

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Ziegelhütte" in der Fassung vom März 2000

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" im Ortsteil Asselheim wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt am 21.09.1999 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich um:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ziegelhütte sowie eines östlich davon liegenden Anwesens zu erreichen.
- einem Schreinereibetrieb die Aussiedlung aus dem Kernbereich des Ortes zu ermöglichen.
- eine Hochwasserschutzmaßnahme für den nördlichen Ortsteil Asselheims durchführen zu können.

Aus den vorgenannten Gründen sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für diesen Bereich geschaffen werden

2. Geltendes Recht:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt (3. Änderung) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfgebiet aus.

Für die Bereiche Hochwasserschutz und den geplanten Schreinereibetrieb ist im Flächennutzungsplan noch landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Hier hat eine Flächennutzungsplan-Anpassung zu erfolgen.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Bereich, für den die bauliche Ordnung und Entwicklung mittels Bebauungsplan und Ergänzungssatzung festgelegt werden soll, wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen: Entlang der östlichen Grenze der Langgasse, Pl. Nr. 1335/1 von Pl. Nr. 1336 nach Norden bis einschließlich Pl. Nr. 1339/3.

Im Norden: Entlang der Nordgrenze von Plan Nr. 1339/3 nach Osten.

Im Osten: Entlang der Pl. Nr. 167 nach Süden, nach Osten und wieder in nördl. Richtung. Entlang der Westgrenze von Pl. Nr. 1384 (Weg) nach Süden. In Höhe der Nordgrenze von Pl. Nr. 1388/2 die Pl. Nr. 1384 nach Osten querend, die Pl. Nr. 1388/2 umfahrend.

Im Süden: Entlang der Südgrenze von Pl. Nr. 1388/2, 1384, 1385, 1337 und 451/1 bis zum Schnittpunkt mit Pl. Nr. 1336.

Das Plangebiet ist mit einer ----- Linie umgrenzt und hat eine Größe von ca. 1,95 ha.

4. Planerische Gestaltung:

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" bis einschließlich Grundstück Pl. Nr. 1336/2 wird als Dorfgebiet MD (gem. §§ 5 BauNVO) ausgewiesen.

Damit ist sichergestellt, dass eine verträgliche Nutzung sowohl der bestehenden Wohngebäude und Winzerbetriebe als auch der geplanten gewerblichen Nutzung als Handwerksbetrieb (Schreinerei) gewährleistet ist.

Im nördlichen Teilbereich auf den Grundstücken Pl. Nr. 1339, 1339/4 und 1339/3 ist gemäß Generalentwässerungsplan- Entwurf eine Hochwasserschutzmaßnahme in Form eines Regenrückhaltebeckens geplant. Dieses RRB1 soll ein Fassungsvermögen von ca. 6100 m³ erhalten.

5. Verkehrserschließung:

Das gesamte Plangebiet ist erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung :

Das Plangebiet erhält in seinem südlichen Teilbereich, der größtenteils bebaut ist die Nutzungsschablone "A".

Die Art der baulichen Nutzung im Gebietsteil "A" wird als Dorfgebiet MD (gem. §§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Gebietsteil "A" beträgt GRZ 0,6 und GFZ 1,2.

Die Zahl der Vollgeschosse im Gebietsteil "A" beträgt II Vollgeschosse.

Die Größe der Hochwasserschutzmaßnahme bemisst sich nach den im Generalentwässerungsplan- Entwurf festgelegten Werten.

7. Luft- und Lärmbelästigung:

Eine weitere Belastung durch bauliche Maßnahmen über das bereits vorhandene Maß hinaus ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der geplante Schreinereibetrieb hat durch geeignete Maßnahmen (Filteranlagen) sicherzustellen, dass keine unzulässige Luftbelastung entsteht.

Eine mögliche Lärmbelästigung dürfte von den bereits vorhandenen Betrieben über das bereits vorhandene Maß hinaus nicht entstehen.

Für den geplanten Schreinereibetrieb wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt.

Das Gewerbeaufsichtsamt Neustadt a.d. Weinstraße hat nach Prüfung keine grundsätzlichen Einwände zu der geplanten Schreinerei an diesem Standort.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" erfolgt:

- in bisher bereits bebauten Teilbereichen.
- im nördlich direkt anschließenden Außenbereich.
- im gemäß Generalentwässerungsplan vorgesehenen Bereich zur Errichtung einer Hochwasserschutzmaßnahme.

Der Bereich für den Hochwasserschutz wird durch entsprechende Gestaltung als Ausgleichsfläche genutzt.

Es wird für den gesamten Planbereich ein landespflegerischer Begleitplan ausgearbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

9. Ver- und Entsorgung:

Die verkehrsmäßige Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung im Plangebiet sind gesichert. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Grünstadt. Die Entsorgung erfolgt über die vorhandene städtische Kanalisation in die zentrale Kläranlage.

10. Bodenbelastungen:

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

11. Bodenordnente und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnente Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zur Herstellung des RRB erforderlichen Grundstücke sind von der Stadt Grünstadt zu erwerben.

12. Kosten der Erschließung:

Kosten für die Erschließung werden, soweit zulässig, von denjenigen Grundstückseigentümern die besondere Vorteile von den Erschließungsmaßnahmen haben, nach den Vorschriften des §§ 123 ff. BauGB erhoben.

13. Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt am 21.09.1999 beschlossen.

Stadtverwaltung Grünstadt
im März 2000

(Weber)
Bürgermeister

