

1. Erfordernis der Planaufstellung und Einfügung in die Bauleitplanung

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bildet die genehmigte Fassung des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan "Deidesheim Ost II" vom 02.03.1979.

Die vorgesehenen Änderungen, Herabzonung der Geschosshöhe in einem Teilbereich, Neuüberplanung des Kirchengeländes, Pl.-Nr. 3183, sowie im folgenden beschriebenen Einzeländerungen berühren die Grundzüge der Planung und sind daher dem regulären Änderungsverfahren zu unterwerfen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

- a) Der Bebauungsplan sah bisher im Gebietsteil Ziffer "A" eine 4-geschossige Bebauung vor.
Nachdem die in diesem Bereich ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen nicht verwirklicht werden, hat die katholische Pfarrgemeinde für das in ihrem Alleinbesitz befindliche Grundstück ein Bauungskonzept für Einfamilienwohnhäuser vorgelegt.
Der Entwurf sieht die Bebauung des Grundstückes mit insgesamt 10 Einfamilienhäusern vor.
Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer.
Der Bauungsvorschlag berücksichtigt in seiner Begrenzung auf max. 2 Vollgeschoße die bereits östlich und westlich des Grundstückes vorhandene Bebauung.
Der Grundstückseigentümer ist mit der Herabzonung und Neuaufteilung der überbaubaren Flächen einverstanden.
- b) Im Bereich "F" sah der Bebauungsplan bisher eine auszuweisende Fläche V (Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 u. 3 BBauG) vor.
Diese Reservefläche war ursprünglich als Alternativstandort für eine evtl. weiter benötigte Trafostation ausgewiesen.
Nachdem diese öffentliche Nutzung nicht mehr geboten ist und aufgrund der großzügig zugeschnittenen Baugrundstücke in diesem Bereich mit hohem Grünflächenanteil, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Umwidmung als überbaubare Fläche vorgenommen.
Begründet ist diese Änderung mit dem sparsamen Umgang von Land und einer Optimierung der baulichen Nutzung.
- c) Für den Bereich der Ziffer "C" war bisher eine 4-geschossige Bauweise zulässig.
Nachdem rund 90 % der Grundstücke bebaut sind und mit Ausnahme eines Grundstückes (3 Geschosse + Dach) nur 2-geschossig genutzt werden, soll durch die Änderung eine städtebauliche Anpassung an den vorhandenen Bestand erfolgen.
- d) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ließen bisher Dachaufbauten nicht zu.
Aus städtebaulichen Gründen und zur Bereicherung des Gestaltungsangebotes sieht die Änderung nunmehr diesbezüglich keine Einschränkung mehr vor.

3. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.05.1984 den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1, § 1 (3) BBauG zur Änderung des Bebauungsplanes "Deidesheim Ost II" gefaßt.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich im wesentlichen auf die Reduzierung der Geschößzahlen für den Bereich des Grundstücks Pl.Nr. 3183/8 von bisher 4-geschossiger Bauweise auf max. 2 Vollgeschosse ohne Dachausbau.

Die Änderung ist erforderlich, nachdem im Bebauungsplan im Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem katholischen Kindergarten die ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen nicht verwirklicht werden.

Desweiteren beschloß der Stadtrat am 12.06.1986..... die Änderung des Bebauungsplanes in der Weise, daß gegenüber der öffentlich ausgelegten Ausfertigung die Geschößhöhe im Bereich der Ziffer C von 3-geschossig + Dach herabgezont wird auf 2-geschossig + Dach.

Die von diesen Änderungen betroffenen Eigentümer der unbebauten Grundstücke haben dieser Herabzonung zugestimmt.


4. Maßnahmen zur Bodenordnung, Sicherung der Erschließung

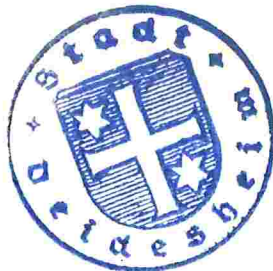
Für den Bereich des Geländes der katholischen Kirchengemeinde hat die Stadt Deidesheim mit dem Erschließungsträger eine entsprechende Vereinbarung für die Abwicklung getroffen.

Zur Verwirklichung der vorgesehenen Planung entstehen der Stadt Deidesheim keine Kosten.

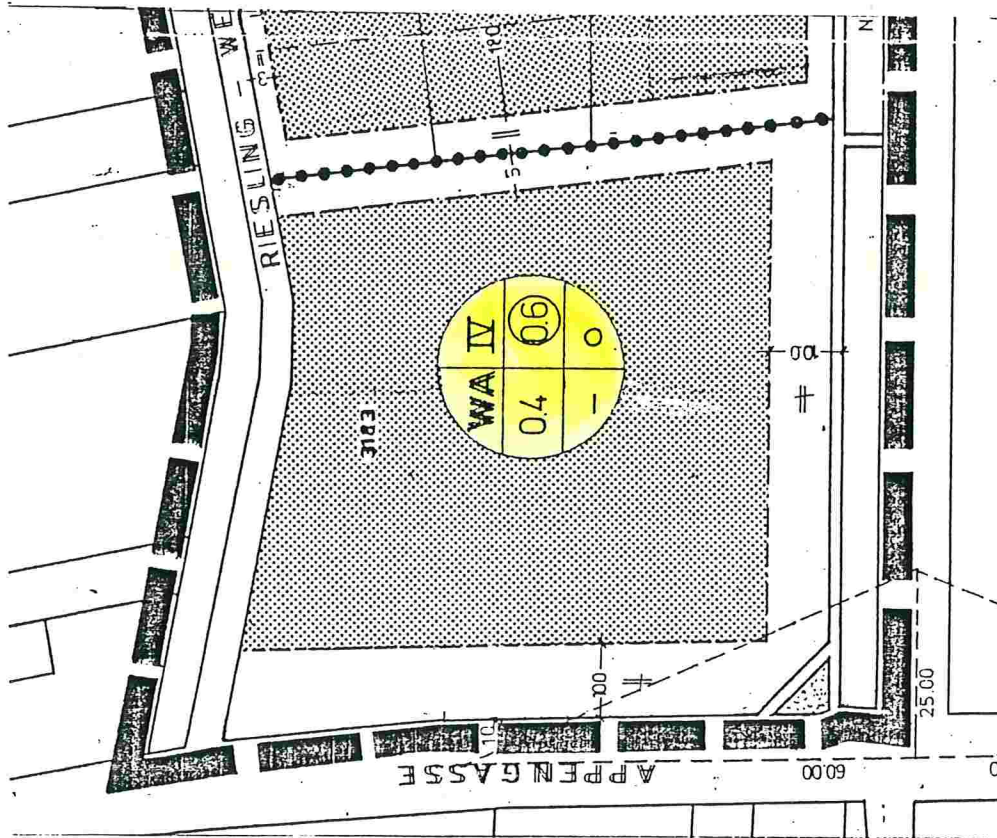
Aufgestellt:

Deidesheim, den 21.02.1985

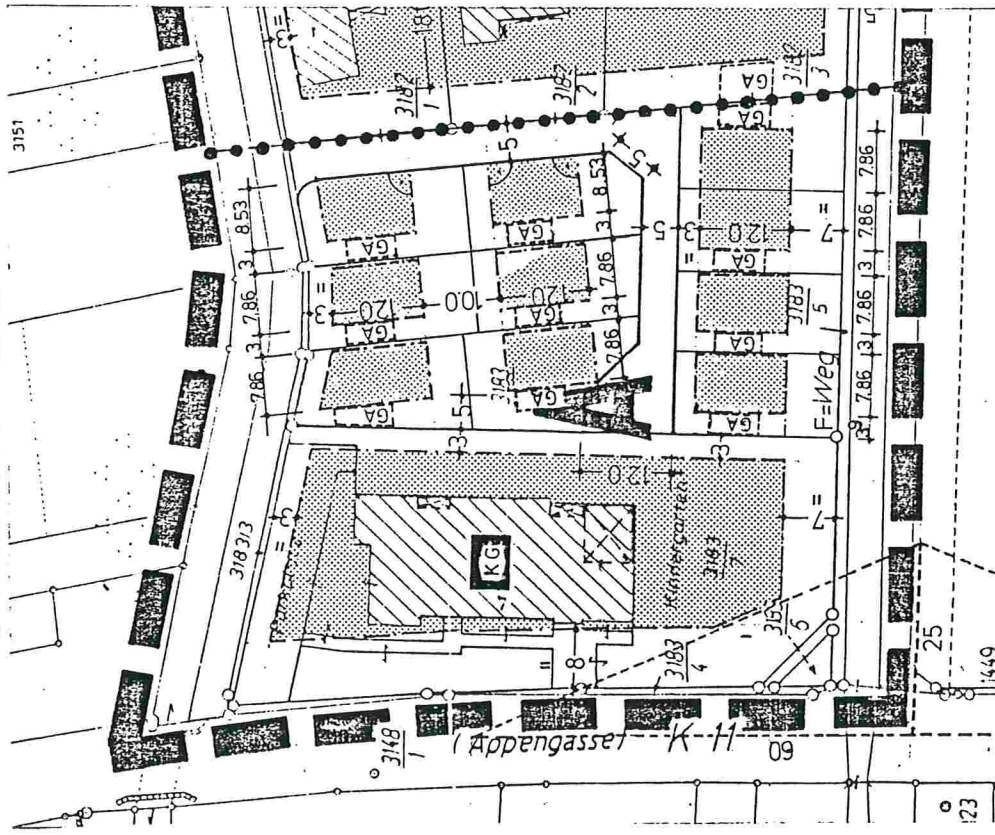

(G i l l i c h)
Stadtbürgermeister



Alte Festsetzungen



Neue Festsetzungen



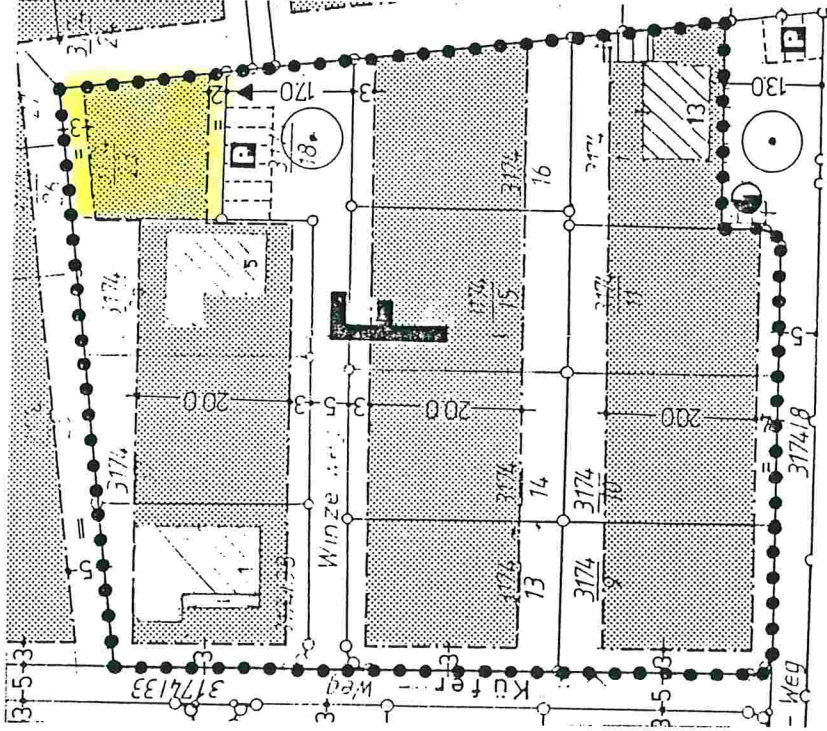
A

WA	II	0,8	ED
0,4	b		

Alte Festsetzungen



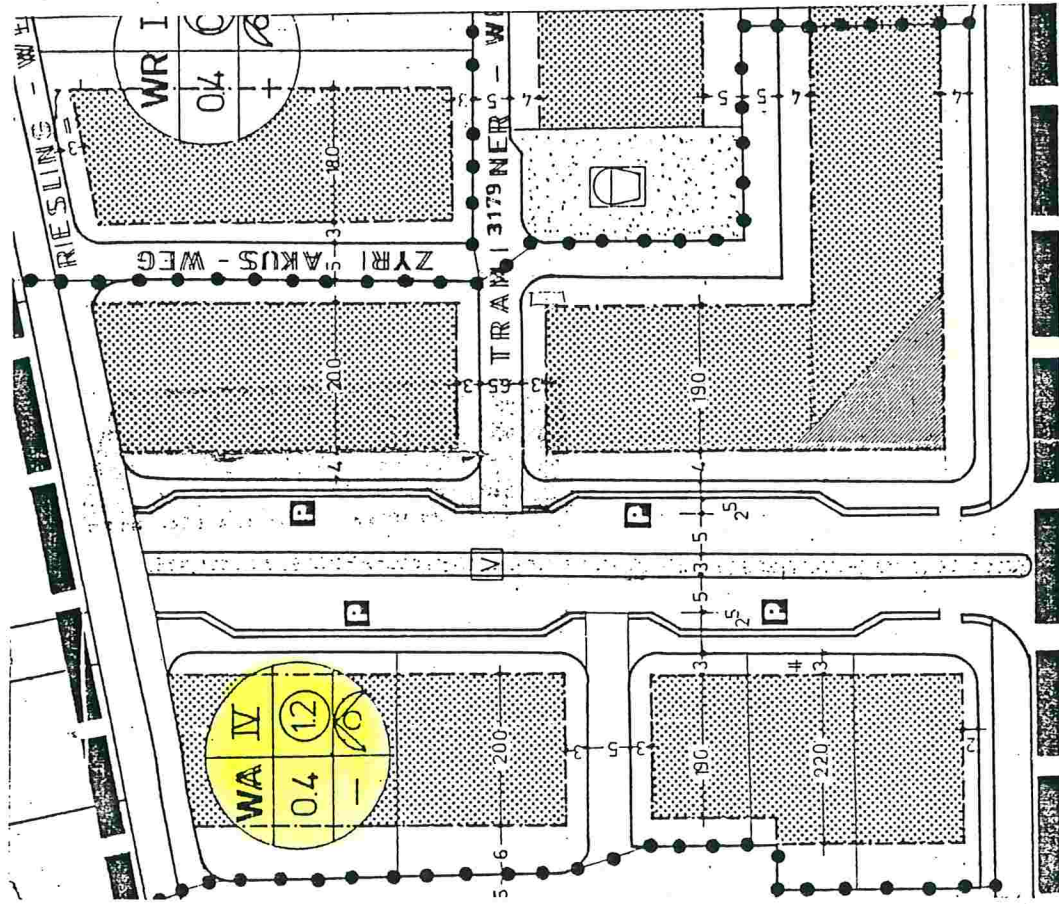
Neue Festsetzungen



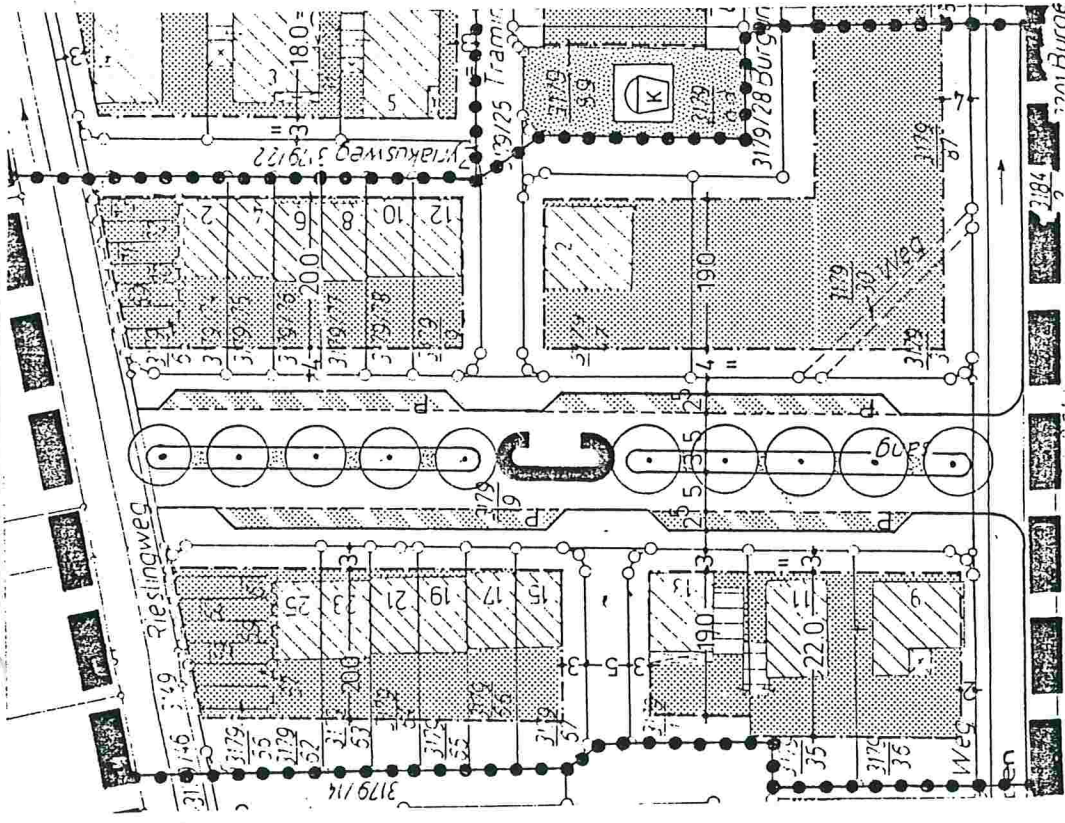
F

WA	I		
0,4	0,6		
o			EH

Alte Festsetzungen



Neue Festsetzungen



C

WA	II+D
0,4	(12)
o	EH

Alte Festsetzungen

8. Dachgestaltung

- 8.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung und Firstrichtung sollen unter Berücksichtigung des Gesamtbildes festgesetzt werden. Anzustreben ist eine Vielfalt von Dachformen und keine einheitliche Ausrichtung der Dächer, Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 8.2 Bei der Dachgestaltung von Nebengebäuden i.S. v. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze, sind nur Flachdächer bis höchstens 5° Neigung zulässig.

Neue Festsetzungen

1. Dachgestaltung § 123 Abs.1 Nr.1 LBauC

- a) Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flächendächer zulässig.