

# Ortsgemeinde Bissersheim

## Bebauungsplan "Am Freinsheimer Weg, Hinter der Kirche - Gesamtplan mit Erweiterungssplan III, Änderungsplan II und Am Freinsheimer Weg, Hinter der Kirche, Erweiterungssplan IV, Änderungsplan II"

---

Begründung zum Bebauungsplan

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### Inhalt

1. Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Die Änderungen im einzelnen
4. Auswirkungen der Planung
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 15.04.1997

AZ.: 610-13/13/Bi-7/Ei-De.

## 1. Lage des Plangebietes und Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes II ist identisch mit dem Bebauungsplan

"Am Freinsheimer Weg, Hinter der Kirche - Gesamtplan mit Erweiterung III, Änderungsplan I und Am Freinsheimer Weg, Hinter der Kirche, Erweiterungsplan IV, Änderungsplan I",

in Kraft getreten am 28.07.1994.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet befindet sich südwestlich angrenzend an den Ortskern von Bissersheim.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, die eine an die dörfliche Bautradition angepaßte recht verdichtete Bebauung der Grundstücke erlauben. Dennoch hat sich im Vollzug der Bebauungspläne herausgestellt, daß für einen Teilbereich eine Bebauung zulässig ist, die sich bei Ausnutzung der gesetzlichen Vorgaben nicht mehr in die dörfliche Bautradition einfügt.

Aufgrund ihrer gesetzlichen Verpflichtung, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, hat die Ortsgemeinde Bissersheim daher untersucht, auf welche Weise die dörfliche Bautradition auch in diesem Teilbereich verwirklicht werden kann, ohne die bisherige städtebauliche Konzeption des Baugebietes wesentlich zu verändern.

Nachdem sich herausgestellt hat, daß durch kleinere Anpassungsmaßnahmen die dörfliche Bautradition gewahrt werden kann, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bissersheim am 24.11.1994 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan zu ändern.

## 3. Änderungen im einzelnen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird geändert:

### a) Bauweise

Im Dorfgebiet (Gebietsteil A) werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. I.3).

Damit ist im gesamten Plangebiet sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung zulässig.

### b) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Gebietsteil "A" wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Dadurch ist gewährleistet, daß in diesem Gebietsteil eine an die dörfliche Bautradition angepaßte Bebauung der Grundstücke gewährleistet wird, ohne die Baustruktur des Plangebietes übermäßig zu verändern.

c) Dachform

Im Gebietsteil "A" und "B" wurde die Dachform um die Zulassung von Walmdächern ergänzt (textl. Festsetzung Ziff. II 1.1.1)

b) Dachaufbauten

Bisher waren im Geltungsbereich Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) nicht zulässig. Diese einschränkende Festsetzung entfällt, so daß zur besseren Ausnutzung und Belichtung des Dachgeschosses diese zulässig sind.

e) Art der baulichen Nutzung

Da die Wohnbebauung unmittelbar an ein Dorfgebiet bzw. im Westen an einen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieb mit Viehhaltung grenzt, sind im Sinne der gegenseitigen Verträglichkeit von Landwirtschaft und Wohnen gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprechende Korrekturen im Bereich "Art der baulichen Nutzung" erforderlich. Von daher wurde ein Teil des Planbereiches, nördlich der unteren "Südringstraße" als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

#### 4. Auswirkungen der Planung

a) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Änderungen des Bebauungsplanes führen zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages gem. § 17 des Landespflegegesetzes kann daher entfallen.

b) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die beabsichtigten Änderungen ausgeschlossen werden.

c) Auswirkungen auf die städtebauliche Verdichtung

Auswirkungen auf die städtebauliche Verdichtung sind nicht zu erwarten.

#### 5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Maßnahme der Bodenordnung zur Folge.

Städtebauliche Gebote sind nicht beabsichtigt.

---

Diese Begründung wird dem am 19.09.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Bissersheim, 15.05.1997

  
Ortsbürgermeister

