

II.

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 10. März 1977  
AZ.: G10-13/7/BAÜ-5/KL-TH.

B e g r ü n d u n g

1.) Inhalt der Planung:

1.1 Der Bebauungsplan XLV "Ortwingert" ist Grundlage

- a) für die Errichtung neuer Bauvorhaben,
- b) für die Errichtung von Einrichtungen, die dem öffentlichen Gemeinbedarf dienen,
- c) für die Herstellung der erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen,
- d) für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens, soweit erforderlich.

1.2 Er setzt im einzelnen fest:

- a) die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes,
- b) die zulässige bauliche Nutzung der in seinem Planungsbereich liegenden Grundstücke,
- c) die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungseinrichtungen.

1.3 Als Maßstab wurde gemäß § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) 1:500 gewählt.

2.) Ziel und Zweck der Planung:

2.1 Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt zwischen der B 271 (Weinstraße Süd) und der K 7 (Friedelsheimer Straße) und erstreckt sich auf eine Fläche von etwa 19.000 m<sup>2</sup>. Es grenzt unmittelbar im Westen an die bestehende Bebauung (Einfamilienhäuser) der Weinstraße Süd und im Nord-Westen und Norden an die in den 50 - er Jahren durch die "Heimstätte" errichteten Mietwohnanlagen "Im Ortwingert" und an die Anfang 1963 errichteten Mietwohnungen der Stadt Bad Dürkheim an der Friedelsheimer Straße an.

2.2 Durch die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Bauvorhaben wird der Südeingang der Stadt ansprechender gestaltet und der bisherige Einblick auf einen Färbereibetrieb, der in diesen Stadtbereich wenig gut paßt, kaschiert.

Durch die der Geländesituation angepaßte variierende Zahl von zwei, drei und sieben Geschossen und der teils offenen und teils geschlossenen Bauweise der Baukörper wird einer schon lange im Raume stehenden städtebaulichen Überlegung gefolgt und ein abgeschlossenes Stadtbild mit der schon seit Jahren vorhandenen Randbebauung geschaffen.

2.3 Das vom Planbereich erfaßte Gebiet ist im neuen Flächennutzungsplanentwurf als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO ausgewiesen.

2.4 Innerhalb des Plangebietes sollen Familienwohnheime und Eigentumswohnungen durch die Sparkassen-Wohnbau gmbH, 7500 Karlsruhe, Stabelstraße 2, Tochtergesellschaft der Badischen Landesbausparkasse, 7500 Karlsruhe, errichtet werden.

### 3.) Erschließung:

3.1 Die Herstellung der Erschließungseinrichtungen richtet sich nach Bebauungsplan und nach dem mit der Sparkassen-Wohnbau gmbH, 7500 Karlsruhe, abgeschlossenen Erschließungsvertrag.

3.2 Grundstücksinterne Zugangsflächen werden nicht Bestandteil der öffentlichen Erschließungseinrichtungen und verbleiben daher auch im Privateigentum und in der Unterhaltslast des jeweiligen Eigentümers.

3.3 Die Beleuchtungseinrichtungen der privaten Zuwegungen und Plätze sind im erforderlichen Umfang von dem jeweiligen Eigentümer herzustellen und zu unterhalten.

4.) Versorgungsanlagen:

- 4.1 Das Bebauungsplangebiet wird an das städtische Wasser- und Stromversorgungsnetz und an das städtische Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- 4.2 Für den Anschluß der Grundstücke an die vorgenannten Versorgungseinrichtungen gelten die jeweiligen allgemeinen Bedingungen der Stadtwerke Bad Dürkheim.

5.) Abwasserbehandlung:

- 5.1 Gemäß den geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen sind zur Entwässerung und zur Ableitung von Abwässern alle Grundstücke an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- 5.2 Die Herstellung der Kanalisationseinrichtungen richtet sich nach dem abgeschlossenen Erschließungsvertrag (vergl. Ziff 3.1)
- 5.3 Eine Versickerung ist nicht gestattet.

6.) Treibstoff und Heizöllagerung:

- 6.1 Für die Lagerung, Ansammlung und Beförderung mittels ortsfester Anlagen von Treibstoffen oder Öl gelten die Vorschriften des § 24 in Verbindung mit § 101 des Landeswassergesetzes vom 1. Aug. 1960 (GVBl. S. 153) entsprechend.
- 6.2 Falls Wasserschutzgebiete der öffentlichen Wasserversorgung dieses Bebauungsplangebietes durch die einzelnen Bauwerke berührt werden, sind die einschlägigen geltenden Vorschriften und Richtlinien zu beachten und falls notwendig, die einzelnen Genehmigungen zu beantragen und die erteilten Auflagen zu berücksichtigen.
- 6.3 Hingewiesen wird auf die geltenden einschlägigen baurechtlichen Vorschriften.

7.) Bodenordnende Maßnahmen:

7.1 Der Bebauungsplan bildet für seinen Vollzug die Grundlage für die Bodenordnung nach den einschlägigen Bestimmungen des BBauG (Grenzregelung, Umlegung).

7.2 Da in diesem Planbereich eine gemeinnützige Baugesellschaft als Bauträger auftritt, die auch die Erschließung nach Ziff. 3.1 im Rahmen eines Erschließungsvertrages übernimmt, wird dessen privaten Initiative im Rahmen der Bodenordnung solange der Vorzug gegeben, als sich dadurch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht verzögert.

8.) Kosten für Erschließung, Kanalisation und Versorgung des Bebauungsplangebietes:

8.1 An tatsächlichen Gesamtkosten wurden überschlägig ermittelt:

- |  |               |
|--|---------------|
| a) für die Erschließung einschl. Beleuchtung | 180.000,-- DM |
| b) für die Entwässerung                      | 130.000,-- DM |
| c) für die Versorgung                        | 80.000,-- DM. |

Bad Dürkheim, den 19.2.1976


STADTVERWALTUNG:



(Kalbfuß)  
Bürgermeister

Begründung hat mit Bebauungsplan vom 6.7. bis 6.8.1976 öffentlich ausgelegt

Bad Dürkheim, den 21. 10. 1976



(Kalbfuß)  
Bürgermeister

