

Gemeinde Dirmstein, Landkreis Bad Dürkheim

Begründung
zum Bebauungsplan
"Am Herrgottsacker"

Aufgestellt von der
Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH Koblenz
Abt. Land- und Gemeindeentwicklung



1. Situation und Aufgabenstellung

Um den Bedarf an Wohnflächen zu decken, beschloß die Gemeindevertretung Dirmstein in Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Rheinland-Pfalz die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Herrgottsacker" entsprechend des im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen 2,4 ha großen Bereiches. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH im September 1973 eingeleitet und in enger Zusammenarbeit mit den Herren des Kreisbauamtes, der Verbandsgemeinde und der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

2. Planung

2.1 Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet weist bei einer Fläche von 2,8 ha 30 Wohnhäuser aus. 22 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus und zwei Hausgruppen mit je 3 Wohneinheiten bieten bei einer Siedlungsdichte von 3,5 Einwohnern/Wohneinheit somit für rd. 105 Einwohner neue Wohnmöglichkeit.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart der ausgewiesenen Fläche "Am Herrgottsacker" ist Allgemeines Wohngebiet (WA) vorge-
sehen.

2.3 Lage des Baugebietes (s. Anlage)

Das ausgewiesene Gebiet liegt im nördlichen Teil der Ortslage Dirmstein und grenzt im Westen, Süden und Osten an bereits bebautes Gelände. Der Geländehöchstpunkt liegt im Norden bei 115 m ü. NN und der Tiefstpunkt im Süden bei 106 m ü. NN. Der sich somit ergebende Höhenunterschied von 9 m verteilt sich gleichmäßig über das gesamte Baugebiet.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungsart wurde das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß festgesetzt.

2.5 Bauweise

Entsprechend den Gelände- und Raumverhältnissen wurde offene Bauweise gewählt. Die Grenzabstände richten sich nach den §§ 7 und 8 der LBO Rheinland-Pfalz.

2.6 Baulinie und Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Auf die Einhaltung des § 15 der BauNVO wird besonders hingewiesen.

2.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Damit Bauherren und Architekten genügend Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben, werden nur wenige richtungsweisende Festsetzungen getroffen (8. Landesverordnung über Gestaltungsverordnungen in Bebauungsplänen).

3. Verkehrsflächen

3.1 Fließender Verkehr

Offsteinerstraße

Die Offsteinerstraße - mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m und einem 1,50 m breiten Bürgersteig an der Seite des bereits bebauten Gebietes schon ausgebaut - wird durch einen 1,50 m breiten Bürgersteig auf der anderen Seite ergänzt.

Friedhofstraße

Neben dem bereits ausgebauten 2,45 m breiten Bürgersteig weist die Friedhofstraße eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen Bürgersteig von 1,0 m Breite aus.

Planstraße A

Der nördlich des Bebauungsgebietes liegende Weg wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitig angeordnetem Bürgersteig von 1,50 m Breite als Planstraße A ausgewiesen.

Planstraße B

Für die Planstraße B als Haupterschließungsstraße mit Anbindung an die Offsteiner- und Friedhofstraße wurde ein Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m, ein Brügersteig von 2,0 m und ein Schrammbord von 0,5 m Breite vorgegeben.

Fußweg C

Er wurde mit 2,5 m Breite ausgewiesen und dient als Verbindungs- und Zugangsweg zum Kinderspielplatz.

Fußweg D

Für den vorgenannten Fußweg wurde ebenfalls eine Breite von 2,5 m gewählt. Er dient vorrangig als Zugangsweg zu den Gemeinschaftsgaragen.

3.2 Ruhender Verkehr

Für die 30 geplanten Wohnhäuser wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

4. Versorgung

4.1 Wasserversorgung

Der Anschluß an die bestehende Wasserversorgungsanlage ist gewährleistet. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

4.2 Abwasserbeseitigung

Durch die topographisch günstige Lage können die Abwässer der bereits bestehenden und aufnahmefähigen Kanalisation zugeführt werden.

4.3 Stromversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird mit Errichtung einer Trafostation im Bereich des Kinderspielplatzes durch die Elektrizitätsgenossenschaft eGmbH Dirmstein gewährleistet.

4.4 Beseitigung fester Abfallstoffe

Eine staubfreie Abfuhr der festen Abfallstoffe erfolgt durch den Landkreis Bad Dürkheim.

5. Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Kinderspielplatz von ca. 760 qm ausgewiesen. Diese Fläche ist an den zur Bebauung und Straße angrenzenden Seiten mit standortgerechten Gehölzen (heimische Wildflora) zu bepflanzen.

6. Bodenordnung

Die gesamte Fläche befindet sich im Besitz der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH, Koblenz. Durch Fortführungs-
messungen werden Baugrundstücke in der im Bebauungsplan aufgezeigten Form geschaffen.

7. Kostenermittlung

(Kalkulation ohne Mehrwertsteuer)

1. Straßenbaukosten	DM 237.460,--
2. Abwasserbeseitigung	DM 46.800,--
3. Wasserversorgung	DM 26.000,--
4. Straßenbeleuchtung	DM 42.200,--
5. Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz 760 qm x 50,-- DM/qm	
	<u>DM 38.000,--</u>
	<u>DM 390.460,--</u>
	=====

Koblenz, im November 1973

Landsiedlung Rheinland-Pfalz
G m b H

ÜBERSICHT
M. 1:10000

Dimstein

Am Neuberger

VERGRÖßERUNG AUS DER TK 1:25 000 BLATT NR. 6415 NO NW
Mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rhld.-Pfalz v. 25.10.1973
Az.: 4062/390/73, vervielfältigt durch Landsiedlung Rhld.-Pfalz Koblenz

Dörriewiesen

Im Fuchslotz

Wasser

Wiesen



