

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

Begründung zum Bebauungsplan

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (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

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 16.06.1994 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 29.06.1994

Im Auftrag


(Eichner)

Ortsgemeinde Bissersheim

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

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

Der Geltungsbereich der zusammengefaßten Änderungspläne I ist identisch mit den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- "Am Freinsheimer Weg, Hinter der Kirche - Gesamtplan mit Erweiterung III", in Kraft getreten am 12. Juli 1985 und
- "Am Freinsheimer Weg, Hinter der Kirche - Erweiterungsplan IV", in Kraft getreten am 19. Januar 1989.

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 "ältere" Bebauungspläne, die eine an die dörfliche Bautradition angepaßte recht verdichtete Bebauung der Grundstücke erlauben. Dennoch hat sich im Vollzug der Bebauungspläne und insbesondere bedingt durch die allgemeine Verteuerung des Baulandes eine Nachfrage nach einer noch intensiveren Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke ergeben.

Aufgrund ihrer gesetzlichen Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hat die Ortsgemeinde Bissersheim daher untersucht, auf welche Weise weiterer Wohnraum geschaffen werden kann, ohne wiederum ein Baugebiet erschließen zu müssen aber auch ohne die bisherige städtebauliche Konzeption der Neubaugebiete wesentlich zu verändern.

Nachdem sich herausgestellt hatte, daß durch kleinere "Anpassungsmaßnahmen" Wohnraumreserven mobilisiert werden können, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bissersheim am 31. Mai 1992 beschlossen, die oben (unter 1.) genannten Bebauungspläne zu ändern und zu einem Gesamtplan zusammenzufassen.

3. Die Änderungen im einzelnen

Gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden geändert:

a) Art der baulichen Nutzung:

Im Dorfgebiet (Gebietsteil A) werden die nach der Novelle der Baunutzungsverordnung von 1990 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um eine größtmögliche Wohnruhe im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet zu gewährleisten (Textliche Festsetzung Ziffer 1.1).

Die im allgemeinen Wohngebiet (Gebietsteil B und C) geltenden Nutzungseinschränkungen des Erweiterungsplanes III werden nunmehr auch für den Erweiterungsplan IV übernommen (Textliche Festsetzung Ziffer 1.2).

Damit gelten im gesamten Plangebiet einheitliche Nutzungsregelungen.

b) Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bisher bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse. Zukünftig entfällt die Festsetzung der Geschoßflächenzahl. Stattdessen wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine höchstzulässige Firsthöhe bestimmt. Hierdurch und durch die Festsetzung, daß das Dachgeschoß zukünftig Vollgeschoß im Sinne der Landesbauordnung sein darf, wird der Dachgeschoßausbau wesentlich erleichtert, ohne die möglichen Gebäudehöhen und damit die Baustruktur des Plangebietes übermäßig zu verändern.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gebietsteilen B und C in den Gartenbereich vergrößert, so daß bisherige Überbauungen legalisiert werden können und eine im dörflichen Bereich vertretbare bessere Grundstücksausnutzung in bezug vor allem auf Nebenanlagen erfolgen kann.

Ortsgemeinde Bissersheim

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

d) Dachneigung:

Die höchstzulässige Dachneigung wird von 30° (in den Gebietsteilen A und B) bzw. 40° (im Gebietsteil C) auf zukünftig einheitlich 50° erhöht.

Hierdurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten des Dachausbaus.

e) Dachaufbauten:

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

f) Kniestöcke:

Kniestöcke waren bisher im Geltungsbereich des Erweiterungsplanes III bis zu einer Höhe von 0,6 m und im Geltungsbereich des Erweiterungsplanes IV bis zu einer Höhe von 0,8 m, und zwar nur über dem 1. Vollgeschoß, zulässig.

Zukünftig sind Kniestöcke auch über dem 2. Vollgeschoß und einheitlich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dadurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung im Dachgeschoß.

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 gemäß § 17 des Landespflegegesetzes kann daher entfallen.

b) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Zulassung einer höheren Dachneigung, von höheren Kniestöcken und Dachaufbauten kann sich das Ortsbild in Einzelfällen ändern. Um jedoch negative Auswirkungen auszuschließen, werden die zulässigen Höhen begrenzt.

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

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

c) Auswirkungen auf die städtebauliche Verdichtung

Durch den zukünftigen in höherem Maße möglichen Dachgeschoßausbau kann es zu einer Erhöhung der Wohnungszahl im Plangebiet kommen. Aufgrund aller Erfahrungen dürfte sich die durch den Dachgeschoßausbau bedingte Erhöhung der Wohnungszahl jedoch in engen Grenzen halten, so daß Auswirkungen auf die Erschließung und die Wohnqualität ausgeschlossen werden können.

Im übrigen war die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auch bisher nicht begrenzt, so daß die Wahrscheinlichkeit der Verdichtung durch neue Mehrfamilienhäuser wohl größer ist als durch den Ausbau vorhandener Wohnhäuser.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Änderung der Bebauungspläne und deren Zusammenfassung zu dem vorliegenden Gesamtplan hat keine Maßnahmen der Bodenordnung zur Folge. Städtebauliche Gebote sind nicht beabsichtigt.

Diese Begründung wird dem am 14.04.1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Bissersheim, den 12.07.1994



(Handwritten signature)
(Mußler)
Ortsbürgermeister