

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen**
- 1.1 Ausgangssituation/ Bestand im Planungsgebiet
- 1.2 Verkehrliche Anbindung
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen, Begründungen zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. §17 Abs. 4 LPflG

2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3 Bauweise
- 3.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 3.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.1.8 Sichtdreiecke
- 3.1.9 Gelände
- 3.1.10 Pflanzbindung und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.1.11 Ersatzflächen / Ersatzmaßnahmen

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.2.1.1 Dächer
 - 3.2.1.2 Balkone
 - 3.2.1.3 Fassadengestaltung, Fensterformate
- 3.2.2 Vorflächengestaltung, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen

4.0 Verfahrensdaten

- Anhang: 1. Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege
 2. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

1.0 Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem landespfl. Festsetzungen gem §9 Abs. 8 BauGB

1.1 Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes " Freinsheimer Straße" liegt am südöstlichen Ortsrand der OG Dackenheim.

Die Geltungsbereiche des B-Planes umfassen einen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1020/4 mit ca. 3.100qm als geplantes Baugelände.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist in Ziff. 2.0 des städtebaulichen Beitrages dargestellt.

Zur Zeit wird das zu bebauende Grundstück als landwirtschaftliche Fläche durch Belegung mit einer Tierweide des sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes genutzt.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine künstlich ,durch Abbau von Lehm um das Jahr 1900, entstandene Mulde.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Ortsdurchfahrtsstraße aus Richtung Freinsheim ,die K 2 und ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt durch eine Stichstraße mit einem befahrbaren Wohnweg im Anschluß.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Erläuterung der Planungsabsichten:

Der OGR Dackenheim hat in seiner Sitzung am 05/10/94 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Freinsheimer Straße "beschlossen.

Ziel der Planung ist es ,die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen um den Ort nach Südosten städtebaulich abzurunden.

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

Die allgemeinen städtebaul. Ziele im Einzelnen:

- die geplante Bebauung soll den Ortsrand durch eine Höhenstaffelung der Baukörper zur freien Landschaft abrunden
- die vorgefundenen vorhandenen gewachsenen baul. Strukturen der Umgebung sollen durch die Neubebauung aufgenommen werden
- die Stellung der Baukörper und ihre Geschlossenheit sollen die Architektur der Umgebung aufnehmen ohne jedoch durch fehlende räumliche Verbindungen den Bezug zur umgebenden freien Landschaft zu verlieren
- die Gestaltung der neuen Bebauung soll sich an ortstypischen Materialien und Bauformen orientieren
- die Bebauung und Erschließung sollen dem Prinzip des schonenden Flächenverbrauchs und der Kostenersparnis folgen

Die daraus entwickelte städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Reihenhäusern vor. Um diese in freiem Gefälle an die öffentliche Wasser- u. Abwasserversorgung anzuschließen, soll das Plangebiet entsprechend dem Geländeverlauf maximal bis an das umgebende natürliche Geländeniveau aufgefüllt werden.

Auf eine bestmögliche Orientierung der Reihenhäuser mit angrenzenden Freiflächen wurde genauso Wert gelegt wie auf eine Erhöhung des Wohnwertes der Anlage im Innenbereich mittels Straßenraumbegrünung und der Anlage von zusätzlichen privaten Stellplatzflächen.

Unter Zugrundelegung einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks bei Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Planung des neuen Ortsrandes entsteht ein Baugebiet mit einer stark begrenzten Anzahl von möglichen Flächen zur Abstellung von KFZ, auf privatem als auch auf öffentlichem Gelände. Aus diesem Grund wird die Anzahl der Wohnungen in dem Baugebiet auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt.

Eine Gliederung der Baukörper in Gruppen ermöglicht zusätzlich den Ausblick und Bezug in die freie Landschaft und die Verzahnung der Anlage mit der sie umgebenden Kulturlandschaft.

Zur Steigerung der Verkehrssicherheit der nördl. Ortseinfahrt und des Kreuzungspunktes der Anbindung der Anlage an das örtliche Verkehrsnetz sollen entlang der K2 zur optischen Einengung des Straßenraumes großkronige Bäume gepflanzt werden.

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

1.4. Begründungen zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. §17 Abs.4 LPflG / Abweichungen von landespflegerischen Zielvorstellungen

Bei der Größe und Gestaltung des Baugebietes wird einem Großteil der landespflegerischen Zielsetzungen entsprochen und vorhandene Beeinträchtigungen insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes aufgehoben (Wiederverfüllung der Lehmassenke, Neugestaltung des Ortsrandes). Von dem Ziel, alle Vegetationsbestände in der freien Flur zu erhalten, mußte wegen Vorrang einer neuen städtebaulichen Gestaltung und Erschließung des Ortsrandes, abgewichen werden. Im Zuge der Bauleitplanung werden jedoch diese Gehölz- und Grünstrukturen in einem größeren Umfang wiederhergestellt soweit möglich auch erhalten. Hierbei kommen ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zur Verwendung.

22. Feb. 1995

Dackenheim, den.....



Edwin Schrank
Ortsbürgermeister



Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Freinsheimer Strasse“ hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. B-Planes in der Zeit vom

02.März 1995 bis 04.April 1995

gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 23/02/95

Dackenheim, den.....
20. Dez. 1995



Edwin Schrank
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil des am 27.12.1995 angezeigten Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 28.02.1996

Im Auftrag



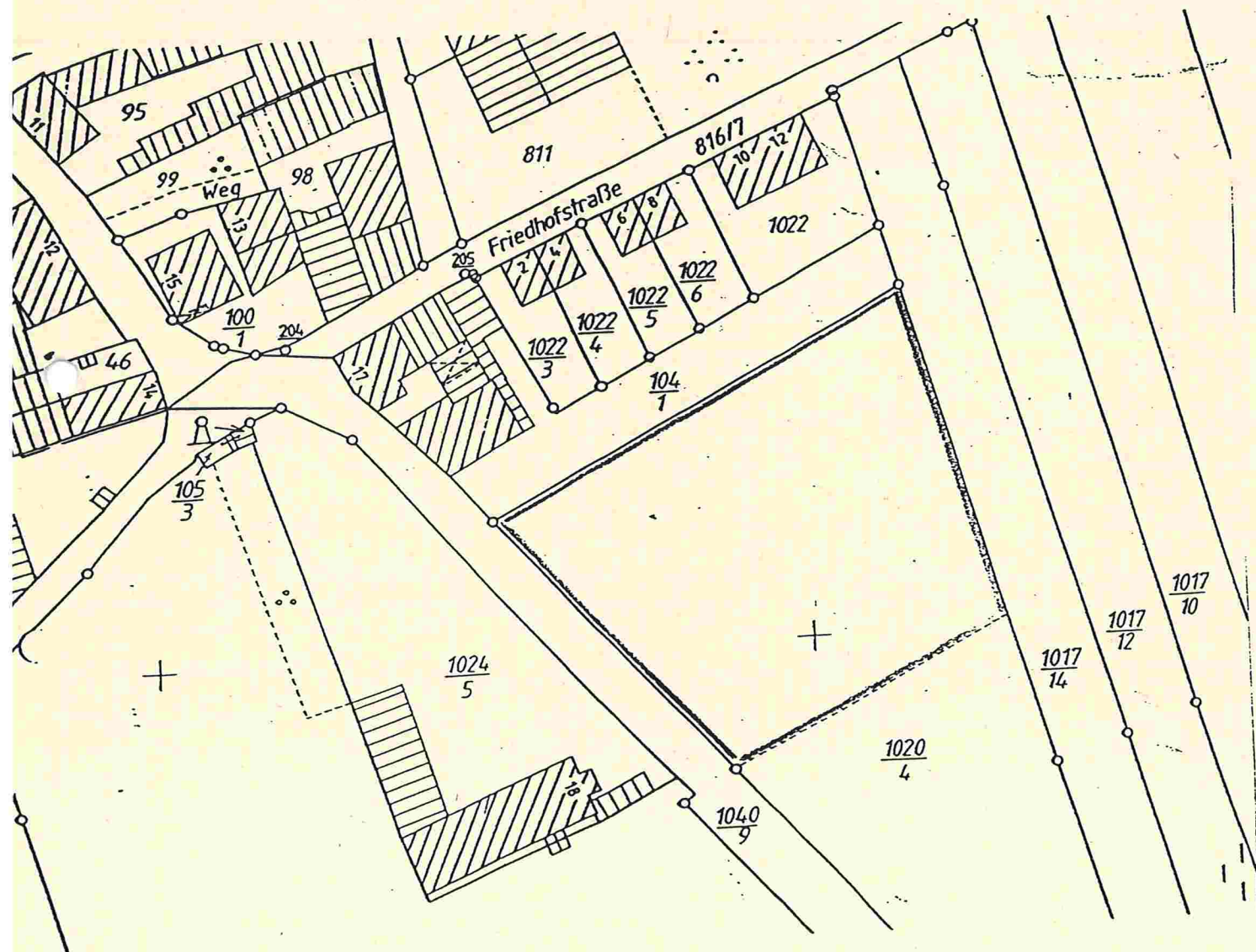
(Eichner)

Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse

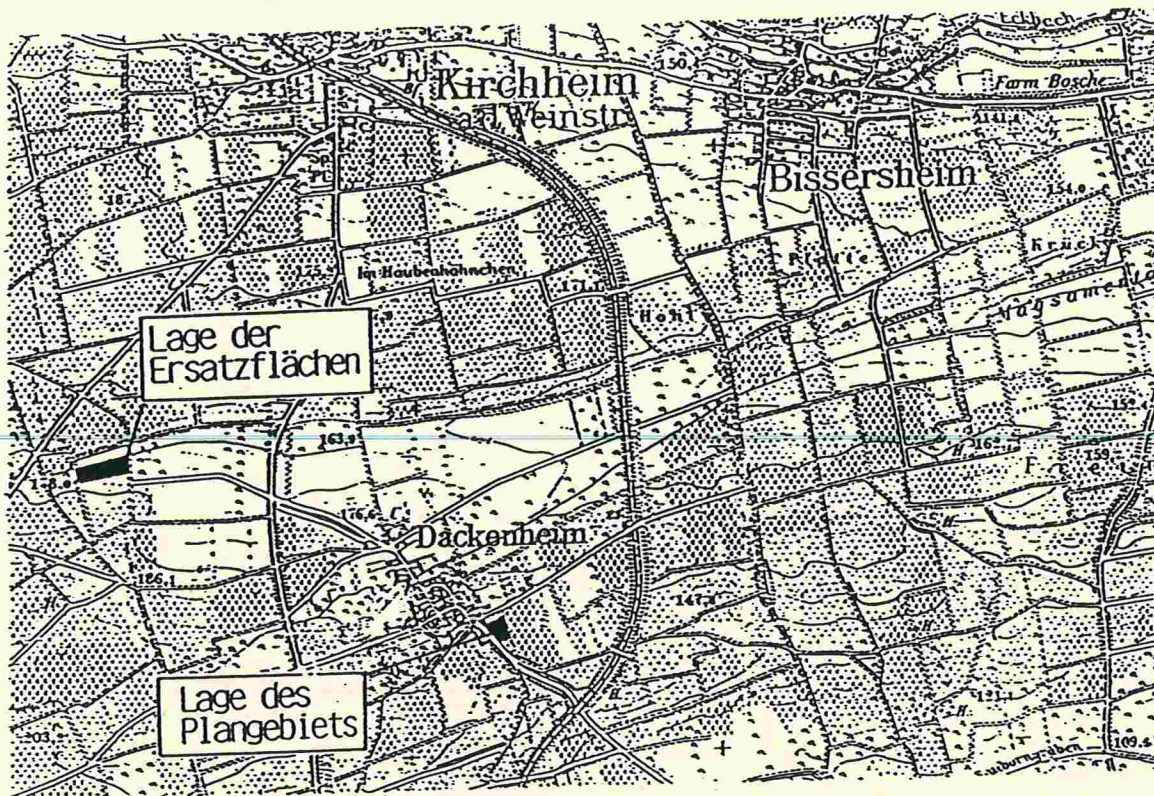
2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gem. §24 Abs.4 Nr.3 BauGB wird festgelegt, daß der Grundstücksteil des Grundstücks Fl.Nr. 1020/4, welcher in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des B-Planes ist, mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet ist als allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit §4 BauNVO festgesetzt wird.

Als Hinweis wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß die landespflegerische Ersatzfläche im B-Plan "Am Zwirngraben" erfasst ist. Der B-Plan "Am Zwirngraben" umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 612 und 614 in der Gemarkung Zwirntal der OG Dackenheim.



Ortsgemeinde Dackenheim Bebauungsplan Freinsheimer Strasse



Nachrichtlich Hinweis auf die Lage der Ersatzfläche in der Gemarkung Dackenheim, siehe hierzu Bebauungsplan "Am Zwirngraben".
(Ausschnitt aus der topographischen Karte Blatt 6415, M 1:25.000)