

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "1. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan  
- XV - Seebacher Tal.

### 1. Inhalt der Planung:

- 1.1 Der Bebauungsplan ist die Grundlage für die Errichtung von Wohnbauten
- 1.2 Er setzt im einzelnen fest:
  - a) Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes,
  - b) die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der in seinem Planbereich liegenden Grundstücke.

### 2. Abgrenzung:

#### 2.1 Im Westen:

Die Bebauungsplangebietsgrenze beginnt an der Südwestecke des Grundstücks Plan Nr. 1180/6 und verläuft entlang der Westgrenze des Grundstücks Plan Nr. 1180/6 nach Norden unter Überquerung der Seebacher Straße Plan Nr. 1425/7 bis zur Südwestecke des nördlich der Seebacher Straße liegenden Grundstücks Plan Nr. 1219/14

#### 2.2 Im Norden:

Von hier aus (Südwestecke des Grundstücks Plan Nr. 1219/14) verläuft die Bebauungsplangebietsgrenze entlang der Nordkante der Seebacher Straße (Plan Nr. 1425/7 und 1425/23) nach Osten bis zur Südwestecke des Grundstücks Plan Nr. 1389. Von hier aus schwenkt die Bebauungsplangebietsgrenze nach Norden entlang der Westgrenze der Grundstücke Plan Nr. 1389 und 1390 ein und folgt den Nordgrenzen der Grundstücke Plan Nr. 1390 und 1411/3 nach Osten.

#### 2.3 Im Osten:

Von diesem Punkt aus verläuft die Bebauungsplangebietsgrenze entlang der Ostgrenze des Grundstücks Plan Nr. 1411/3 nach Süden und überquert die Seebacher Straße (hier nur Plan Nr. 1425/23) bis zu einem Punkt, der etwa in der Mitte des gegenüberliegenden Grundstücks 1221/3 liegt.

#### 2.4 Im Süden:

Von diesem Punkt aus folgt die Bebauungsplangebietsgrenze entlang der Südkante der Seebacher Straße (Plan Nr. 1425/23) nach Westen, schwenkt dann im Verlauf der Ostgrenze der Grundstücke Plan Nr. 1220/1 und 1223 gegenüber der Westgrenze des Grundstücks Plan Nr. 1425/23 nach Süden bis zur Südostecke des Grundstücks Plan Nr. 1223 ein. Von hier aus folgt die Bebauungsplangebietsgrenze den Südgrenzen der Grundstücke Plan Nr. 1223, 1224, 1225, 1180/9 und 1180/6 nach Westen und stellt an der Südwestecke des Grundstücks Plan Nr. 1180/6 wieder den Anschluß zum Ausgangspunkt her.

2.5 Vom Bebauungsplan werden folgende Grundstücke erfaßt:

Plan Nr. 1180/6, 1180/7, 1425/18, 1219/15, 1219/17, 1180/8  
1180/9, 1180/10, 1425/7, 2119/19, 2119/21, 1220/2  
1225, 1219/29, 1219/23, 1219/25, 1219/27, 1399/10  
1398/2, 1397/3, 1220/1, 1224, 1223, 1425/19, 1425/23  
1389, 1390, 1411/3, 1411/2

3. Ziel und Zweck der Planung:

3.1 Der am 23.5.1975 genehmigte und am 1.7.1975 in Kraft getretene Bebauungsplan XV "Seebacher Tal" weist für die vom Änderungsplan erfaßten, südlich der Seebacher Straße liegenden Grundstücke Plan Nr. 1220/1, 1223, 1224, 1225, 1180/9 und 1180/6, eine e i n z e i l i g e Wohnhausbebauung in offener, 2geschossiger Bauweise aus. Für die hieran westlich anschließenden Grundstücke sieht der Bebauungsplan außer einem Terrassenhaus eine z w e i z e i l i g e Wohnhausbebauung bis hoch zur Einmündung des Krähhöhlenweges vor. Diese Bebauung in der zweiten Linie ist weitestgehend verwirklicht.

3.2 Es ist städtebaulich erwünscht, daß sich die zweizeilige Bebauung auf die unter 3.1 genannten Grundstücke erstreckt, weil eine forst- bzw. landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden ist und die Grundstücke zu veröden drohen.

Auch der Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Erschließung im öffentlichen Bereich rechtfertigt die Zulassung einer zweiten Bauzelle, zumal die interne Erschließung der Grundstücke selbst über private Zuwegungen durch Treppenwege, ähnlich wie bei den weiter westlich liegenden Grundstücken, erfolgt, wodurch der Stadt keine Kosten entstehen.

3.3 Der Änderungsplan trägt damit auch dem Vorbringen eines Teiles der Eigentümer - auch im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan -, wonach eine weitergehende Bebauung über die eine Bauzelle hinaus zugelassen werden sollte, insoweit Rechnung.

Die städtebaulich erwünschte Freihaltung der Kuppe von einer Bebauung beachtet er - der Änderungsplan folgt in dieser Beziehung nicht in vollem Umfange den eingereichten Vorschlägen, wonach eine Bebauung bis hoch zum Weg zum Flaggenturm angestrebt worden ist -. Der Änderungsplan stellt somit unter Beachtung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BBauG die städtebaulich vertretbare Lösung dar.

3.4 Für die nördlich der Seebacher Straße liegenden Grundstücke 1389, 1390 und 1411 hat der Bebauungsplan XV "Seebacher Tal" durch die entsprechende Baugrenze eine bauliche Ausnutzung vorgegeben, die in keinem Verhältnis zu den Grundstücksgrößen steht.

Der Bebauungsplan regelt nunmehr durch den neuen Verlauf der Baugrenze eine entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke in angemessener Form.

- 3.5 In dem seit 14.1.1982 wirksamen Flächennutzungsplan ist das vom Änderungsplan erfaßte Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.  
Der Bebauungsplan trägt dieser Festlegung der vorbereiteten Bauleitplanung Rechnung und weist die von ihm erfaßten Grundstücke als WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus.

Mit seiner Ausweisung ist er die Grundlage zur Schaffung von Familienwohnheimen in Zentrumsnähe, für die nachgewiesenermaßen ein Bedürfnis besteht.

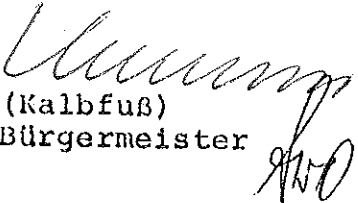
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Für das vom Änderungsplan erfaßte Gebiet sind alle öffentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung und der Erschließung vorhanden, so daß in dieser Beziehung keine zusätzlichen Aufwendungen mehr erforderlich werden.

- 4. Nov. 1983

Bad Dürkheim, den  
Stadtverwaltung

~~September 1983~~

  
(Kalbfuß)  
Bürgermeister

