

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"AM GRABEN"

1

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Graben" liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Dackenheim und ergänzt die bauliche Entwicklung der Gemeinde in dieser Richtung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südliche Grenze des Grundstücks Flurst-Nr. 537

Im Westen: Südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 532, östliche Grenze der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 137, 138 und 139 sowie der nördliche Teil der östlichen Begrenzung des Grundstücks Flst.-Nr. 130/3.

Im Süden: Nördliche Grenze des Grundstücke mit den Flurstücksnummern 131/3, 132, 132/2, 133, 133/2 und 134 sowie Westgrenze des Grundstücks Flurstücksnummer 534/2 (Verbindungsweg zwischen Kirchheimer und Weisenheimer Straße)

Im Osten: Westgrenze des Grundstücks Flurstücksnummer 534/2

Die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,45 ha.

2. Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet

Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Graben" besteht zur Zeit im wesentlichen aus Obstbaumwiesen, die teilweise nicht mehr genutzt werden.

Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Gebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Kirchheimer Straße her und eine Ausfahrt zur Weisenheimer Straße.

Diese Erschließung im Verlauf des derzeitigen Wirtschaftsweges kann innerhalb des Bebauungsplangebietes nur als Einbahnstraße angelegt werden, da die unzureichenden Sichtwinkel an der Kirchheimer Straße eine gleichzeitige Ein- und Ausfahrt nicht zulassen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße, die in einem Wendeplatz endet. Von hier führt eine Anbindung zu dem außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück mit der Flurstücksnummer 138, die bei einer evtl. späteren Erweiterung des Baugebietes weitergeführt werden könnte.

4. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die in den letzten Jahren stark gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland reagiert.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim weist das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Graben" als "Wohnbaufläche" aus. Die Festsetzung des Gebietes als WA ("Allgemeines Wohngebiet") nach § 4 BauNVO nimmt die Ausweisung des Flächennutzungsplanes auf und ist somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Graben" soll gemäß den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Erläuterung der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Graben" wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht für die Ortsrandbebauung bis zu zweigeschoßige Gebäude vor (wobei bei zweigeschoßigen Gebäuden das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muß), die zur Landschaft hin traufständig angeordnet sind, um so in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen einen gestalteten, geschlossenen Ortsrand zu erreichen. Die überbaubaren Flächen sind im Plan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt.

Um einen dörflichen Charakter zu erreichen sieht der Bebauungsplan entsprechend den in Dackenheim vorhandenen Bauformen nur Einzel- und Doppelhäuser vor, die dem geschwungenen Straßenverlauf folgen und eine abwechslungsreiche individuelle Gestaltung ermöglichen. Um den Wendeplatz am Ende des Wohnweges werden die Gebäude so angeordnet, daß eine kleine Nachbarschaftsgruppe entsteht, die einem Wohnen in der Gemeinschaft am besten dient.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine ausreichende Qualität des Wohnumfeldes zu sichern und um einem durch mehr Wohneinheiten hervorgerufenen erhöhten Verkehrsaufkommen vorzubeugen. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die für das Gebiet getroffenen Gestaltungsfestsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen sind abgeleitet aus der regionaltypischen Bautradition und sollen dazu beitragen, die Bandbreite eines gemeinsamen Gestaltungskonsenses zu erreichen. Die Orientierung an den Gestaltungsmerkmalen der historischen Bebauung im Ortskern beinhaltet eine ortstypisch steile Dachneigung mit rottoniger Dacheindeckung, geringe Dachüberstände und Kniestöcke, stehende Fensterformate sowie ortstypische Baumaterialien, Farben, Einfriedungen und Bepflanzungen.

Die Mindestgröße von Doppelhausgrundstücken wird im Bebauungsplan je Doppelhaushälfte auf 300 m² begrenzt. Dies geschieht, um eine aufgelockerte Siedlungsweise zu sichern und um bei Ausnutzung der zulässigen GRZ- und GFZ-Werte dem angestrebten Wohnungsgefüge entsprechend große Wohneinheiten und Bauformen schaffen zu können.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet erfolgt im wesentlichen auf den Privatgrundstücken. Der öffentliche Parkplatzbedarf kann durch die unmittelbare Nähe der beim Dorfgemeinschaftshaus vorhandenen öffentlichen Parkplätze abgedeckt werden.

Garagen und Stellplätze werden gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Bereich der überbaubaren Flächen und der Vor- und Seitenflächen bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen begrenzt. Dadurch soll die Errichtung dieser Anlagen in den rückwärtigen Gartenbereichen verhindert werden. Der weitgehenden Freihaltung der Gartenbereiche dient auch der Ausschluß von Nebenanlagen, die über die Größe der nach LBauO genehmigungsfreien Vorhaben hinausgehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sollen - bis auf die Ausfahrt zur Weisenheimer Straße hin- verkehrsberuhigt ausgebaut werden, um die Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes in den Vordergrund zu stellen und Kinderspiel im Straßenraum zu ermöglichen.

Nicht rechtsverbindlich festgesetzte Empfehlungen:

Im Rahmen der Neubebauung des Bebauungsplangebietes wird eine ökologisch vertägliche, energiesparende und umweltschonende Bebauung angestrebt. In diesem Zusammenhang sollten bei der Planung und Bauausführung nach Möglichkeit folgende Zielvorstellungen berücksichtigt werden:

Auswahl der Baustoffe:

Möglichst nicht verwendet werden sollten:

- unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortsschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern

Es sollten nach Möglichkeit überwiegend Bauteile zur Ausführung kommen, die mit geringstmöglichem Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind.

Beim vorbeugenden Holzschutz sollten vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen ausgeschöpft werden, um den Einsatz chemischer Mittel auf das notwendige Minimum zu beschränken bzw. zu vermeiden.

Energie:

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sollten die Bauvorhaben so geplant und ausgeführt werden, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Wasser:

Bei Planung und Errichtung der Gebäude sollte der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser so weit als möglich Rechnung getragen werden. Möglichkeiten hierzu sind beispielsweise:

- Ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen
- WC mit reduzierter Wasserspülmenge und Spülstromunterbrecher/Spartaste.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag ausgearbeitet, dessen verbindliche Auflagen in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung übernommen wurden. So werden beispielsweise Pflanzfestsetzungen für den öffentlichen Raum getroffen und Pflanzenauswahllisten an die Hand gegeben. Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan und die Neuversiegelung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Daneben werden in diesem Planungsbeitrag auch eine Reihe weitergehender, nicht rechtsverbindlich festgesetzter Empfehlungen gegeben, die nachfolgend aufgeführt werden:

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stallplätze, Eingangswege etc. der Baugrundstücke sollten möglichst versickerungsfähige Materialien wie beispielsweise kleinteilige Natur- oder Betonsteinpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decken etc. zur Anwendung kommen.

Pflanzungen auf den Privatgrundstücken:

Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke wird ein möglichst naturnaher Zustand angestrebt. Es wird daher empfohlen, in jedem Hausgarten mindestens einen großkronigen sowie einen mittel- bis kleinkronigen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierzu werden folgende Baumarten empfohlen: Feldahorn, Eberesche, Rot- und Weißdorn, Hainbuche, Vogelkirsche sowie Obstbaumsorten.

Zwischen dem Sommerbach und den südlich angrenzenden Grundstücken sollten möglichst keine festen Einfriedungen angelegt werden. Hier sollte durch eine lockere Abpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen ein natürlicher Übergang zur Landschaft geschaffen werden.

Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht. Große, fensterlose Wände und Fassaden sollten ab einer Größe von 30 m² durch Rank- oder Kletterpflanzen (ggf. mit entsprechenden Rankspalieren) begrünt werden, um einen möglichst naturnahen und landschaftsbezogenen Eindruck herzustellen. Geeignete Arten sind beispielsweise Efeu und Wilder Wein sowie Pfeifenwinde, Clematis und Kletterhortensie für halbschattige/schattige Bereiche und Kletterrosen, Wisteria und Geißblatt für sonni-ge/halbschattige Bereiche.

Eine Begrünung der Dächer und Nebenanlagen (z.B. Garagen und Car-ports) ist ausdrücklich erwünscht.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Nadelgehölzen möglichst minimiert werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Neuordnung der Grundstücke ist die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung sollte hierfür als Anhalt dienen.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 17.01.1994 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 14.04.1994

Im Auftrag


(Eichner)