

III. Fertigung

Bebauungsplan Nr. 3

"IM PFLÄNZER"

Gemeinde Dirmstein

III. Fertigung

Begründung zum Bebauungsplan

" Im Pflänzer "

=====

Die Gemeinde Dirmstein hat die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BBauG für das Gebiet " Im Pflänzer " beschlossen. Die Planungsmaßnahme ist erforderlich geworden, um die innerhalb der geschlossenen Ortslage gelegenen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu zwang vor allem die Bautätigkeit der letzten Jahre sowie die starke Nachfrage nach Bauland.

Die Planung mußte vor allem wesentliche Anliegen der landwirtschaftlichen Bevölkerung berücksichtigen. Im Verfolg dieser Überlegung war es notwendig, ein Aufschließungssystem zu wählen, das unter Umständen auch bei geringster Inanspruchnahme der an landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe angrenzenden Hofraiten eine optimale Erschließung des Geländes gewährleistet. Aus diesem Grunde wurde der Bereich von der Hauptstraße bis zum Pflänzergraben in seiner jetzigen Nutzung belassen. Hierdurch ist es den Inhabern landwirtschaftlicher Betriebe möglich, weiterhin die rückwärtigen Einfahrten ihrer Betriebsgebäude zu benutzen.

Vornehmlich sind ein- und zweigeschossige Eigenhelme vorgesehen. Die vorhandene Bausubstanz soll tunlichst erhalten werden. Dementsprechend erfolgte die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen.

Zur Reg.-Entschließung
- 8. Mai 1968
vom: _____
Az. : 421-521-F1017

Lediglich an Einmündungen von Straßen ist daran gedacht, aus verkehrlichen Gründen weitere Bebauung unmittelbar an der Straße auszuschließen.

Im rückwärtigen Teil des Dorfgebietes wurde eine überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude dargestellt. Der Plan legt fest, daß hier nur solche Gebäude errichtet werden dürfen. Im Hinblick auf die zunehmende Mechanisierung der Landwirtschaft ist es notwendig, ausreichend Flächen zur Unterbringung des immer umfangreicher werdenden Maschinenparks bereitzustellen.

Der Plan trifft Festlegungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
- die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
- die Verkehrsflächen,
- die Grünflächen,
- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowie
- die Festsetzung der äusseren Gestaltung baulicher Anlagen.

Eine Verrohrung des das Plangebiet querenden Pflänzergrabens ist notwendig.

Die Kosten für Straßenbau einschließlich Gehwegen und Straßenbeleuchtung, für den Bau von Fußwegen, Kanalisation und Wasserversorgung sowie die Anlage eines Kinderspielplatzes dürften sich überschläglich auf

ca. 240.000.-- DM

belaufen.

Siegburg, den 10. Dezember 1965

Der Planungsbeauftragte

Dr. Ballensiefen

(Dr. Ballensiefen)

Kreisoberverwaltungsrat

Dirmstein, den 10. Dezember 1965

Die Gemeindeverwaltung:

Ulter

Bürgermeister