

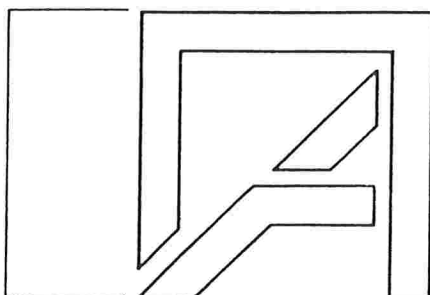
BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 1000



GEMEINDE DACKENHEIM

"KIRCHHEIMER STRASSE"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	18.02.98	11.03.98	09.09.98	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	18.02.98	11.03.98	09.09.98	23.03.1999
ENDGÜLTIGE FASSUNG	29.09.1999			



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
 DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
 ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
 67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
 TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

1. Erfordernis der Planaufstellung

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Dackenheim beschlossen, den Bebauungsplan "Kirchheimer Straße" aufzustellen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim sieht für den Geltungsbereich "Gemischte Bauflächen" vor.

Die Gemeinde Dackenheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Kirchheimer Straße" die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplan für die Gemeinde Dackenheim vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich dem Bedarf entsprechend zu ordnen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich im Anschluß an den nördlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Dackenheim beiderseits der Kreisstraße K2.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der bebauten Ortslage, im Norden, im Westen und Osten von der freien Landschaft begrenzt.

Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen zur Zeit landwirtschaftlich - Acker- und Weinbau - genutzte Flächen, sowie die Kreisstraße K2 betroffen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes "Kirchheimer Straße" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluß zur Offenlegung beschrieben.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit im wesentlichen unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Ausnahme: Landwirtschaftliche Aussiedlung auf dem Grundstück Plan Nr. 807, sowie ehemalige Raiffeisenlagerhalle zur Zeit als Büro und Lagergebäude genutzt auf dem Grundstück Plan Nr. 550/4.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt um ca. 7 Meter von Nordwest nach Südost, kann dabei jedoch als eben angenommen werden.

Außer den öffentlichen Flächen der Kreisstrasse K2 und den landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

Im Geltungsbereich steht außerdem eine Pumpstation für die Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Freinsheim und eine Trafostation des Stromversorgungsunternehmens Pfalzwerke.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrages entnommen werden.

5, Erläuterung der Planung

5.1 Bebaubare Flächen

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes - MD - (Dorfgebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus der geplanten Erweiterung des Flächen-nutzungsplanes der „gemischten Bauflächen“ vorsieht, entwickelt.

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung ist für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise vorgesehen. Der Nachfrage entsprechend sollen für den gesamten Geltungsbereich nur Einzelhäuser zulässig sein. Zur Wahrung des ortüblichen Maßstabes ist die Zahl der Wohnungen auf 2 Stück je Gebäude begrenzt.

In den B-Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO aufgenommen, mit dem Ziel, die bauliche Gestaltung des Neubaugebietes mit wesentlichen ortsüblichen Merkmalen so zu entwickeln, dass eine gestalterische Verbindung zwischen vorhandenen und neuen Ortsteilen erreicht wird.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landwirtschaft wird besonderer Wert gelegt auf Festsetzungen über die Stellungen der baulichen Anlagen, - parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen und traufenständig am Ortsrand - und die Dachform und die Dachneigung, um einen gestalteten und geschlossenen Ortrand zu erreichen.

Weiterhin sind in den Bebauungsplan Regelungen über die Höhe der Traufe und des Firstes aufgenommen. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis braunen Tonziegeleindeckung soll diese Farben auch für die Dacheindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden. Andere Farben, wie schwarz, grau, anthrazit sind nicht zulässig.

Wegen der vorhandenen Topographie des Geländes und der Lage am Ortsrand ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt, wobei 1 Vollgeschoß innerhalb des Dachraumes liegen muß.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird Rechnung getragen durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen, sowie durch verkehrsberuhigte Gestaltung = Gleichberechtigung der öffentlichen Erschließungsflächen, die dadurch auch als Spielstraßen genutzt werden können.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Kreisstraße K2 aus in östlicher und westlicher Richtung. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem zuständigen Straßenbauamt Speyer wurden die dargestellten Anbindungen an die Kreisstraße erarbeitet. Die Straßen innerhalb des Baugebietes sind als Sackstraßen zum Teil mit Wendebereich, zum Teil mit Wendemöglichkeiten durch "Wendehammer" geplant.

Alle Straßen im Baugebiet -außer der Kreisstraße K2 und dem Bitzengrunder Weg- sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgebildet werden. Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton- und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahrbahn und Gehwegflächen mit einer Mittelrinne.

Stellplatzflächen für den öffentlichen Bedarf sind zum Teil im Straßenraum und zum Teil separat gemäß Eintrag in die Zeichnung vorgesehen.

Der Radweg außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Südseite der Kirchheimer Straße wird an den Erschließungsweg der Ostseite des alten Raiffeisenlagers angeschlossen und endet im Baugebiet. Auf eine Weiterführung wird wegen der Engstelle an der Nordwestecke des Raiffeisenlagergebäudes und wegen der Engstelle an der Gebäudeecke des Wohnhauses Plan-Nr. 541 verzichtet.

5.3 Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes weitgehend ausgewiesen worden. Nach der Bilanz des landespflegerischen Planungsbeitrages verbleibt eine Restfläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß Plandarstellung.

Entsprechend der Darstellung im B-Plan sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag auf den privaten Grundstücken, sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen in den Planstraßen vorgesehen. Die Pflanzfläche am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des B-Planes dient einerseits als Ersatzmaßnahme, andererseits soll die Begrünung den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft gestalten, sowie Einwirkungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Weinbauflächen gegen die Bebauung abschirmen.

Zur Begründung der landespflegerischen Begleitplanung wird verwiesen auf die beigefügten Unterlagen des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Hanspeter Geiges, Laumersheim.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Nach der Annahme des B-Planentwurfes durch die Gemeinde soll mit dem Umlageverfahren begonnen werden. Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nr. 1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können. Hierbei ist vorgesehen, abschnittsweise vorzugehen:

1. BA = A (Gebiet westl. der Kirchheimer Str.)
2. BA = B (Gebiet östl. der Kirchheimer Str.)
3. BA = C (Gebiet nördl. der Kirchheimer Str.)

7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert durch Anschluß an die Kreisstraße K2. Die zur Zeit in diesem Bereich einmündenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden an die geplanten Erschließungsstraßen des Baugebietes angeschlossen. Für einen kleineren Teil landwirtschaftlicher Grundstücke ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ausweisung eines landwirtschaftlichen Wirtschafts- u. Wendeweges mit Geh-, Leitungs- und Fahrrecht vorgesehen.

Die notwendigen Ver- u. Entsorgungsleitungen werden an das vorhandene Ver- u. Entsorgungsnetz des Ortes im Bereich der Kirchheimer Straße angeschlossen. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung ist zu prüfen, ob ein Regenwasserkanal an der Ostseite des Baugebietes in südlicher Richtung führend östlich des Gemeindehauses an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden sollte.

Hinweis:

Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken.

Die rückwärtigen, dem Garten zugewandeten Dachflächen von Haus und Nebengebäuden sollten über geeignete bauliche Einrichtungen wie Sickerschacht, Zistene, Feuchtmulden oder Teichanlagen auf dem jeweiligen Grundstück entwässert werden.

Die Ausbildung der Versickerungseinrichtung ist mit der zuständigen Wasserbehörde (Staatliches Wasserwirtschaftsamt Neustadt/Weinstr.) abzustimmen.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen.

Kanal ca.	385 m	x	870,- DM/m	=	335.000,- DM
Wasserleitung ca.	385 m	x	800,- DM/m	=	308.000,- DM
Straßenbeleuchtung	12 L	x	4.000,- DM/Stck.	=	48.000,- DM
Straßen- und Gehwege, Grünflächen	3.140 m ²	x	272,- DM/m ²	=	854.000,- DM
					<hr/>
					1.545.000,- DM
Baunebenkosten ca. 10 %					155.000,- DM
					<hr/>
					1.700.000,- DM
					=====

1.700.000,- DM : rd. 18.650 m² = rd. 91,- DM/m² Grundstücksfläche.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

9. Planänderung nach Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher

Belange

Über die von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am Mittwoch, den 1. Februar 1995 beraten. (Kopie aller Anregungen und Bedenken, sowie Sitzungsprotokoll mit Beratungsergebnis wird der Begründung von der Verwaltung der VG Freinsheim beigelegt).

Das Ergebnis der Beratung wurde in den B-Plan eingearbeitet.

Wegen der Lösung der Grundstücksfrage für die Ausgleichsflächen verzögerte sich die endgültige Planfassung bis Ende 1997.

Wegen geänderter Voraussetzungen für den ruhenden Verkehr für das Grundstück 550/4 wurde die Lage der südlich angrenzenden Verkehrsfläche um 3,50 m verschoben und der Einmündungsbereich in die K2 (Kirchheimer Str.) mit dem Straßenbauamt Speyer neu abgestimmt.

Die bebaubaren Grundstücksflächen und die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen südlich der vorgeh. Verkehrsfläche wurden der geänderten Form entsprechend überarbeitet.

10. Planänderung nach öffentlicher Auslegung vom 10.12.- 24.12.1998 und

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Über die von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am Mittwoch, den 10.02.1999 beraten.

Das Ergebnis der Beratung wurde in den B-Plan eingearbeitet:

Folgende Änderungen beziehen sich auf das Grundstück mit der Plan-Nr. 807.

- Der Abstand, der südlich des Betriebes Schrank gelegenen überbaubaren Fläche zur Planstraße wurde um 2,00 m verringert (Abstand zur Straße = 3,00 m).
- Die Tiefe der überbaubaren Fläche wurde von um 4,00 m auf 11,00 m verringert.
- Die überbaubare Fläche des Betriebes Schrank wurde um 2,00 m nach Süden erweitert. (Im nordöstlichen Bereich beträgt der Grenzabstand 3,00 m.) Dies ergibt eine Vergrößerung der bebaubaren Fläche von ca. 60 qm.
- Der 4,00 m breite Pflanzstreifen wurde entlang der Nordgrenze auf den südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken ausgewiesen.
- Das Grundstück Plan-Nr. 807 wurde in 3 Abschnitte der Nutzungsart unterteilt:
 - a) Landwirtschaftliche Wohngebäude
 - b) Landwirtschaftliche Nebengebäude
 - c) Private Grünfläche
- Auf die Ausweisung eines Fußweges östlich des Anwesens Schrank wurde verzichtet.
- Das Erschließungsverbot entlang des Bitzengrunder Weges wurde teilweise gestrichen. (Im Wirtschaftsweg ab der östlichen Grenze des nördlichen Teilabschnittes des Plangebietes verbleibt das Erschließungsverbot.)

Durch diese Maßnahmen wird die Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes Schrank nach Süden verbessert und der Abstand zu den südlich zu errichtenden Wohngebäuden auf mindestens 14 m erweitert.

Zu dem vorgeschlagenen Immisionsschutzgutachten wird festgestellt, daß der Betrieb Schrank nicht als landwirtschaftliche Aussiedlung errichtet wurde. Das Wohnhaus wurde nach Aussagen der Ortsgemeinde im frühen 19. Jahrhundert als Wohnhaus errichtet.

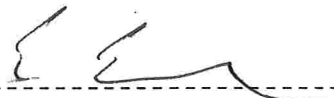
Das Anwesen wurde erst nach Erwerb durch Herrn Schrank zum landwirtschaftlichen Betrieb umgenutzt. Bei der Bebauung des südlich angrenzenden Grundstückes entlang der Straße (Schließung einer Baulücke) wäre gegebenenfalls kein Bebauungsplan erforderlich gewesen.

Da durch das geplante Gebiet, das als Dorfgebiet ausgewiesen wird, der Ortsbereich mit der üblichen Wohn-/ Landwirtschaft-Mischung festgesetzt wird, wird ein Abstand von 14 m (Betrieb Schrank) zum nächsten Wohnhaus für ausreichend gehalten.

Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 29.09.1999 gebilligt.

Dackenheim, 3.2.2000



Ortsbürgermeister

Hinweis:

Die beigefügten Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | | 27.07.92 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | | 06.08.92 |
| 3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. §3 Abs. 1 BauGB | von | 17.08.92 bis 31.08.92 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB | von | 20.07.94 bis 31.08.94
17.03.98 08.05.98
27.11.98 31.12.98
20.04.99 31.05.99 |
| 5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 2 BauGB | | 01.02.95 / 09.09.98
10.02.99 / 29.09.99 |
| 6. a) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. §3 Abs. 2 BauGB | | 05.05.94 / 11.03.98 |
| b) Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB | | 09.09.98 / 10.02.99 |
| 7. a) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB | | 14.07.94 / 26.03.98 |
| b) Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB | | 03.12.98 / 22.04.99 |
| 8. a) Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB | | 20.07.94 / 17.03.98 |
| b) Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB. | | 27.11.98 / 20.04.99 |
| 9. a) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | von | 25.07.94 bis 26.08.94
06.04.98 08.05.98 |
| b) Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB | | 10.12.98 24.12.98
30.04.99 14.05.99 |
| 10. a) Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §3 Abs. 2 BauGB | | 01.02.95 / 09.09.98 |
| b) Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. § BauGB | | 10.02.99 / 29.09.99 |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB | | 1.2.2000 |
| 12. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO als Satzung | | Bereich A: 29.09.99
Bereich B: _____
Bereich C: _____ |

Der Bebauungsplan wurde hiermit als Satzung ausgefertigt.

Bereich A: Dackenheim, 3.2.2000


Unterschrift
Ortsbürgermeister



Bereich B: Dackenheim, _____

Unterschrift
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Bereich C: Dackenheim, _____

Unterschrift
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

13. Ausfertigung der Gestaltungssatzung
gem. § 86 LBauO

Dackenheim, 3.2.2000

Unterschrift
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel



14. Bekanntmachung und Rechtskraft des B –Planes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Bereich A: Dackenheim, 10.2.2000

Unterschrift
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel



Bereich B: Dackenheim, _____

Unterschrift
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Bereich C: Dackenheim, _____

Unterschrift
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

15. Bekanntmachung und Rechtskraft der Gestaltungssatzung
gem. § 86 LBauO i. V. m. § 24 GemO

Dackenheim, 10.2.2000

Unterschrift
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

