

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan "In der Türkengewanne"
der Stadt Deidesheim1. Erfordernis der Planaufstellung, Einfügung in die Bauleitplanung, bestehende Rechtsverhältnisse und Bestandsangaben

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von zwei Straßen erschlossene 0,7 ha große Baulücke (1 Flurstück Nr. 3191/1). Diese Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Im Flächennutzungsplan ist diese östlich des Schulkomplexes liegende Fläche als Wohnbauland ausgewiesen.

Die Ausweisung als Bauland in einem Bebauungsplan und baldige Erschließung wird notwendig, um Erschließungskostenanteile für die bereits hergestellten Straßenzüge "Bürgermeister - Oberhettinger - Straße" und "Vogelsang" zu refinanzieren, bauwilligen - teilweise sanierungsverdrängten Bürgern der Stadt geeignetes ortsnahes Bauland zur Verfügung zu stellen und dem Entstehen einer wilden Schuttabladeestelle Einhalt zu gebieten. Die angrenzenden bebauten Flächen sind durch rechtskräftige Bebauungspläne erfaßt.

Dem Plangebiet zugewandt ist die Bürgermeister - Oberhettinger - Straße einschließlich Gehweg und Beleuchtung fertig ausgebaut. Die Straße "Vogelsang" ist bis auf den westlichen Gehweg und die Verschleißdecke der Fahrbahn hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den vorgenannten Straßenzügen. Eine Trafostation befindet sich an der Bürgermeister - Oberhettinger - Straße auf dem Schulgelände.

Das Gelände ist eben. Der Aufwuchs beschränkt sich auf 3 mehrjährige Sämlinge (Laubgehölze). Am südlichen Plangebietsrand befindet sich etwas Buschwerk. Es ist somit kein durch Pflanzbindung zu schützender Bewuchs vorhanden.

2. Erschließung und Versorgunga) Verkehrerschließung

Seitlich den vorhandenen Fahrbahnen (von Bürgermeister - Oberhettinger - Straße und Vogelsang) sind die ergänzenden Erschließungsanlagen: Gehwege und Parkstreifen anzulegen. Die Anordnung eines Parkstreifens an der Bürgermeister - Oberhettinger - Straße wird als notwendig angesehen, um den ruhenden Verkehr zwischen Schule und Kreuzung mit der Straße "Vogelsang" von der Fahrbahn fernzuhalten und so die Behinderung des fließenden Verkehrs zu vermeiden. Gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit, den Straßenraum durch das Anpflanzen von Bäumen ähnlich den Anlagen in der Straße Vogel-sang zu betonen.

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 25. Mai 1983
AZ.: 610-13/63-05/DEI-9/KL.

Amtsplan

Für Gehwege und Parkstreifen ist eine Breite von 3,50 m festgelegt. Die Aufteilung richtet sich nach dem Flächenanspruch für Versorgungsleitungen. Entlang der Straße "Vogelsang" wird ein 1,75 m breiter Gehweg angeordnet. Damit ist sichergestellt, daß eine 1,50 m breite von Aufbauten ungestörte Gehzone bleibt.

Für 2 Wohneinheiten ist ein öffentlicher Parkplatz eingeplant.

Die Tiefe der zu bebauenden Parzelle erfordert eine weitere Erschließungsanlage. In der vorliegenden Planung wurde die Form einer Erschließungsschleife mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches gewählt. In diesem Bereich können Parkplätze, Grünanlagen, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten usw. angeordnet werden, soweit die Befahrbarkeit sichergestellt bleibt und der notwendige Raum für Ver- und Entsorgungsleitungen nicht eingeschränkt wird. Die Mindestbreite dieses Bereiches wird mit 5,0 m festgelegt. Bäume können nur in den ausgewiesenen Teilflächen angeordnet werden bei Breiten über 8,0 m, um auch die Abstände entsprechend dem Nachbarrecht einhalten zu können.

b) Versorgung

Wasser- und Stromversorgung werden an die vorhandenen Einrichtungen in den angrenzenden Straßenzügen angeschlossen. Durch die Erschließungsschleife werden Stichleitungen vermieden. Das Gleiche gilt für Kabel von Telefon- und Medienversorgung.

Bei der Wahl der Leuchtenstandorte in den verkehrsberuhigten Bereichen (max. Schrittgeschwindigkeit) sollte die gleichmäßige Ausleuchtung nicht überbewertet werden. Gestaltung, Raumbildung, festgesetzte Baumstandorte und 1-geschossige Bauweise sollten die Standorte und Leuchtengröße bestimmen, auch wenn Dämmerzonen entstehen. In den Kaufverträgen ist das Recht auf Anordnung der Leuchten in den Baugrundstücken aufzunehmen. (In den verkehrsberuhigten Bereichen zur Verhinderung von Beschädigungen durch KFZ). Hier wird die Bestellung von dinglichen Rechten zu Gunsten des Versorgungsunternehmens für Leuchtenstandort und Betrieb notwendig.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im nahen Ortskern möglich.

Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

c) Entsorgung

Die vorhandenen Kanäle in den angrenzenden Straßenzügen sind zur Aufnahme des Abwassers aus diesem Baugebiet ausgelegt. Im verkehrsberuhigten Bereich werden 2 Stichleitungen für die Entwässerung notwendig. Der verkehrsberuhigte Bereich wird von der Spielanlage aus ein Straßengefälle zur Straße "Vogelsang" erhalten.

Die Gebäudeentwässerung erfolgt zu gleichen Bedingungen wie bei der Nachbarbebauung.

Die Müllentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Alle Grundstücke werden direkt entsorgt. Der Wohnweg ist für Müllfahrzeuge befahrbar.

3. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den angrenzenden Gebieten als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Da die Grundstücksbewerber bekannt sind und Gelegenheit hatten im Rahmen des Verfahrens gemäß § 2a (2) BBauG (Anhörung) ihre Wünsche zur baulichen Nutzung vorzubringen, wurden die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen bzw. Nutzungsarten teilweise begrenzt.

Der vorherrschende Wunsch Einfamilienhäuser zu errichten war Anlaß, in den verkehrsberuhigten Bereichen und im südlichen Teil des Plangebietes weitgehend eingeschossige Bauweise (teilweise mit Ausbau des Dachgeschosses) und die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 zu begrenzen. Somit besteht nur entlang der Bauzeile an der Bürgermeister - Oberhettinger - Straße die Möglichkeit neben Einfamilienhäusern verschiedener Bauweisen auch ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Da das Baulandangebot knapp ist, geht die Planung von geringen Grundstücksgrößen -min. 175 qm bei Reihenhäusern und min. 350 qm bei Einzelhausgrundstücken- aus. Da der Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschosse zugelassen wird, besteht die Möglichkeit 2 Vollgeschosse zu errichten. Damit konnte im Gebiet mit der Ordnungsziffer 1 eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgelegt werden.

Die Entwicklung von Gebäudehöhen wird begrenzt durch Festsetzung von maximalen Firsthöhen und von maximalen Dachneigungen. Dabei wurde der Vielfalt der Dachformen Rechnung getragen. Die Dachform Flachdach kommt in der vorhandenen Ortslage nur vereinzelt vor und beeinflusst nach Auffassung des Rates das Ortsbild negativ. Für Wohngebäude wurde diese Dachform im Bebauungsplan also ausgeschlossen. Die Stellung der Gebäude wird vorwiegend durch die Festsetzung einer Hauptgebäude- richtung bestimmt. Die First- richtung ist nur in Bereichen festgesetzt, in denen Planungszwänge vorliegen, (gleiche First- richtungen bei Hausgruppen und Doppelhäusern).

Weitere Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen sind im Textteil nur getroffen, soweit sie zur Sicherung der nachbarlichen Belange und zur Anpassung an die angrenzende Bebauung erforderlich sind.

4. Grünordnung

Wie bereits zu Beginn erwähnt ist das Baugebiet an 3 Seiten durch den Schulkomplex, die Bürgermeister - Oberhettinger - Straße und die Straße Vogelsang begrenzt. Da das Schulgelände intensiv eingegrünt ist, auch mit großkronigem Baumbewuchs und entlang den Straßen Parkstreifen angeordnet sind, die durch

Großgrün (Bäume I. und II. Ordnungsgröße) gegliedert sind, besteht auf diesen Seiten eine gute Einbindung in die Landschaft. Das im Süden vorhandene offene Wiesental soll als Naherholungsbereich Verwendung finden. Es kann davon ausgegangen werden, daß hier eine intensive Eingrünung erfolgt. Weiter wird der verkehrsberuhigte Bereich durch die Festsetzung von Anpflanzungen mit Bäumen gegliedert. So kann insgesamt davon ausgegangen werden, daß im Zusammenwirken mit der Begrünung der Gärten eine angemessene Eingrünung des Baugebietes gegeben ist.

Dem Spiel der Kinder dient der gesamte verkehrsberuhigte Bereich. In den Aufweitungen ist vorgesehen einzelne Spielgeräte und eine Tischtennisplatte anzulegen.

5. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, Planentwicklung

Die Kosten der Erschließung können zur Zeit wegen ausstehenden Untersuchungen zur Erschließung noch nicht mit genügender Genauigkeit genannt werden. Die Schätzkosten für die noch notwendigen Maßnahmen betragen:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	150.000,-- DM
Entwässerung	50.000,-- DM
Wasserversorgung	20.000,-- DM
Freianlagen/Grünordnung	9.000,-- DM
Unvorhergesehenes, Ingenieurgebühren	36.000,-- DM
Schätzkosten insgesamt:	300.000,-- DM =====

Da die Gesamtfläche im Besitz der Stadt ist bestehen für die Bodenordnung keine Probleme. Es ist beabsichtigt, sobald als möglich die Grundstücke zu veräußern und die Teilung auf dem Wege der Sonderung durchzuführen.

Städtebauliche Werte:

1. Nutzung des Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes/Bruttobauland	0,80 ha = 100 %
Verkehrsfläche	0,16 ha = 20 %
Nettobauland	0,64 ha = 80 %

2. Wohnungseinheiten (gemäß Bebauungsvorschlag)

Einfamilienhäuser in Hausgruppen	6
Einfamilienhäuser als Einzel- u. Doppelhäuser	10
Zahl der Wohnhäuser	16
Zahl der Wohneinheiten (1,25 EW/Haus)	20 WE

3. Einwohnerdichte

Index	2,5 EW/WE	max. ca.	50 EW
Brutto			62 EW/ha
Netto			78 EW/ha

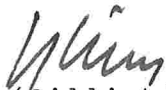
Nachwort zum Planinhalt:

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ergänzt durch:

- Gestaltungsplan (Funktionsplan)

Deidesheim, den

Für die Stadt Deidesheim



(Gillich)

Ortsbürgermeister

Koblenz, im Okt. 1982
Jn/wg

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
K o b l e n z

i.V. *Grünge*