

2. AUSFERTIGUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Auf der Hohl - Änderung I" in der Fassung vom Mai 2000

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Auf der Hohl - Änderung I" wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21. September 1999 gefasst. Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich, da bei der gesetzlichen Umlegung einige Grundstücke gebildet wurden, die aufgrund ihres Zuschnittes nur schwer bebaubar sind.

Aus diesem Grund soll die straßenseitige Baugrenze bei den von der Bärenbrunnenstraße nach Westen führenden Stichstraßen von 5 m auf 3 m reduziert werden.

Gleichzeitig werden bei der Überarbeitung die neuen Grundstücksgrenzen, sowie die inzwischen vorgenommenen Bebauungen, in den Bebauungsplan nachgetragen.

Ferner werden die beiden 4 m breiten Zufahrten zu den Restgrundstücken Plan-Nr. 637/3, 638/2 und 639/2 den Baugrundstücken zugeschlagen. Dies wurde bei der Umlegung bereits so berücksichtigt.

Die straßenseitigen Baugrenzen werden, wie bei dem Bebauungsplan Bärenbrunnenstraße auf 4 m zurückgenommen.

Die Grundstücke Plan-Nr. 653/19 und 564/4 werden als überbaubare Fläche, Nutzungsschablone A, übernommen.

2. Geltendes Recht:

Der Bebauungsplan "Auf der Hohl - Änderung I" ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes 3. Änderung entwickelt und berücksichtigt die Ziele des Dorferneuerungsplanes. Der Grund und Boden befindet sich überwiegend in Privatbesitz.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Die Änderung des Bebauungsplanes zur Ergänzung der vorgenannten Punkte mit der neuen Bezeichnung "Auf der Hohl - Änderung I" hat folgende Umgrenzungen:

Im Norden von der Nordgrenze der Plan-Nr. 640/6, 639/9, 639/10 im Anschluss an den Bebauungsplan Bärenbrunnenstraße Nord-Ost, entlang der westlichen Grenzen der Grundstücke Plan-Nr. 645/3, 644/1, 643/2, 642/2, 641/3 entlang der Südgrenze von Plan-Nr. 641/3 und 654/7 nach Osten, unter Einbeziehung des Grundstückes Plan-Nr. 654/16 (ehem. Tribüne des Sportplatzes). Entlang der Ostgrenze der Plan-Nr. 653/9, 653/10, 653/20, 653/19 nach Süden, entlang der Nordgrenze der Plan-Nr. 654/2, 562/3 und 563/3 nach Osten.

- Im Osten entlang des Fußweges zwischen Grundstück Plan-Nr. 558/2 und der Schulgasse, an der Nord- und Westgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 558/2.
- Im Süden entlang der Straßennordgrenze der Leiningerstraße (L 453) zwischen Grundstück Plan-Nr. 558/2 und der Bärenbrunnenstraße bis zur Westgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 640/6.
- Im Westen entlang der Westgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 640/6 und 615/1, entlang der Westgrenze der Plan-Nr. 639/3, 639/4, 640/6 bis an die Nordgrenze der Plan-Nr. 640/6. Das Grundstück Plan-Nr. 639/2 wird bis zur östlichen Gebäudeflucht des inzwischen errichteten landwirtschaftlichen Betriebes einbezogen.

Das Plangebiet ist mit der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes identisch und wird mit einer ----- Linie umgrenzt.

Das Plangebiet umfasst ca. 3,20 ha.

4. Planerische Gestaltung, Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan schließt im Planbereich C (Dorfgebiet MD) an die vorhandene dörfliche Struktur an. Im Bereich E ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier wurde inzwischen ein Kindergarten errichtet, gemäß Stadtratsbeschluss vom 17.12.91 in Grenzbebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze von Plan-Nr. 562/3.

Der vorhandene Kinderspielplatz im Plangebiet C wurde in Verbindung mit der Errichtung des Kindergartens flächenmäßig umstrukturiert.

Die Flächen mit den Nutzungsschablonen "A" und "B" werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 (BauNVO) ausgewiesen.

Die Flächen mit der Nutzungsschablone "D" werden als Dorf-mischgebiet (MD) gemäß § 5 (BauNVO) ausgewiesen.

Dadurch wird ein abgestufter Übergang zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet (Parkplatz Wellpappenfabrik) und dem Ortskern von Sausenheim, sowie ein mögliches Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung als auch Wohnnutzung erreicht.

Im Bereich der Nutzungsschablone "D" (Dorf-mischgebiet) wird durch die Festsetzung der Höchstwerte der baulichen Nutzung eine evt. Aussiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben und auch landwirtschaftlichen Betrieben ermöglicht. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird bei Nutzungsschablone "D" auf 4 Wohneinheiten begrenzt. (Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte nur 2 Wohnungen zulässig)

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen, wegen der dörflichen Struktur des Planbereiches, zur Erzielung einer aufgelockerten Bebauung und zur Begrenzung des Individualverkehrs vorgenommen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt:

Nutzungsschablone "A" MI (gemäß § 6 BauNVO) -	GRZ 0,4 - GFZ 0,8
Nutzungsschablone "B" MI (gemäß § 6 BauNVO) -	GRZ 0,4 - GFZ 0,8
Nutzungsschablone "C" MD (gemäß § 5 BauNVO) -	GRZ 0,4 - GFZ 0,8
Nutzungsschablone "D" MD (gemäß § 5 BauNVO) -	GRZ 0,6 - GFZ 1,2
Nutzungsschablone "E" Gemeinbedarf -	GRZ 0,6 - GFZ 0,6

5. Verkehrserschließung:

Der Ausbau der Bärenbrunnenstraße als Haupteerschließungsstraße trägt der künftigen Entwicklung in diesem Gebiet Rechnung, und stellt gleichzeitig die spätere Verbindung zu den nördlich angrenzenden Baugebieten her.

Die Bärenbrunnenstraße soll in einer Gesamtbreite von 12,25 m mit einer reinen Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut werden.

6. Umweltschutz:

Eine mögliche Belastung der Luft ist für den geplanten Bereich aus der unmittelbaren Umgebung über das bereits vorhandene Maß hinaus nicht zu erwarten.

Die Landstraße L 453 befindet sich im innerörtlichen Bereich und ist im Plangebiet bereits weitgehend mit Doppel- bzw. Reihenhäusern bebaut. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Zur Optimierung der Situation empfiehlt sich im Bereich der Grundstücke 615/2 und 615/3 bei den Außenbauteilen (Mauerwerk, Fenster, Dach) eine ausreichende schalltechnische Dimensionierung gemäß der Schutzklasse 4 der DIN 4109 vorzunehmen.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt. Die Abwässer werden im Mischsystem der zentralen Kläranlage über die städtische Kanalisation zugeleitet. Die Ableitung des Bergwassers westlich der Bärenbrunnenstraße wird durch ein Fachingenieurbüro untersucht und geplant. Das Bergwasser wird in das Regenrückhaltebecken 5 eingeleitet.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Zur Ordnung des Grund und Bodens des gesamten Plangebietes wurde das gesetzliche Umlegungsverfahren durchgeführt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 8 (1), durch diesen Bebauungsplan werden Maßnahmen durch einen Grünordnungsplan festgesetzt.

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Auf der Hohl - Änderung 1". Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf dem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück 1512 (Grunderwerb, Herstellungskosten etc.) werden den Baugrundstücken im Baugebiet "Auf der Hohl" im Planbereich der Nutzungsschablonen "A, B und D" sowie den Erschließungsanlagen nach folgenden Anteilen zugeordnet:

a) Baugrundstücke	80 %
b) Bärenbrunnenstraße	15 %
c) Straße auf der Hohl und Weinbergstraße	5 %

Die Oberflächenwasser aus den Dachflächen sind, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Die Versiegelung der befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und mit versickerungsfähigen Materialien durchzuführen.

10. Kosten der Erschließung:

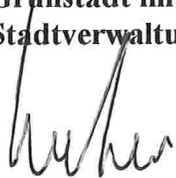
Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden, soweit zulässig, von den jeweiligen Grundstückseigentümern gemäß § 123 ff. BauGB erhoben.

11. Allgemeines und Aufstellungsbeschluss:

Mit dem Vollzug der Planungsabsichten soll begonnen werden, wenn der Plan Rechtskraft erlangt hat und die finanziellen Voraussetzungen geschaffen sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Hohl - Änderung 1" wurde am 21. September 1999 vom Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Grünstadt im Mai 2000
Stadtverwaltung Grünstadt



(Weber) Bürgermeister JL