Gemeinde Freimersheim

Bebauungsplan "Rieshübel II"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

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

- WA 1 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) s. Textliche Festsetzungen 1.0
- WA 2 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) s. Textliche Festsetzungen 1.0

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)
- WH max – maximale Wandhöhe (§ 18 BauNVO) s. Textliche Festsetzungen 3.1
- FH max – maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO) s. Textliche Festsetzungen 3.1
- II – Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

- o – offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED – nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

- WE – maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

5.0 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- V – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- W – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- G – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünweg
- M – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Standort Müllbehälter - nachrichtlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.0 Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

7.0 Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

8.0 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und (6) BauGB)
- anzupflanzende Bäume -nachrichtlich (§ 9 (1) 25a BauGB)

9.0 Sonstige Planzeichen

- Vorschlag Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) LBauO)

- SD / ZD / WD / PD – Dachform und Dachneigung; SD = Satteldach; ZD = Zeltdach; WD = Walmdach: 30° bis 40°; PD = Pultdach: 5° bis 15°; s. Bauordnungsrechtliche Vorschriften 1.1
- Hauptfirstrichtung – Längsachse des Gebäudes nicht mehr als +/- 20° Abweichung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	
maximale Wandhöhe	maximale Firsthöhe
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform
Zahl der zulässigen Wohneinheiten	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die maximale Wandhöhe **WHmax** und die maximale Firsthöhe **FHmax** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

2.2 Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

3.0 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

3.1 Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe **WHmax** und die maximale Firsthöhe **FHmax**. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse). Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die zulässige maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die WHmax beträgt bei
- Satteldächern und gegeneinander geneigten Pultdächern 6,25 m,
- Zelt- und Walmdächern 6,50 m,
- Pultdächern gemessen an der niedrigeren Wandseite 6,00 m.

Die FHmax beträgt bei
- Sattel-, und gegeneinander geneigten Pultdächern 11,00 m,
- Zelt- und Walmdächern 9,00 m
- Pultdächern gemessen an der höheren Wandseite 8,00 m.

3.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

4.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen definiert. Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

5.0 Mindest- und Höchstmaße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf 380 qm nicht unterschreiten.

6.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO - jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 50 cbm (siehe genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO) - sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auf den Baugrundstücken - mit Ausnahme der Fläche mit Anpflanzbindungen und den folgenden Einschränkungen- zulässig.

Hochbauliche Nebenanlagen sind in den Vorzonen - Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - unzulässig.

Garagen dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten.
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten.
Nicht überdachte Stellplätze sind parallel zur Verkehrsfläche bis zu einer Länge von 6,50 m zulässig.

7.0 Ein- und Ausfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche ist je Baugrundstück eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,50 m zulässig.

8.0 Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

9.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)

9.1 Öffentlicher Straßenraum

9.1.1 Für die Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sind mindestens 19 Bäume 1. Oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Mindestgröße: Hochstamm 2xv. Stammumfang 14-16. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleichartigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

9.1.2 Sofern die Baumscheiben als offene Baumscheiben angelegt werden, sind diese durch Ansaat von Landschaftsrasen, alternativ bodendeckende Sträucher, dauerhaft zu begrünen. Sie sind vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Bei Abgang der Begrünung sind Nachpflanzungen / Nachsaat so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der ursprünglichen Begrünung wiederhergestellt wird.

9.1.3 Die Baumgruben müssen gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) eine Größe von ca. 12 cbm aufweisen. Die Mindestgröße offener Baumscheiben darf 6 qm pro Baum nicht unterschreiten. In Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,20 m tiefe Baumgrube gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik anzulegen. Die Größe der Baumgrube ist bereits bei der Herstellung von Straßen- und Wegefläche zu berücksichtigen.

9.2 Private Baugrundstücke

9.2.1 Auf allen Baugrundstücken ist jeweils ein heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße H. 2xv. Stu. 14-16. Alternativ können Obstbäume angepflanzt werden. Größe mind. 10-12 Stu. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Diese Festsetzung entfällt für Grundstücke, auf denen die Ortsrandhecke angelegt wird.

9.2.2 Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen ist eine einreihige Ortsrandhecke aus heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten für die Hecke zu verwenden. Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von bis zu 3 Stück zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm.

Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

Die Hecke ist im Jahr nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen dürfen nur schonend gepflegt werden. Die Hecke darf nur auf 1/3 der Gesamtlänge alle 5-10 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

9.2.3 Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge, zulässigen Stellplätze sowie den zulässigen Nebenanlagen einschließlich Plätze für Müllcontainer - als Grün-/Garten\hichflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

9.3 Externe Ausgleichsflächen

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 5231 ist eine Grünlandfläche auf einer Fläche von 7.400 qm durch Pflegeextensivierung zu entwickeln.

Die Wiesenfläche ist maximal 1-2 mal im Jahr zu mähen und das Mähgut zwingend! zur Abmagerung der Fläche abzufahren. Dabei sind, zeitlich und räumlich, versetzt schmale Altgrasstreifen zu erhalten, die dann erst im nächsten Jahr gemäht werden. Gehölzsämlinge sind jährlich zu entfernen. Dünger und chemische Unkrautvernichtungsmittel bzw. Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig! Diese Pflegevorgaben dienen der Entwicklung des Zielzustands und Förderung der Artenvielfalt.

9.4 Zuordnung von Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zusätzlich zu den in Ziffer 9.1 und 9.2 festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf dem Grundstück 5231 der Gemarkung Freimersheim.

Eine 7.400 qm große Ackerfläche wird in extensiv gepflegtes Grünland umgewandelt.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Wohnbebauung und Erschließungsflächen.

26 % der Ausgleichsflächen entfallen auf die öffentlichen Flächen und 74 % auf die privaten Baugrundstücke.

Die prozentuale Zuordnung entspricht dem errechneten Ausgleichsbedarf in Quadratmeter, der durch die zusätzliche Flächenversiegelung unter Berücksichtigung des Bestandswertes hervorgerufen wird. Für öffentliche Flächen sind dies 2.171 qm, für private Grundstücke 6.336 qm (bei Versiegelung von 50 %).

10.0 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

10.1 Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen (Straßen, Wege etc.) parallel zur Straßen- und Wegebegrenzungslinie Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen (Neigung 1: 1,5 oder flacher) der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürlichen Geländeverhältnisse anzupassen; die auf dem Baugrundstück hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

10.2 Unterirdische Stützfüße/ Stützbauwerke, die zur Abstützung der Randbefestigungen an öffentlichen Verkehrswegen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, sind von den Grundstückseigentümern ohne Entschädigung zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. Der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pultdächern darf maximal 1,00 m betragen. (Als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste). Zelt- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig. Im festgesetzten WA1 sind Gebäude mit Pultdächern so anzuordnen, dass die niedrigere Wandseite zum Außenbereich liegt.

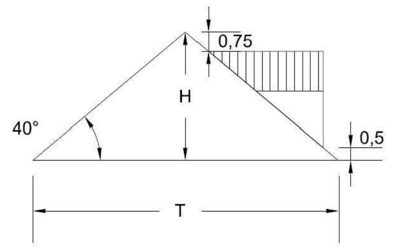
Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung einheitlich gewählt werden. Doppelhäuser müssen gemeinsam beantragt werden, oder es ist durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung zu garantieren, dass sie eine einheitliche Dachneigung haben.

Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind mit geringerer Dachneigung ab 20° oder als begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Zulässig sind
- Sattelgauben - auch als Zwerchgiebel - und Dreiecksgauben ab einer Dachneigung von 35°
- Schlepp- und Trapezgauben - auch als Zwerchgiebel - ab einer Dachneigung von 16°

Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser haben zur Giebelaußenwand des Hauptgebäudes einen Abstand von mind. 1 m einzuhalten.
- Zwischen den Dachaufbauten ist untereinander ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchhäuser muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen.
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Die zulässige Wandhöhe darf bei Zwerchhäusern überschritten werden.



1.3 Dacheindeckung

Zulässig ist eine Dachfarbe in den Farbtönen ziegelrot bis rot-braun sowie grau.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Gründächer.

Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind ebenso unzulässig wie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig.

1.4 Firstrichtung

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.5 Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände sind leuchtende Farben unzulässig.

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o. ä. sind unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Vorgärten - Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind von Arbeits- oder Lagerflächen freizuhalten.

2.2 Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

3. Gestaltung der Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich, zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sowie entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, Zäunen, Geländer oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken erstrecken sich die Vorgartenbereiche auf die Erschließungsseite und die Gartenseite. Bezugspunkt für die Höhe der Geländer und Mauern ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse).

Auf den Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, sind Einfriedungen zulässig in Form von
– Zäunen und Geländer bis zu einer Höhe von 1,00 m,
– Mauern, Gabionen und geschlossenen Holzwänden nur bis zu einer Höhe von 1,60 m.

Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

Einfriedungen müssen von der Grenze der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und nicht einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, 0,50 m zurückbleiben.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE

1. Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze, Straßenbegleitgrün, Bäume, Müllstandplätze u. Ä. hat nur nachrichtlichen Charakter und ergibt sich aus der Ausführungsplanung zur Straßenplanung.

2. Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfinden. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

3. Pflanzabstände

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz näher bestimmten Abstände von den Nachbargrundstücken einzuhalten. Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) Einfriedungen 0,50 m zurückbleiben.

4. Archäologie

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Nordteil des Baufeldes Bodeneingriffe auf ein notwendiges Minimum zu beschränken sind, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

a) Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03,12,2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
c) Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
d) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist es notwendig, dass Gespräche zwischen den Bauherren/Bauträger und der Direktion Landesarchäologie stattfinden, um das weitere Vorgehen zu besprechen.
e) Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte a) - e) sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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.

5. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Der Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen ist prinzipiell in dem überplanten Bereich möglich. Auflagen und Hinweise zur Bauausführung werden bei der Antragstellung mitgeteilt.

6. Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur-und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Radon

Auf der Grundlage einer orientierenden Langzeitmessung (GCR 2017) wurde das Plangebiet in die Radonvorsorgegebietsklasse **RVK I** eingeordnet. Die Einordnung erfolgte auf Grundlage der gemessenen Radonkonzentration unter Berücksichtigung der gleichzeitig gemessenen bodenphysikalischen Faktoren, den Bodenaufbau und temporäre Variablen wie Bodenfeuchte und Witterungseinflüsse, die die innerhalb eines Zeitraums gemessene Radonaktivitätskonzentration beeinflussen und Einfluss auf die Radonverfügbarkeit im Boden haben.

Die empfohlenen Maßnahmen orientieren sich am derzeit gültigen EU-Richtwert von 300 kBq/cbm, weil eine Entscheidung über einen eventuell schärferen nationalen Richtwert in Deutschland von 100 kBq/cbm noch aussteht.

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen werden für das Baugebiet Radonpräventionsmaßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse 1 (RVK 1) empfohlen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: > 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.

   Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.

Sollten Frostschürzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird empfohlen passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschürzen vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

8. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Abgrabungsarbeiten ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und der Boden vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen. Die Bewahrung einer grundsätzlichen Wiederverwertungseignung von Aushubmaßen, Straßenaufbruch usw. ist zu gewährleisten. Verbleibende Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

9. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Edenkoben eingesehen werden.

PFLANZENLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.
Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung!
Im Bereich der Stellplätze und des Verkehrsbegleitgrün sind ausdrücklich auch standortgerechte Sorten und gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume I./II. Ordnung:	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stu 14-16
Obstbäume:	Hochstamm mind. Stu 10-12
Sträucher:	2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Für die Baumgruben sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Bäume in standortgerechten Sorten, zum Beispiel:

Spitz-Ahorn	Linde
Hainbuche	Weiß-/Rotdorn
Zierapfel	Zierkirsche
Mehlbeere	Eberesche
Walnuss	Esskastanie

Ortsrand-Hecke:

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)	Liguster* (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche* (Lonicera xylosteum)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)	Flieder (Syringa vulgaris)
Holunder (Sambucus nigra)	Schneeball* (Viburnum lantana)

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss	25.10.2016
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.11.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Amtsblatt	10.11.2016
Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit	18.11.2016 bis einschließlich 19.12.2016
Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	16.11.2016 Frist bis 19.12.2016
Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss	25.04.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	27.04.2017
Öffentliche Auslegung	05.05.2017 bis einschließlich 07.06.2017
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	27.04.2017 Frist bis 07.06.2017
Erneute Entwurfsbilligung und erneuter Auslegungsbeschluss	11.07.2017
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	13.07..2017
erneute Öffentliche Auslegung	21.07.2017 bis einschließlich 03.08.2017
Erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	14.07.2017 Frist bis 03.08.2017
Behandlung der Anregungen -Satzungsbeschluss	22.08.2017
Bekanntmachung und in Kraft getreten…………………	

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

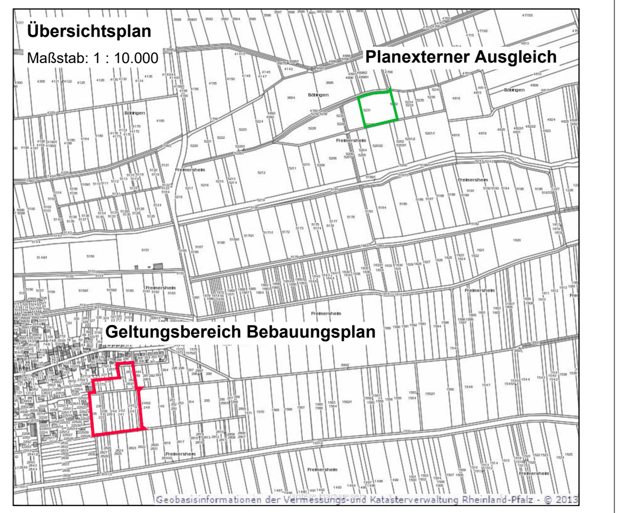
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Freimersheim, den …………….

(Daniel Salm)
Ortsbürgermeister

Planexterne Ausgleichssfläche auf dem Grundstück Flst-Nr. 5231

Entwicklung einer extensiv gepflegten Grünlandfläche.
Die Wiesenfläche ist maximal 1-2 mal im Jahr zu mähen. Dabei sind zeitlich und räumlich versetzt schmale Altgrasstreifen zu erhalten, die dann erst im nächsten Jahr gemäht werden. Gehölzsämlinge sind jährlich zu entfernen. Auf chemische Unkrautvernichtungsmittel bzw. Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten!



Projekt: Bebauungsplan "Rieshübel II"	Projektnummer: 15 / 110
Planinhalt: Endfassung	Dateiname: 15-110_Bplan_2017-08-22.dwg; Layoutname: M500 (TF)
Stand: 22.08.2017	Gezeichnet: K. Schlosser
Datengrundlage: Gemeinde Freimersheim, 15.07.2016	Geprüft: B. Busch
Auftraggeber / Gemeinde: Gemeinde Freimersheim, Hauptstr. 17, 67482 Freimersheim / Pfalz, Tel.: 06347 / 98 29 866 — Planungsbüro: stadtconcept, sc stadtconcept GmbH, Dipl. Ing. Brigitte Busch, Regierungsbaumeisterin; B PLAN STÄDTEBAU DR. CHRISTINE HALFMANN; Charles-de-Gaulle-Straße 17, 76829 Landau, Tel: 06341-9676 254 Fax: 06341-9676 255, Email: busch@stadtconcept.com	Plotdatum: 29.08.2017; Format: 1,67 x 0,91 = 1,52 m²; Maßstab: 1 : 500; Nord

Ortsgemeinde Freimersheim

Bebauungsplan „Rieshübel II“

- Begründung und Umweltbericht -

Endfassung

22. August 2017

sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0176 / 30 70 50 16
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 4
A. GELTUNGSBEREICH 4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE 5
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG 5
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 6
1. Planungsrechtliche Situation 6
2. Grundbesitzverhältnisse 6
E. UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL 6
F. WESENTLICHE INHALTE DER PLANUNGSKONZEPTION 7
G. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG 8
1. Verkehrliche Anbindung 8
2. Ver- und Entsorgung 8
3. Art der baulichen Nutzung 9
4. Maß der baulichen Nutzung 9
4.1 Grundflächenzahl 9
4.2 Gebäudehöhen 10
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10
6. Grundstücksgrößen 10
7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 11
8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 11
9. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden 11
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
10.1 Öffentlicher Straßenraum 12
10.2 Private Baugrundstücke 12
10.3 Ausgleichsflächen 13
11. Aufschüttungen und Abgrabungen 13
I. BODENORDNUNG 14
J. ARCHÄOLOGISCHE AUSGRABUNGEN 14
K. RADONMESSUNGEN 14
L. SCHALLTECHNISCHE SITUATION 15
BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 17
1. Dächer und Außenwände 17
2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 18
3. Einfriedungen 18
4. Zahl der notwendigen Stellplätze 19
TEIL II: VERFAHREN 20
TEIL III: UMWELTBERICHT 22

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung
Teil II: Verfahren
Teil III: Umweltbericht

stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro B-Plan
Dr.- Ing. Christine Halfmann
Welzbachstraße 35a
55437 Appenheim

Bettina Krell GmbH
Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing.(FH) Bettina Krell
Landschaftsarchitektin
Unterdorfstraße 37
76889 Oberotterbach

Verbandsgemeinde Edenkoben
Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen, Bauen
Poststraße 23
67480 Edenkoben

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 2,07 ha große und bisher unbebaute Plangebiet liegt in Freimersheim südlich der Ortslage und grenzt östlich an das Baugebiet „Rieshübel I“ an. Es wird über die Straßen „Riesenhübel“ und „Am Bildberg“ erschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 235 – 245, 246/2, 281,282, 283, 283/1, 284, 225/32 sowie Teile der Flurstücke 272, 273, 274/1, 277, 278, 260/3, 278/1.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

In Freimersheim ist eine starke Nachfrage nach Wohnraum feststellbar. Der wirksame Flächennutzungsplan vom 19.12. 2013 stellt für die künftige Siedlungsentwicklung eine Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand von Freimersheim dar, die für die Deckung des Wohnbedarfs in Frage kommt.

Um dieses Gebiet zeitnah einer Wohnbebauung zuführen zu können bedarf es der Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und der anschließenden Erschließung des Gebietes.

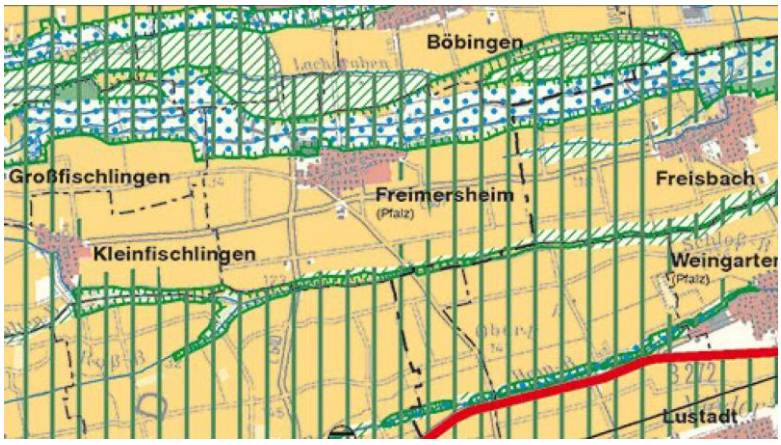
C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält folgende Grundsätze:

Flächensparende Siedlungskonzeptionen sowie die unmittelbare Anknüpfung von zusätzlichen Wohnbauflächen an die bestehende Bebauung sollen die Freiraumzersiedelung eindämmen, eine bandartige Siedlungsentwicklung vermeiden und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu einer wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

Die Orientierung zusätzlicher Wohnbauflächen an den Haltestellen des regionalbedeutsamen PPNV unterstützt eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich sowie emissionsarme Verkehrsinfrastrukturen und ermöglicht eine hohe Auslastung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen.

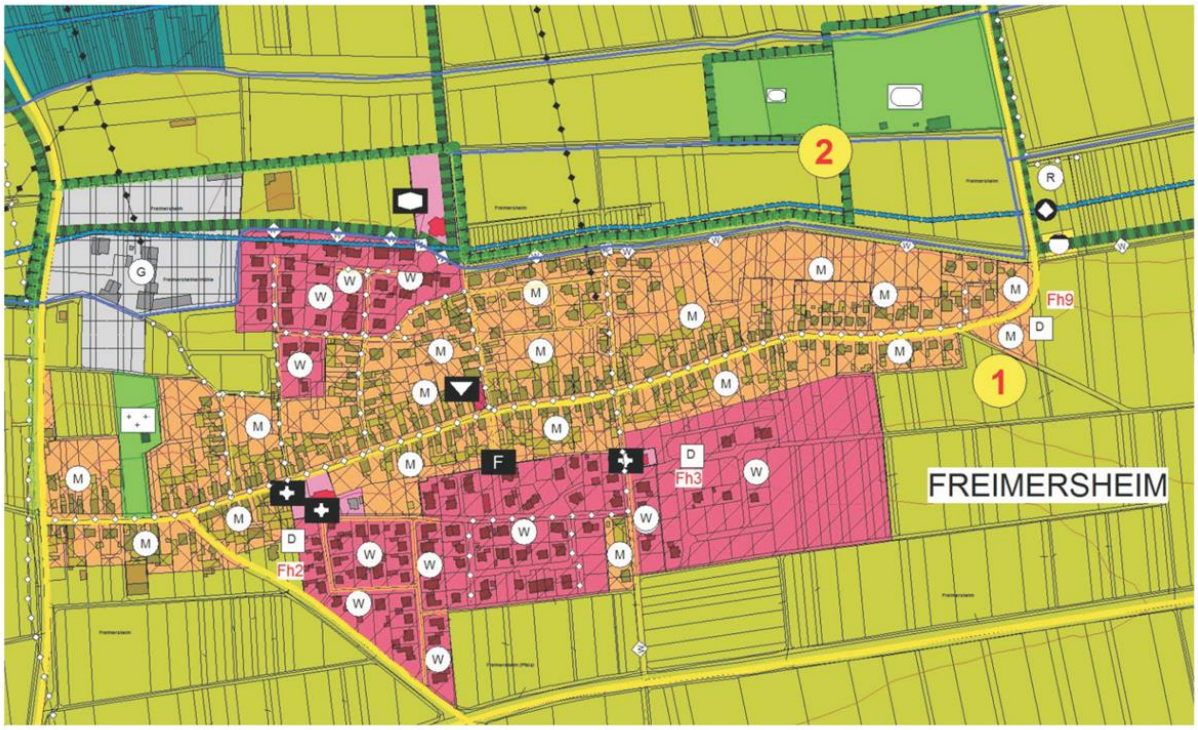


Unter Z 1.4.2.1 wird Freimersheim eine beschränkte Eigenentwicklung Wohnen zugestanden und unter Z. 1.5.2.1 eine beschränkte Gewerbeentwicklung.
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Ausweisungen des Regionalplans.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2013 der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt für den Geltungsbereich eine **Wohnbaufläche** dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche - Acker - genutzt. Der Bereich hat Außenbereichsqualität und ist somit grundsätzlich nicht bebaubar.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich z.T. im Eigentum der Ortsgemeinde, ca. 7.000 qm mit Stand vom September 2016.

E. Umwidmungssperrklausel

Durch die Schaffung von Baurechten im Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung – Wohnbaufläche - enthalten.

Mit dem Projekt „Raum+“ hat das Land Rheinland-Pfalz seit 2010 eine landesweite Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenpotentiale in den einzelnen Ortsgemeinden erstellt. Eine detaillierte Überprüfung der identifizierten Potentiale ergibt ein realistisches Flächenpotential im Innenbereich von Freimersheim von ca. 2.783 qm.

Dieses Flächenpotential ist aber nicht ausreichend, um die Nachfrage nach Wohnbauflächen zu decken.

F. Wesentliche Inhalte der Planungskonzeption

Im Rahmen der Eigenentwicklung soll die Wohnbauentwicklung in Freimersheim vorangetrieben werden (BUSCH/ HALFMANN 2016). Die hierfür erforderliche Versorgungsinfrastruktur ist im Ortskern von Freimersheim gegeben:

- Haus der Gemeinde, in dem auch die Dorfjugend untergebracht ist,
- Frimarhalle,
- Bücherei im Rathaus,
- Katholische und Evangelische Kirche mit Pfarrhaus.
- kommunaler Kindergarten „Spatzennest“ mit 24 Ganztagsplätzen.

Der Schulbezirk der Gäuschule umfasst die Ortsgemeinden Altdorf, Böbingen, Freimersheim und Gommersheim. Das Hauptgebäude mit der Verwaltung befindet sich am Standort Böbingen inmitten der Felder. Eine Außenstelle befindet sich im Ortszentrum von Gommersheim. Schulträger ist die Verbandsgemeinde Edenkoben.

Die Bebauungskonzeption wird durch planungsrechtliche Vorgaben sowie die Anbindung an das vorhandene Baugebiet „Rieshübel I“ bestimmt.

Die Planung beruht auf einer optimalen Ausnutzung des Gebietes. Daher werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen überwiegend außerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

- Durch die gewählte Erschließungsform mit Wohnhöfen und dem Verschwenken der Straße entstehen Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Senioren. Durch die Ausgestaltung mit Spielgeräten kann hier ein bespielbares Umfeld geschaffen werden.
- Die Erschließungsform verhindert, dass hohe Geschwindigkeiten im Baugebiet gefahren werden können, was zu einer Beruhigung des Bereiches führt.
- Die Fußwege in den Außenbereich ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit desselben.
- Der Wirtschaftsweg im Norden garantiert die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke.
- Der Weg ganz im Norden wird als Grünweg ausgebildet.
- Es entstehen durch die Gebäudeanordnung Wohnbereiche, die eine starke Identifizierung der Bewohner ermöglichen.
- Durch die differenzierten Grundstücksgrößen besteht ein breites Spektrum an finanziellen Möglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen.
- Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Nutzung von Solarenergieanlagen.
- Durch die Ausrichtung wird auch versucht eine Verschattung zu verhindern.
- Die Anordnung der Bäume im Straßenraum soll dies ebenso weitestgehend verhindern.
- Durch den Grüngürtel um das Baugebiet wird eine Einbindung in die Landschaft ermöglicht.

- Die Wohnhöfe sind für die Müllabfuhr nicht befahrbar, aber es werden Standorte am Eingang vorgesehen.

G. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

1. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es schließt unmittelbar an „Rieshübel I“ mit seiner Schleifenerschließung an.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Straßen „Rieshübel“ und „Am Bildberg“. Die Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Diese sollen nach Realisierung durch Beschilderung als Spielstraßen ausgewiesen werden.

Die fußläufige Anbindung innerhalb des Baugebietes, aber auch an den angrenzenden Außenbereich, erfolgt über verschiedene Fußwege. Diese werden ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der im Norden bereits vorhandene Wirtschaftsweg wird verlängert, so dass nach wie vor eine Andienung der Grundstücke möglich ist.

Ganz im Norden wird ein weiterer Wirtschaftsweg mit einer von 5 m auf 3 m verringerten Breite festgesetzt.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es schließt unmittelbar an Rieshübel I mit seinen vorhandenen Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen an.
Um die fertiggestellten Straßen im Gebiet Rieshübel I nicht aufreißen zu müssen, wird die Stromleitung in den nördlichen - verlängerten - Wirtschaftsweg (Flst-Nr, 225/31) verlegt. Die Trafostation wird im Bereich des nördlichen Wendehammers untergebracht.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist es erforderlich, das vorhandene Gasleitungsnetz im Rieshübel I ins Plangebiet zu erweitern.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen.

Die gebietsinternen Verkehrsflächen sind mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug in beide Fahrtrichtungen befahrbar; an bestimmten Stellen ist der Straßenraum knapp aber ausreichend. Die beiden Stichstraßen können nicht mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden; die Mülltonnen müssen bis zu einer Entfernung von 50 m an die Schleifenanbindung vorgebracht werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird leitungsgebunden entsorgt und einer entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage Gommersheim der Verbandsgemeinde Edenkoben) zugeführt.

Vorliegende hydrogeologische Gutachten und die bisherige Erfahrung mit dem Neubaugebiet „Rieshübel I“ zeigt auf, dass das in dem Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser

nicht oder nur sehr eingeschränkt vor Ort versickert werden kann. Der geringe Anteil, der versickertes Wasser wird bis auf eine der vorhandenen Stauschichten versickern und dort stehen bleiben, bzw. sich mit dem Gefälle der Stauschicht hangabwärts bewegen. Somit erlauben die hydrogeologischen Verhältnisse keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Das anfallende - nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser - soll daher über das bereits bestehende Regenrückhaltebecken in das Oberflächengewässer Hirschgraben abgeleitet werden. Hierzu liegt eine gehobene Erlaubnis durch den Bescheid der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 26.01.2006 vor. Eine Änderung/ Modifikation der erteilten Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt.

3. Art der baulichen Nutzung

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend ist das Gebiet „Rieshübel I“ überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rieshübel I“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Nach Norden grenzt mittelbar der Freimersheimer Altort mit einer gemischten Nutzungsstruktur an das Plangebiet. Hierzu zählt auch die landwirtschaftliche Nutzung.

Die durch den Abstand zu erwartende Schallminderung führt dazu, dass tags keine Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung zu erwarten sind. Da nachts mit einer eingeschränkten Betriebstätigkeit gerechnet wird, ist auch nachts davon auszugehen, dass keine Nutzungskonflikte mit der Allgemeinen Wohnnutzung zu erwarten sind. Bestehende Weinbaubetriebe sind auch künftig keinen stärkeren Beschränkungen ausgesetzt als bisher.

Entsprechend des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen sowie der bestehenden Bebauung „Rieshübel I“ wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zulässig.

Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und der damit verbundenen verkehrlichen Erschließung werden im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Das Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen; gleichzeitig bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe. Die Bebauung orientiert sich der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in Freimersheim. Dies entspricht einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einer 2-geschossigen Bebauung. Verdichtete Wohnformen werden derzeit nicht nachgefragt. Zudem orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Baustruktur in der Gemeinde.

4.1 Grundflächenzahl

Die Wohnbebauung „Rieshübel I“ wird nach Westen fortgeführt. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ für Hauptgebäude einschließlich Terrassen liegt bei 0,4.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, dass eine gute Ausnutzung der Grundstücke möglich ist, gleichzeitig aber auch der Versiegelungsgrad - Bodenschutz - nicht zu hoch liegt.

4.2 Gebäudehöhen

Der angrenzende Bebauungsplan „Rieshübel I“ enthält Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe. Überwiegend sind eine maximale Wandhöhe von 6,25 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m für Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer festgesetzt. Die maximalen Wand- und Firsthöhen für Zelt- und Walmdächer sowie für Pultdächer werden so angepasst, dass jeweils zwei Vollgeschosse möglich sind:

- Gebäude mit Zelt- und Walmdächern: maximale Wandhöhe = 6,50 m und maximale Firsthöhe = 9,00 m,
- Pultdächer: maximale Wandhöhe = 6,00 m und maximale Firsthöhe = 8,00m.

Im relativ ebenen Plangebiet erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer 2-geschossigen Bebauung durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe **WHmax** und maximalen Firsthöhe **FHmax**. Gemäß § 18 BauNVO sind die notwendigen Bezugspunkte im Bebauungsplan zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Mitte der jeweiligen Planstraße. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Bei den so festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist - mit Ausnahme einer Pultdachbebauung - ein zusätzliches Geschoss im Dach möglich. Um das Nutzungsmaß zu begrenzen, wird ergänzend die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II festgesetzt.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen zur Gebäudehöhe eine flexible Gestaltung der Geschosse.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise - zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser - festgesetzt. Im festgesetzten WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig; in dieser Randlage soll die Bebauung weniger dicht erfolgen als in den übrigen Bereichen des Plangebietes.

Die Baufenster halten 3 m Abstand zu den Verkehrsflächen ein um eine gestalterische Wirkung zu erzielen. Die überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen bandartig mit einer Tiefe von 10 bis15 m. Die überbaubaren Flächen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur. Sie dürfen zur Herstellung von Terrassen überschritten werden, sofern die zulässigen Nutzungsmaße eingehalten werden.

6. Grundstücksgrößen

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf 380 qm nicht unterschreiten.
Zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes für ein Einfamilienhausgebiet werden Mindestmaße für die Grundstücksgrößen vorgegeben. Hierdurch wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung können ca. 37 Grundstücke dieser Größenordnung angeboten werden. Aufgrund der teilweise kleinen Grundstücke und der zurückhaltenden Verkehrsflächen, mit nur einigen öffentlichen Parkplätzen wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzel- und Doppelhäusern auf 2 WE und bei Doppelhäusern auf 1 Wohneinheit begrenzt. Somit wird auch die Belastung des Baugebietes ‚Rieshübel I’ durch Ziel- und Quellverkehr reduziert.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um die seitliche Zufahrt auf die Baugrundstücke zu vermeiden, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche sind pro Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrten zulässig mit einer Breite von 6,50 m zulässig, um die Versiegelung der Baugrundstücke so gering wie möglich zu halten.

8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einem umbauten Raum von max. 50 cbm sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auf den Baugrundstücken - mit Ausnahme der Flächen mit Anpflanzbindungen und den folgenden Einschränkungen- zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen in den Vorzonen sowie Garagen, die nicht die hintere Baugrenze überschreiten dürfen.

Die Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,50 m v und Carports mit einem Mindestabstand von 1,0 m von der Straße anzuordnen um einen ausreichenden Rangierabstand und eine gute Einsehbarkeit und einen Sicherheitsabstand für Fußgänger zu gewährleisten. Werden Stellplätze parallel zur Straße angeordnet so dürfen diese eine Länge von 6,50 m nicht überschreiten, um das Maß der Versiegelung auf den Baugrundstücken so gering wie möglich zu halten.

Durch die Freihaltung der Vorzonen von Nebenanlagen und Garagen kann die im öffentlichen Straßenraum angestrebte hohe Aufenthaltsqualität auf den Baugrundstücken fortgeführt werden. In Verbindung mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten können gleichzeitig rückwärtige Grundstücksteile von Garagen freigehalten werden.

9. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des angrenzenden Wohngebietes Rieshübel I zu vermeiden, wird im Allgemeinen Wohngebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt. Demnach sind bei freistehenden Einfamilienhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

Wegen der Randlage sind im WA1 nur Einzelhäuser zulässig.

In Gebieten mit höheren Grundstückspreisen versuchen Bauherren und Grundstückseigentümer oft eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Deshalb werden oft möglichst kleine Wohnungen gebaut, die sich trotz der hohen Mieten leichter vermieten lassen

als größere Wohnungen. In der Folge ändert sich die städtebauliche Eigenart der Baugebiete, denn mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten vergrößern sich die Stellplatzflächen zulasten der unbebauten und begrünten Freiflächen.

Die Gemeinde strebt eine maßvolle Verdichtung unter Wahrung der Eigenart des Neubaugebietes an. Eine größere Anzahl von Wohnungen soll für Familien zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sollen die Zahl der erforderlichen Stellplätze, ebenso wie die Dimensionierung der Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten werden.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Planung der Wohnbebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgen Festsetzungen zu den erforderlichen Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. In welchem Umfang interne Ausgleichsflächen festgesetzt werden können bzw. in welchem Umfang ein externer Ausgleich erfolgen soll, wird im weiteren Verfahren mit Fortschreibung des Umweltberichts geklärt.

10.1 Öffentlicher Straßenraum

Die Anpflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum dient der Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes, dient aber gleichzeitig auch als Lebensrauminseln inmitten der bebauten und versiegelten Flächen. Zur Sicherung der Standortqualität und ausreichendem Entwicklungspotential für die Bäume sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Pflanzgruben und Substrate) einzuhalten.
Die Bepflanzung möglicher offener Baumscheiben stellt eine weitere ökologische Aufwertung dar.

10.2 Private Baugrundstücke

Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken dient ebenfalls der Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes, stellt aber gleichzeitig auch Lebensrauminseln inmitten der bebauten und versiegelten Flächen dar. Durch die Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume werden charakteristische, den Ort prägende Grünstrukturen erhalten und entwickelt.

Zur Einbindung des geplanten Baugebietes in die umgebende Landschaft wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Gleichzeitig dienen diese Hecken dem Sichtschutz sowie der Abpufferung der betreffenden Grundstücke gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Hecke ist mit heimischen Wildsträuchern nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Radikale Rückschnitte sind nicht erlaubt.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen sind in den Vorzonen - Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - die nicht von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen beanspruchten Flächen als Grün-/ Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächen nicht überdachter Stellplätze sind mit Rasengittersteinen anzulegen.

Hierdurch besteht auch die Möglichkeit, gemeinsam mit den angrenzenden, verkehrsberuhigten Straßenflächen einen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität - Begegnungsräume - zu schaffen sowie das Kleinklima zu verbessern und so den Wohn- und Aufenthaltswert zu sichern.

10.3 Ausgleichsflächen

Interner Ausgleich

Im Wege des landespflegerischen Ausgleichs werden grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum und den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

Externer Ausgleich

Der erforderliche landespflegerische Ausgleich kann jedoch nicht vollständig im Plangebiet geleistet werden; hierfür ist eine planexterne Fläche notwendig. Die Kompensation erfolgt auf einer 7.400 qm großen Teilfläche der Ackerfläche Flst-Nr. 5231 auf Gemarkung Freimersheim. Diese Fläche wird in extensiv gepflegtes Grünland umgewandelt.

Die betreffende Teilfläche Flst-Nr. 5231 ist bereits im Eigentum der Gemeinde Freimersheim

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden den Baugrundstücken (... %) und Erschließungsanlagen (... %) innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Wohnbebauung und Erschließungsflächen.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Herstellung von Straßen und Wegen können Aufschüttungen und Abgrabungen auf angrenzenden Privatgrundstücken erforderlich werden. Diese sind die von den Eigentümern zu dulden.

Im weiteren Verfahren können diese Festsetzungen konkretisiert werden.

H. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	**20.682 qm**	**2,07 ha**	**100,0 %**
davon			
Allgemeines Wohngebiet 1	3.930 qm	0,39 ha	19,0 %
Allgemeines Wohngebiet 2	12.188 qm	1,22 ha	58,9 %

Grünfläche	31 qm	0,003 ha	0,1 %
Versorgungsanlagen	27 qm	0,003 ha	0,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.506 qm	0,45 ha	21,8 %

I. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

J. Archäologische Ausgrabungen

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Siedlungsreste und Gräberfeldbefunde mehrerer prähistorischer und historischer Epochen von der Steinzeit bis ins Frühmittelalter (Fdst. Freimersheim 3). Der Südteil des Baufeldes wurde im Jahr 2016 im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung dokumentiert (s. Grabungsvereinbarung April 2016). Für den Nordteil des Baufeldes (nördlich des Feldweges) können laut Grabungsvereinbarung baubegleitend ggf. kleinere archäologische Beobachtungen in den Baugruben der Wohnhäuser durchgeführt werden, soweit sie gemäß örtlicher Absprache den Bauablauf nicht behindern. Hierfür werden für den Bauherrn keine weiteren Kosten anfallen.

K. Radonmessungen

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte und Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Boden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes, der temporären Variablen wie Bodenfeuchte und Witterungseinflüsse sowie der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Das gesamte Gemeindegebiet Freimersheim und damit auch das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (gemäß Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt der Wert bei 40 - 100 kBq/cbm in 1 m Tiefe). Hierbei wurde nur die gemessene Radonkonzentration berücksichtigt, der Einfluss der Witterung, der Gaspermeabilität des Baugrundes und andere Faktoren blieben formell unberücksichtigt, obwohl auf deren Bedeutung explizit hinsichtlich Messergebnis und Radonverfügbarkeit (Radonpotential) hingewiesen wird.

Auf der Grundlage einer orientierenden Langzeitmessung (GCR 2017) wurde das Plangebiet in die Radonvorsorgegebietsklasse **RVK I** eingeordnet. Die Einordnung erfolgte auf Grund-

lage der gemessenen Radonkonzentration unter Berücksichtigung der gleichzeitig gemessenen bodenphysikalischen Faktoren, den Bodenaufbau und temporäre Variablen wie Bodenfeuchte und Witterungseinflüsse, die die innerhalb eines Zeitraums gemessene Radonaktivitätskonzentration beeinflussen und Einfluss auf die Radonverfügbarkeit im Boden haben.

Die empfohlenen Maßnahmen orientieren sich am derzeit gültigen EU-Richtwert von 300 kBq/cbm, weil eine Entscheidung über einen eventuell schärferen nationalen Richtwert in Deutschland von 100 kBq/cbm noch aussteht.

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen werden für das Baugebiet Radonpräventionsmaßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse 1 (RVK 1) empfohlen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: > 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.

2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.

3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.

   Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.

4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

   Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.
   Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.
   Sollten Frostschürzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird empfohlen passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschürzen vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

L. Schalltechnische Situation

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (GSB 2017) wurden die Geräuschemissionen aufgrund des Verkehrslärms durch die L 507 im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Die Zunahme der Lärmbelastung durch das Plangebiet auf der dasselbe erschließenden Straße sowie die Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets spielen aus schalltechnischer Sicht aufgrund der geringen Verkehrsmenge nur eine untergeordnete Rolle und wurden nicht weiter schalltechnisch untersucht.

Die Untersuchung des Verkehrslärms hat ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Zum Schutz des Plangebiets vor Straßenverkehrslärm werden keinerlei Maßnahmen erforderlich.

BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Die Umgebung des Plangebietes wird durch unterschiedliche Baustrukturen geprägt. Nach Norden schließt eine charakteristische Haus-Hof-Bebauung an, nach Westen ein Neubaugebiet mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise aus den 80er Jahren. Während das Plangebiet nach Norden durch eine Grünzäsur vom Altort abgegrenzt ist, schließt es unmittelbar nach Osten an das Wohngebiet Rieshübel I an.

Die Baustruktur des Neubaugebietes Rieshübel I soll aus stadtgestalterischen Gründen ihre Fortführung im Plangebiet finden.

Darüber hinaus entsteht durch die Bebauung des Plangebietes ein neuer Ortsrand, der durch geeignete gestalterische Maßnahmen in die umgebende Landschaft eingebunden werden soll.

Im geplanten Wohngebiet sollen die öffentlichen Straßenräume eine hohe Aufenthaltsqualität erlangen - Autos sollen daher möglichst auf den Baugrundstücken abgestellt werden.

1. Dächer und Außenwände

Um einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den Baugebieten ‚Rieshübel I‘ und ‚Rieshübel II‘ zu erreichen, werden die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Dachgestalt und zur Gestaltung der Außenwände weitgehend aus ‚Rieshübel I‘ übernommen und ergänzt. Hierdurch soll auch eine adäquate Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Dachform und Dachneigung

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird eingeschränkt auf Sattel, Zelt- und Walmdächer sowie gegeneinander geneigte Pultdächer. Bei Doppelhäusern sind die Dachform und die Dachneigung einander anzupassen um dies abzusichern sollen diese gemeinsam beantragt werden oder es ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung zu garantieren. Pultdachgebäude sind mit der niedrigeren Wand zum Außenbereich hin zu errichten. Insgesamt kann so sowohl im Plangebiet aber auch angrenzend hieran ein positiver Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Stadtgestalt.

Garagen und Nebenanlagen können mit einer Dachneigung ab 20° oder auch als begrünte Flachdächer ausgebildet werden, um dem Bauherrn keine zusätzlichen Kosten für nicht nutzbaren Raumkubatur aufzubürden.

Dacheindeckung

Da die Dachstruktur eines Baugebietes zum dominierenden Gestaltungselement gehört, wird festgesetzt, dass nur Ziegel- oder Dachsteine in roter bis rot-brauner Farbe und eine graue Eindeckung zulässig sind. Aus diesem Grunde wurden auch glänzende und hoch reflektierenden Materialien ausgeschlossen.

Aus energetischen Gründen sind Anlagen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig.

Zur Vermeidung schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen unzulässig.

Dachaufbauten

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, sollen sich Dachaufbauten in Proportion und Umfang den Dachflächen unterordnen. Daher werden sowohl die Dachaufbauten als auch deren Dachneigung entsprechend festgelegt, sowie die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf ein Drittel der Dachlänge beschränkt.

Firstrichtung

Aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes wird in den südlichen Randbereichen - WA1 - die Hauptfirstrichtung parallel zum Ortsrand festgesetzt. Dies erfolgt in Anlehnung an die historischen Ortsränder der Haus- Hof-Bebauung. Im übrigen Plangebiet werden zwei Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Außenwände

Die Festsetzung bezüglich der Gestaltung der Außenwände hat zum Ziel, dass sich die Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügen, da hier unmittelbar der Außenbereich beginnt. Die Unzulässigkeit von Fließen, Kunststoff, Metall o.ä. resultiert zudem aus gebäudephysikalischen Aspekten.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Vorzonen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Vorzonen - Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind von Arbeits- und Lagerflächen freizuhalten. Hierdurch besteht die Möglichkeit, gemeinsam mit den angrenzenden, verkehrsberuhigten Straßenflächen einen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität - Begegnungsräume - zu schaffen.

Mülltonnenstandplätze

Die Festsetzung, dass Mülltonnenstandplätze mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten abzuschirmen sind, dient vor allem der Gestaltung des Straßenbildes.

3. Einfriedungen

Die Festsetzung der Einfriedungshöhe dient vor allem dazu, den Charakter der Vorgärten offener zu gestalten um eine Abstufung vom öffentlich/halböffentlichen zum privaten Bereich zu erreichen.

Mülltonnenstandplätze

Aus stadtgestalterischer Sicht sind Drahtgeflechte völlig ortsuntypische und bei ihrer Verwendung muss eine entsprechende Eingrünung vorgenommen werden. Das Verbot von Stacheldraht ist vor allem aus Sicherheitsgründen notwendig

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Im ländlich geprägten Freimersheim ist mangels ausreichender ÖPNV-Anbindung mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Haushalte zu rechnen. Um im öffentlichen Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Senioren zu erzielen wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglichst auf Privatgrundstücken angestrebt. Daher sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Landau, August 2017

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Freimersheim hat am 14.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rieshübel II“ sowie die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. In Erweiterung des bereits bestehenden Baugebiets „Rieshübel I“ soll die östlich angrenzende Fläche baulich zu einem allgemeinen Wohngebiet weiterentwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sind erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 16.11.2016; Frist 19.12.2016 die Planunterlagen zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 15 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, davon 10 mit Anregungen für das weitere Verfahren,
- 3 Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 18.11.2016 bis 19.12.2016 wurden die Planunterlagen im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwiesen.

Die Anregungen der Öffentlichkeit beziehen sich auf konkrete Festsetzungen von Baufenstern und öffentlichen Verkehrsflächen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fordern Gutachten zur Niederschlagsentwässerung, zur schalltechnischen Situation, zur verkehrlichen Anbindung und zur Radonmessung sowie einen Standort für eine Transformerstation. In der nun vorliegenden Entwurfsfassung wurde teilweise den Anregungen gefolgt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sind erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2017, mit Frist bis 07.06.2017, die Planunterlagen zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 8 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, davon 5 mit Anregungen für das weitere Verfahren,
- 2 Stellungnahmen von Bürgern mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 05.05.2017 bis 07.06.2017 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen.

Die Anregungen der Öffentlichkeit beziehen sich auf den Abgrenzung des Geltungsbereichs und die Anfahrbarkeit einer Garage über einen bestehenden Wirtschaftsweg. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die verkehrliche Anbindung nochmals thematisiert. In der erneuten Entwurfsfassung wurde teilweise den Anregungen gefolgt.

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2017; Frist bis 03.08.2017 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 3 Stellungnahmen eingegangen, allesamt ohne Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 21.07.2017 bis einschließlich 03.08.2017 wurden die Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Verbandsgemeinde zur Verfügung. Es konnten nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung verwiesen.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Dabei haben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf vom Juni 2017 keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben.

Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan am 22.08.2017 als Satzung beschlossen.

Teil III: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wurde während des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und fortlaufend konkretisiert.

Der Umweltbericht ist wegen überschneidender Inhalte mit dem Fachbeitrag Naturschutz separat der Begründung beigefügt.

QUELLENANGABEN

1. GSB Schalltechnisches Beratungsbüro (2017), Ortsgemeinde Freimersheim - Bebauungsplan „Im Rieshübel II“ - Schalltechnische Untersuchung - Bericht-Nr. 1705_01, Bosen, 14.03.2017

2. GCR - GeoConsult Rein (2017), Bericht Radonbelastung in der Bodenluft - BPL Rieshübel II - Projektnummer 20170203_Rn222_FRH, Edenkoben, 25.03.2017