

GEMEINDE BOBENHEIM AM BERG, BEBAUUNGSPLAN " AM BERGPFAD "

Begründung zum Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

1. ALLGEMEINES:

Der vorliegende Bebauungsplan " Am Bergpfad " soll die künftige Wohnflächenentwicklung für die Ortsgemeinde Bobenheim am Berg festlegen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim stellt das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Bergpfad" als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisung auf und ist somit nach dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET:

2.1 Lage:

Das Baugebiet liegt nördlich des Ortes. Es grenzt im Süden und Osten unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

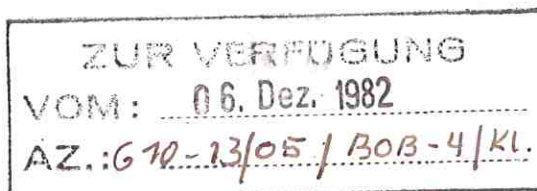
Das Baugebiet schliesst die bauliche Entwicklung der Gemeinde in diese Richtung ab.

2.2 Die Begrenzungen sind:

Im Osten die bereits bestehende Erschliessungsstrasse "Bergpfad" mit einseitiger Bebauung und Kinderspielplatz; im Süden die bestehende Bebauung entlang des "Mittelpfades"; im Westen und Norden die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Obst und Weinbau)

2.3 Grösse:

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,4 ha.



Amtsplan

2.4 Art des Baugebietes:

"ALLGEMEINES WOHNGEBIET"

(gem. § 4 BauNVO)

Das Mass der baulichen Nutzung stützt sich auf die Baunutzungsverordnung. Die GRZ wurde auf einen Maximalwert von $GRZ = 0,4$ festgesetzt, die GFZ umfasst einen Bereich von $GFZ = 0,6$ bis max. $0,8$ und die Geschossigkeit wurde auf max. II Geschosse festgelegt.

2.5 Erschliessung:

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt durch die Weiterführung der Jahnstrasse, die in geschwungener Linienführung an den bestehenden Weg im Süden anknüpft. Die so gebildete Schleife knüpft im Osten zusammen mit der Jahnstrasse an die Landesstrasse L 517 an und stellt auf diese Weise für das Baugebiet auch langfristig eine günstige Anbindung inner- und ausserörtlich dar.

Die geschwungene Linienführung der Erschliessungsstrasse soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bewirken, mit dem Ziel, ein verkehrsberuhigtes Neubaugebiet mit hoher Wohnqualität zu schaffen.

Das hierarchisch aufgebaute Erschliessungssystem wird ergänzt durch befahrbare Wohn- und Spielstrassen (Stichstrassen) die als verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsflächen gestaltet sind (Pflasterung, Farbgebung, Begrünung) sowie Fusswege.

2.6 Das Bauprogramm sieht entlang des Ortsrandes, am Übergang zur freien Landschaft, nur eingeschossige, vorwiegend traufständige Häuser vor. (Verzahnung Landschaft - Ort)

Im sonstigen Bebauungsplangebiet herrschen eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dach und möglichem Kniestock vor.

An der Nahtstelle zu der bestehenden (teilweise zweigeschossigen) Bebauung sind zweigeschossige Häuser möglich. Die Gebäude sollen als freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Die Garagen sind in die bauliche Anlage zu integrieren.

2.7 Die Entwurfskonzeption sieht eine differenzierte Parzellenstruktur vor. Die unterschiedlichen Parzellengrößen - und Zuschnitte (500 - 800 m²) sollen einer möglichst breiten Nachfrageschicht, vor allem Ortsansässigen gerecht werden.

2.8 Aussagen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen wurden vor allem in bezug auf Dachform, Dachneigung, Traufstellung, Gebäudehöhen etc. getroffen. Im allgemeinen sollen die Gebäude traufständig zu den öffentlichen Wegen, Strassen und Plätzen angeordnet werden.

Auf eine konsequente Einhaltung der Traufständigkeit entlang der Baugebietsränder, am Übergang zur Landschaft wird hier besonders hingewiesen.

2.9 Spielplätze für Kleinkinder unter 6 Jahren sind nach der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Als Spielflächen in unmittelbarer Wohnungsnähe sollen zusätzlich die verkehrsberuhigt gestalteten Wohn- und Spielstrassen zur Verfügung stehen, (insbesondere Wendeplätze als Nachbarschaftstreff)

Der sonstige Spielplatzbedarf des Baugebietes ist durch einen unmittelbar im Osten angrenzenden, bestehenden Spielplatz bereits gedeckt.

3.0 GRÜNORDNUNG

3.1 Auf die Erhaltung der Vegetationsbestände (Obsthaine) wurde besonderer Wert gelegt. Insbesondere sollen nicht mehr als die durch die Baumassnahmen unmittelbar betroffenen Bäume gefällt werden. Auch während der Bauzeit ist durch entsprechende Sicherungsmassnahmen auf die Erhaltung der Vegetationsbestände hinzuwirken.

3.2 Die bewusste Gestaltung des Ortsrandes und die Verzahnung zwischen Baustruktur und Landschaft soll durch Pflanzgebote als Eingrünungsmassnahmen der Ortsränder unterstützt werden.

3.3 Aus gestalterischen und grünordnerischen Gesichtspunkten sind entlang der Erschliessungsstrassen Pflanzbindungen mit grosskronigen einheimischen Laubbäumen vorgesehen.

Entsprechend einer Pflanzliste im Textteil zum Bebauungsplan sollten nur einheimische Laubbäume und Gehölze vorgesehen werden.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Versorgungs- und Abwassernetz, das organisch auszubauen und zu verlängern ist.