

Begründung und Erläuterungsbericht

zum Änderungsplan 3 des Bebauungsplanes Deidesheim Ost II

1.) Erfordernis der Planaufstellung und Einfügung in die Bauleitplanung

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bildet der als Satzung beschlossene und zur Genehmigung eingereichte "Änderungsplan 2 zum Bebauungsplan Deidesheim Ost II". Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich im wesentlichen auf das Gebietsteil "A" bei dem nun eine durchgehende überbaubare Fläche ausgewiesen ist, die bisher in diesem Gebiet ausgewiesene 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze auf ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze geändert wird sowie die im folgenden beschriebenen Einzeländerungen. Diese 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 BISHAR IN DEN EINZELNEN Bauzeilen des Gebietsteiles "A" eine durch "GA" unterbrochene überbaubare Fläche vor. Diese soll nunmehr auf Antrag der Kath.Kirchenstiftung (Eigentümer) als durchgehende überbaubare Fläche ausgewiesen werden um auch die Möglichkeit geänderter Baugrundstückszuschnitte (Bsp. Zusammenfassung von bisher 3 Einzelplätzen zu 2 größeren Einzelplätzen) zu eröffnen.
- b) Ebenfalls im Gebietsteil "A" war bisher ein max. 2-geschossige Bauweise zulässig. Nachdem die bisher von der Kath.Kirchenstiftung (Eigentümerin) vorgesehene und zum Teil bereits realisierte einheitliche Bebauung mit 1 1/2 geschossigen Einzelhäusern auf den ausgewiesenen Einzelgrundstücken nicht mehr generell aufrechterhalten und auch im Hinblick auf die Verwertung flexibler gestaltet werden soll wird eine weitere Zulassung der vollen Ausschöpfung der 2-geschossigen Bauweise aus städtebaulichen Gründen als problematisch angesehen. Die Änderung sieht daher unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung eine Festsetzung von 1 Vollgeschoß und

einem als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als zukünftige Höchstgrenze vor.

- c) In den bisherigen Festsetzungen war im gesamten Baugebiet die Dachneigung im einzelnen nicht begrenzt. Im Hinblick auf die bereits unter Ziffer b) genannten städtebaulichen Gründe erfolgt nunmehr für den Gebietsteil "A" eine Festsetzung der Dachneigung auf 35° bis 40°. Desweiteren sind im Gebietsteil "A" Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1,20m (Maß zwischen Obergeschoß - Rohbaudecke und Unterkante Fußpfette) zulässig.
- d) Bei der besonderen Bauweise waren die bisherigen Festsetzungen auf die ursprünglich geplante einheitliche Bebauung mit zwischen den Gebäuden ausgewiesenen Garagen abgestimmt. Aufgrund der nunmehr vorgesehenen flexibleren Gestaltung der Grundstückszuschnitte sieht der Änderungsplan bei der besonderen Bauweise die Errichtung der Wohngebäude in offener Bauweise vor. Die im Bauwuch errichteten Garagen dürfen auf der Grundstücksgrenze mit einer Firsthöhe bis max. 6.00 m errichtet werden. Diese Regelung gilt vorbehaltlich der jeweiligen Nachbarzustimmung.

3.) Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.02.1987 den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1), § 1 (3) BBauG i.V. mit § 32 (2 Nr. 9) GemO zur Änderung des Bebauungsplanes "Deidesheim Ost II" gefaßt.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG hat am 15.04.1987 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30.03.1987 gem. § 2 Abs. 5 BBauG zur Stellungnahme aufgefordert.

Anregungen und Bedenken gegen die vorgesehene Änderung wurden nicht vorgetragen.

4.) Maßnahmen zur Bodenordnung, Sicherung der Erschließung

Für den Bereich des Gebietsteils "A" (Gelände der Kath. Kirchen-

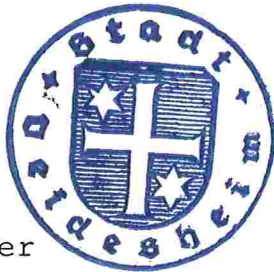
gemeinde) hat die Stadt Deidesheim mit dem Erschließungsträger eine entsprechende Vereinbarung für die Abwicklung getroffen.

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

Aufgestellt:

Deidesheim, den 04.05.1987


(G i l l i c h)
Stadtbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil
des am ~~...30.9.87...~~ angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den ~~1.5. DEZ...~~ 1987.

Amtsplan