Stadtbürgermeister Weber

Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.08.2023 in Kraft
Freinsheim, den 04.08.2023

Stadtbürgermeister Weber



Stadt Freinsheim
Verbandsgemeinde Freinsheim
Bahnhofstraße 12, 67251 Freinsheim

Vorhabenbezogener Teilbebauungsplan
"Südlicher Ortsteil, Änderung X gem. §§ 12, 13 a BauGB"

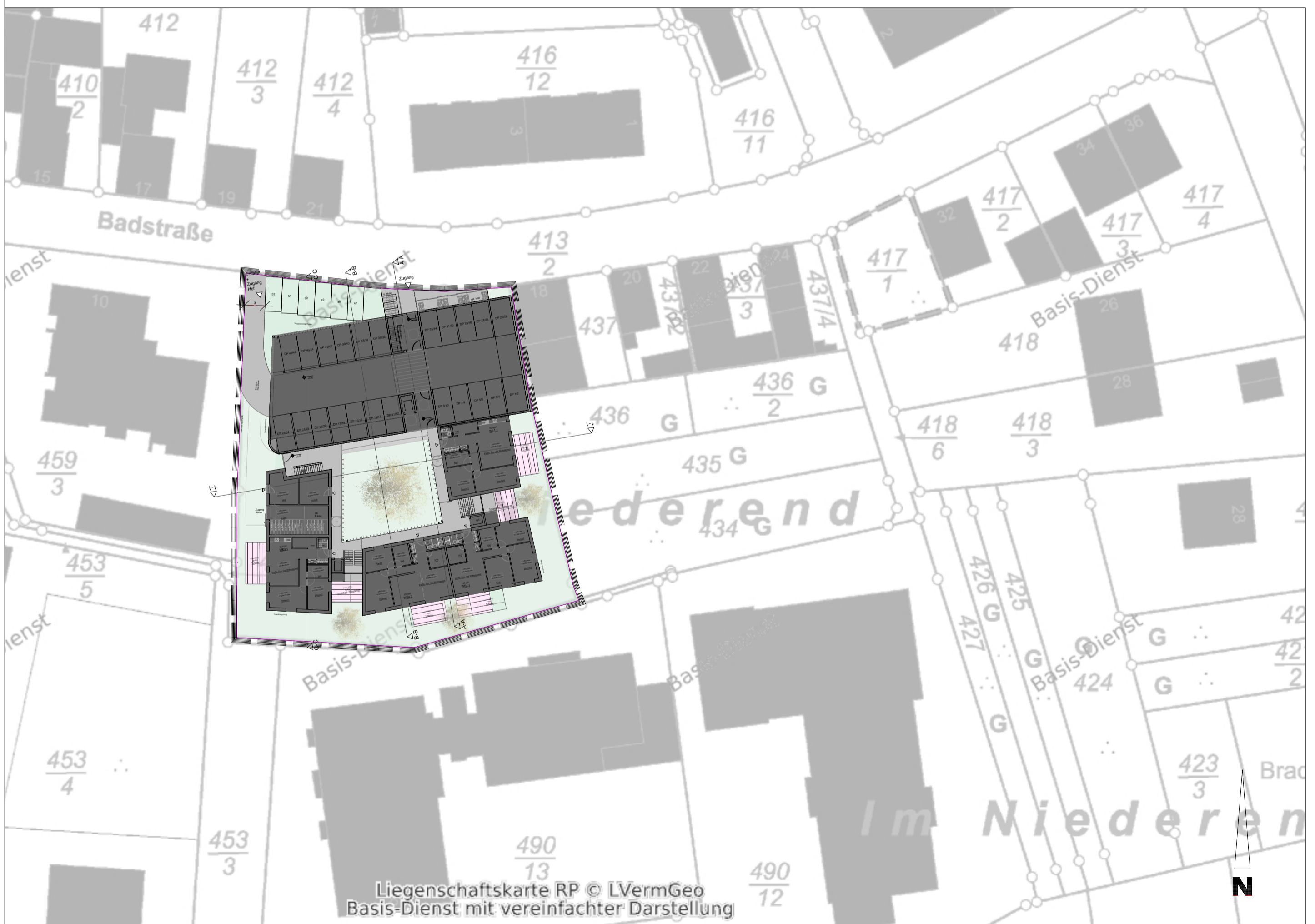
MBPLAN MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT
VIRCHOWSTRASSE 23, 67227 FRANKENTHAL, TEL.: 06233-366 566 FAX: 06233-366567
BGM.-TRUPP-STR. 11, 67069 LUDWIGSHAFEN, TEL.: 0621-657 92 66 FAX: 0621- 657 92 67
WWW.MBPLAN.DE INFO@MBPLAN.DE

PROJEKT-NR.	DATUM	GEZEICHNET	VERFASSER	MASSSTAB	INDEX
S 363	04.08.2023	SH	M. Braun	1:500	V 07

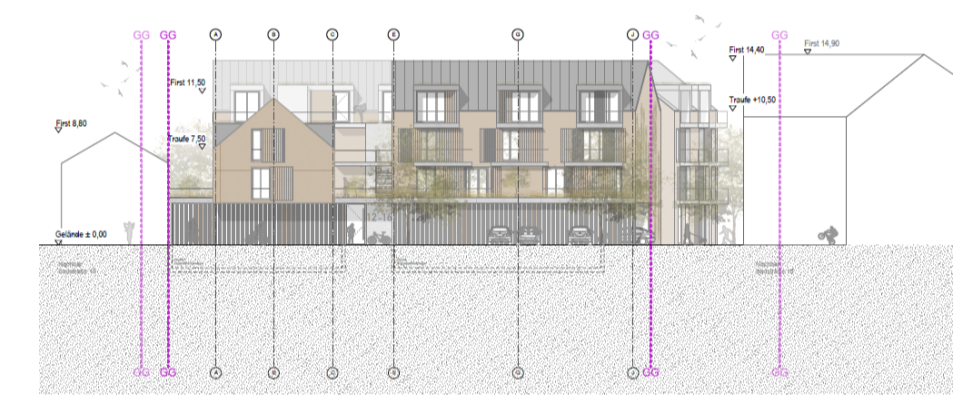


VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.05.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB entfällt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB entfällt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	von: 17.04.2023 bis: 19.05.2023
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	16.03.2023
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	31.03.2023
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von: 17.04.2023 bis: 19.05.2023
8. Behandlung der vorgelegten Stellungnahmen	06.07.2023
9. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	06.07.2023



Ansicht Norden





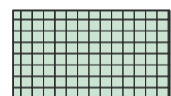


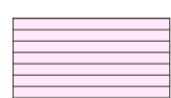

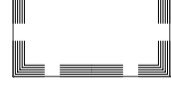
o.M.

Ansicht Süden



o.M.

Legende

-  versickerungsfähige Fläche
-  Zuwegung Filterpflaster
-  Rasengittersteine
-  Befestigte Flächen
-  Gebäude
-  Terrassenfläche
-  Bäume
-  Grenze Vertragsgebiet

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Freinsheim, den 20.07.2023
Stadtbürgermeister Weber

Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.08.2023 in Kraft.
Freinsheim, den 04.08.2023
Stadtbürgermeister Weber

Stadt Freinsheim
Verbandsgemeinde Freinsheim
Bahnhofstraße 12, 67251 Freinsheim

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlicher Ortsteil, Änderung X ("Vierseitenhof") gem. §§ 12, 13 a BauGB"
Vorhabenträger: More WohnGut GmbH, Fritz-Salm-Straße 9, 68167 Mannheim

MBPLAN MATTHIAS BRAUN
DIPLO.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT
VIRCHOWSTRASSE 23, 67227 FRANKENTHAL, TEL.: 06233-366 566 FAX: 06233-366567
BGM-TRUPP-STR. 11, 67069 LUDWIGSHAFEN, TEL.: 0621-657 92 66 FAX: 0621-657 92 67
WWW.MBPLAN.DE INFO@MBPLAN.DE

PROJEKT-NR.	DATUM	GEZEICHNET	VERFASSER	MASSSTAB	INDEX
S 363	04.08.2023	SH	M. Braun	1:500	VEP 02

STADT FREINSHEIM

MORE WOHNUT GMBH
(VORHABENTRÄGER)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICHER ORTSTEIL, ÄNDERUNG X“ („VIERSEITENHOF“)

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Fassung vom 22.06.2023

Pa

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Südlicher Ortsteil, Änderung X“ („Vierseitenhof“)

Die Stadt Freinsheim

Bahnhofstraße 12, 67251 Freinsheim

vertreten durch Herrn Stadtbürgermeister Matthias Weber

(nachfolgend Stadt genannt)

und

More WohnGut GmbH

Fritz-Salm-Straße 9, 68167 Mannheim

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ („Vierseitenhof“) mit einer Fläche von 2252,6 m² auf dem Flurstück 439 der Gemarkung Freinsheim.

Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan laut Anlage 1 umgrenzte Grundstück, abzüglich des Fußwegs, der nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

Im Zuge dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens soll im Zuge einer städtebaulich gewünschten baulichen Entwicklung Wohnraum im Umfang von 26 Wohneinheiten auf einer vorhandenen Freifläche geschaffen werden.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrags sind:

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1);
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung X“, einschließlich textlicher Festsetzungen und der Begründung vom 15.06.2023 (Anlage 2);
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ („Vierseitenhof“) (Anlage 3).

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist die verbindliche Regelung der Bebauung, Nutzung und städtebaulichen Ordnung des Plangebiets, insbesondere der Errichtung von Wohnnutzung dienenden Gebäuden sowie der dazugehörigen Erschließung inkl. Tiefgarage auf einer in Freinsheim vorhandenen ungenutzten Innenbereichsfläche (Projekt „Vierseitenhof“).

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrags, insbesondere des Vorhaben- und Erschließungsplans laut Anlage 3.
2. Der Vorhabenträger wird spätestens 15 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag stellen.

§ 5 Kosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für:

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
2. die erforderlichen Fach- bzw. Sondergutachten und
3. die Kosten seiner Durchführung.

§ 6 Erschließung

Das Grundstück ist bereits über die Badstraße erschlossen. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Änderungen an Erschließungsanlagen bzw. Hausanschlüssen notwendig werden sollten, gehen die Kosten zu Lasten des Vorhabenträgers. Die gesetzlichen Vorschriften über kommunale Abgaben sowie privatrechtliche Versorgungsbedingungen werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 7 Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich bei der:

Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Tel.: 06232 675740 Landesarchaeologie-speyer@qdke.rlp.de zu melden, die

Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Vorhabenträgers finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Sich im Planungsgebiet befindende, bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

Die vorgenannten Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

2. Vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG einzuholen, um die genaue Lage der folgenden Versorgungseinrichtungen einzuholen und diese in der Planung als Bestand zu berücksichtigen:
 - 20-kV-Mittelspannungskabelleitung, Pos. 621-00 (Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG)
 - 0,4-kV- Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Freinsheim (Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG)
 - 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtung) der Stadt Freinsheim.
3. Zur Abstimmung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie bezüglich der Planung / Platzierung der ggf. erforderlichen Transformatorstation frühzeitig Kontakt aufzunehmen zu:

Pfalzwerke Netz AG
Netzbau
Ortsnetzbau Ost
Standort Maxdorf
Voltastraße 1
67133 Maxdorf
Herr Günther
Telefon: 06237 935 – 258
Telefax: 06237 935 – 204
Thorsten.Guenther@pfalzwerke-netz.de

4. sicherzustellen, dass:
 - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekom-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
 - die zugeteilten Straßennamen und Hausnummern zeitnah bekannt gegeben werden.
5. Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzt.
6. Nachweise zur Sicherung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solcher Einwirkung oder zur Vermehrung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in eigener Verantwortung zu erbringen. Erforderlich werdende Maßnahmen sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.
7. Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) herzustellen. Diese werden auf dem Flurstück 439 nachgewiesen und über die Badstraße erschlossen
8. evtl. anfallendes Abbruchmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.
9. das zu bebauende, zu nutzende Areal so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben sowie den Grad der Versiegelung gering zu halten.

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung erlässt.

§ 9 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Freinsheim keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 S. 2 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder falls der Bebauungsplan durch die Wahrnehmung sonstiger kommunaler Rechte, z.B. ein Bürgerbegehren, aufgehoben wird.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten mindestens je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall darauf hinzuwirken, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Die Bestimmung gilt entsprechend für den Fall, dass eine Regelungslücke besteht.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Für die Stadt

Freinsheim, den... *6.7.2023*

M. Weber

Matthias Weber

(Stadtbürgermeister)



für den Vorhabenträger

More WohnGut GmbH, den *22.06.2023*

Peter Bender, Jan Papenhagen

Peter Bender, Jan Papenhagen

(Geschäftsführer)

**MO
RIE**

Anlagen:

- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung X“, einschließlich Begründung vom 17.03.2023 (Anlage 2)
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil, Änderung X“ (Anlage 3)

Pa