

Begründung zum Änderungsplan II zum Bebauungsplan "Nördlich der Heuchelheimer Straße" gemäß § 9 BBauG

1.) Erfordernis der Planaufstellung

Der nun vorliegende Änderungsplan basiert auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Nördlich der Heuchelheimer Straße" genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Frankenthal vom 06.06.1969. Die Erstellung des Änderungsplanes wurde erforderlich, da das Grundstück Pl.-Nr. 687 im ursprünglichen Plan als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, nunmehr jedoch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.

Ebenso wurde das ursprüngliche Gewerbegebiet nunmehr in Mischgebiet umgewandelt, so daß der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit Mischgebiet ausweist.

2.) Einfügung in die Bauleitplanung

Der Änderungsplan berücksichtigt in Teilbereichen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Dirmstein. Im Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist das gesamte Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Aufgrund des derzeitigen Verfahrensstandes im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist davon auszugehen, daß sich hinsichtlich dieser Ausweisung als Mischbaufläche nichts ändert.

Somit ist gewährleistet, daß der nun vorgelegte Änderungsplan sowohl mit der örtlichen als auch der überörtlichen Bauleitplanung übereinstimmt.

3.) Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Pl.-Nrn.: 654 und 687.

Im Süden durch die Heuchelheimer Straße (L 453).

Im Westen durch den Wirtschaftsweg Pl.-Nr.: 1611.

Im Osten durch den Wirtschaftsweg Pl.-Nr. 780.

3.2) Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ende der Ortsgemeinde Dirmstein. Die Verwirklichung des Planes stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in östlicher Richtung dar, zumal südlich der L 453 ~~bereits intensive Bebauung~~ vorhanden ist.

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 13. Dez. 1983

AZ.: 610-13/63-05/Di.-4/KL.

- 2 -

Amtsplan

### 3.3) Rechtsverhältnisse

Die Grundaussagen des genehmigten Bebauungsplanes "Nördlich der Heuchelheimer Straße" wurden im wesentlichen unverändert gelassen. Lediglich hinsichtlich der Verkehrsführung sowie der Stellung der baulichen Anlagen wurden Änderungen getroffen.

### 4.) Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

#### 4.1) Innerhalb

Innerhalb des Bebauungsplanes sind lediglich in einem schmalen Streifen entlang der L 453 Wohnhäuser errichtet. Das restliche Plangebiet wurde durch die Ortsgemeinde Dirmstein bisher nicht erschlossen, und wird daher landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerter Bestand an Bewachsen ist nicht vorhanden.

#### 4.2) Außerhalb

Im Norden sowie im Osten grenzt ausschließlich landwirtschaftlich genutztes Gebiet an den Bebauungsplan. Im Westen sowie im Süden setzt sich die Ortsbebauung von Dirmstein fort. Der Bebauungsplan bildet somit eine sinnvolle Erweiterung des Ortsbildes. Die Grundstücke sind im Eigentum einer Vielzahl von Besitzern.

Die erforderlichen Erschließungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Ortsgemeinde Dirmstein vorhanden. Ebenso ist der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln hinreichend gesichert.

### 5.) Erschließung und Versorgung

Für die Erschließung des Baugebietes ist es erforderlich, entsprechend dem vorgelegten Plan, die Erschließungsanlagen herzustellen.

#### 5.1) Straße

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch eine Art Ringstraße im westlichen Teil und durch eine Stichstraße mit verschiedenen Abzweigungen im östlichen Teil verkehrsmäßig erschlossen. Hierdurch wird insbesondere im westlichen Teil eine Verkehrsberuhigung erreicht, und dadurch der Durchgangsverkehr weitgehend eingeschränkt. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die bereits teilweise ausgebaute Stahlbergstraße mit Anschluß an die L 453.

5.2) Kanal

Zur Entsorgung der baulichen Anlagen ist es erforderlich, eine neue Kanalhauptleitung in die öffentliche Verkehrsfläche zu verlegen. Diese Kanalhauptleitung muß an die Ortskanalisation Dirmstein angeschlossen werden, welche zur zentralen Gruppenklär-anlage nach Dirmstein führt.

5.3) Wasser

Zur Versorgung der zu erstellenden Wohnhäuser mit Trinkwasser ist es erforderlich eine neue Hauptleitung in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Hieran müssen dann die Grundstückseigentümer mittels Hausanschluß angeschlossen werden.

6.) Bauliche und sonstige Nutzung

Die Gründe, warum der Planer diesen Änderungsplan in der nunmehr vorliegenden Form gestaltet hat, sind verschiedener Art. Zum Einen benötigt die Ortsgemeinde Dirmstein Flächen auf denen sich sowohl eine Wohn- als auch eine kleinere Gewerbebebauung ansiedeln läßt. Diesem Bedürfnis ist durch die vorliegende Planung Rechnung getragen. Die Verkehrserschließung wurde derart gewählt, daß möglichst wenig öffentliche Flächen für den Verkehr abzutreten sind, und somit eine optimale Ausnutzung des Grund und Bodens zu baulichen Zwecken möglich ist. Die textlichen und sonstigen Festsetzungen wurden in enger Absprache mit der für die Genehmiger zuständigen Behörde erstellt.

7.) Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

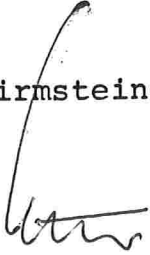
Unter Zugrundelegung eines Erschließungsaufwandes von DM 50,--/qm und der Gesamtfläche von ca. 6,5 ha ergeben sich Gesamterschließungskosten in Höhe von rund DM 3 Millionen. Diese Kosten sind entsprechend den einschlägigen Bestimmungen und Satzungen der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land und der Ortsgemeinde Dirmstein umzulegen.

8.) Planentwicklung und Folgeverfahren

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll umgehend mit der Durchführung der Umlegung begonnen werden. Vorarbeiten hierzu wurden bereits von der Ortsgemeinde Dirmstein durchgeführt, so daß mit einer raschen Abwicklung zu rechnen ist.

Nach erfolgter Umlegung werden die erforderlichen Arbeiten für die Erschließung des Baugebietes in Angriff genommen. Die Erschließung des Baugebietes sollte in der möglichst kürzesten Zeit abgeschlossen sein.

6716 Dirmstein, den .....



(Ortsbürgermeister)