

Amtsplan

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 23. April 1982
AZ.: 610-13/Z-05/EB.-3/Kl.

Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan "An der Königswiese" - 1. Änderung
der Ortsgemeinde Ebertsheim

1. Erfordernis der Planänderung

Der mit Datum vom 3. 6. 1975 durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte Bebauungsplan bedarf der Änderung, da bei Erschließungsplanung und Bodenordnung festgestellt wurde, daß a) technisch und wirtschaftlich günstigere Lösungen im Bereich der Verkehrserschließung und Kanalisation sinnvoll sind und b) die Erleichterung der Bodenordnung durch Ausklammerung einiger Parzellen gegeben ist.

In der Sitzung des Gemeinderates am 30. 6. 1980 wurde der Beschluß zur Aufstellung des 1. Änderungsplanes gefaßt und die Zustimmung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG sowie der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG (Anhörung) gegeben. Am 27. 1. 1981 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten und die Auslegung der Planung gemäß § 2 a (6) BBauG beschlossen. Die Anhörung der Bürger gemäß § 2 a (2) BBauG erfolgte durch Auslegung des Entwurfes vom 15. 9. bis 16. 10. 1980. Es wurden keine Anregungen von den Bürgern vorgebracht.

Die für die Planänderung wesentlichsten Fakten sind:

Technik

1. Die für den direkten Anschluß der Grundstücke an die L 395 maßgebende OD-Grenze (festgelegt 1971) liegt vor der Parzelle Nr. 690 (Haus-Nr. 21). Bei Ausnutzung dieser Möglichkeit kann eine der geplanten Erschließungsstraßen (parallel zur L 395) entfallen.
2. Die Verlegung der Straßenanbindung (jetzt Planstraße A, ehemals Planstraße E) an die L 395 nach Osten entschärft die Konfliktsituation einer schleifenden Kreuzung mit der L 452. Gleichzeitig werden vorhandene Gebäude am östlichen Rand des Plangebietes durch diese Planstraße A erschlossen. Die detaillierte Höhen- und Bestandsaufnahme zeigt, daß die Höhenentwicklung der Planstraße A dem Gelände günstiger angepaßt werden kann. Die notwendige Anfahrtsicht für eine Anliegerstraße ist gegeben.
3. Die Verschiebung der geplanten Anliegerstraße - entlang der Grünanlage, parallel des Eisbaches - nach Norden ermöglicht die Anhebung der Höhenlage der Verkehrsfläche und damit die Anhebung der Kanalisationsleitungen. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die Tiefenlage der Kanalisation in der engen Ortslage (Pfarrgasse, Hauptstraße etc.).

4. Geänderte Richtlinien (Erlaß vom Frühjahr 1979) für die Anlage von Gehwegen verlangen eine Mindestbreite der Gehwege in Neubaugebieten von 1,50 m und deren beidseitige Anordnung auch bei Anliegerstraßen, wenn diese Sammelfunktion haben.
5. Mit der Novellierung der Straßenverkehrsordnung (inkraftgetreten am 1. August 1980) ist die Möglichkeit zur Planung und Ausführung verkehrsberuhigter Wohnbereiche mit der Folge der Mischnutzung von Verkehrsflächen gegeben. Zur Anhebung des Wohnwertes wurde die Planung hierauf umgestellt.

Bodenordnung

1. Bei den Erwerbsverhandlungen auf freiwilliger Basis wurde festgestellt, daß die am Rand des Plangebietes liegenden Parzellen Nr. 625/1 im Westen, und 35/1 im Osten sowie verschiedene Teilstücke von Parzellen südlich des Eisbaches nicht erwerbbar und für die Planungsziele nicht wesentlich sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend reduziert.
2. Vorhandene Straßenböschungen südlich der L 395 sind als Bauland ausgewiesen. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Speyer werden diese Flächen (vor der OD-Grenze gelegen) als Verkehrsflächen ausgewiesen analog dem angrenzenden Flurbereinigungsverfahren.

Bauliche Ordnung

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Größe der Baugrundstücke werden dem veränderten Bedarf - mit Berücksichtigung der Auswirkungen der geänderten LBauO vom Februar 1974 entsprechend jüngster Rechtsprechung (zu § 17 bezügl. Bauweise) - angepaßt. Insbesondere erfolgt für Teilgebiete die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude um den Bedarf an Familienheimen zu entsprechen. Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Wohnwege A1 und A2 als "Verkehrsberuhigte Zonen" im Sinne der geänderten Straßenverkehrsordnung vom August 1980).

Grünordnung

Seit dem Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes ist die Einsicht gewachsen, daß Grünordnung ein wesentlicher Bestandteil der Planung sein muß, wenn die Qualität des Wohnumfeldes eine Steigerung erfahren soll. Insbesondere das Anpflanzen von Bäumen bedarf der Sicherung (Festsetzung) im Bebauungsplan. Da ein Pflanzgebot auf privaten Flächen nur sehr schwer durchsetzbar ist, muß der Ausgleich im öffentlichen Bereich angestrebt werden. Hier bieten sich - und dies ist in der geänderten Planfassung vorgesehen - entlang von Straßen die Parkstreifen, in den verkehrsberuhigten Zonen aufgeweitete Flächen und im wesentlichen die öffentlichen Grünflächen (Grünanlage, Bolz-/Spielplatz) entlang dem Eisbach an.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land entspricht in der zuletzt im Mai 1980 geänderten und von Gemeinderat und Verbandsgemeinderat zugestimmten Fassung dem vorliegenden Planentwurf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde geringfügig reduziert. Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert. Die Zahl der möglichen Wohneinheiten ist gegenüber der rechtskräftigen Planfassung eher geringer. Die Fläche des Plangebietes befindet sich zum Großteil im Treuhandvermögen der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH, welche durch Treuhandvertrag von Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde beauftragt ist den Bebauungsplan in der geänderten Fassung zu erarbeiten, die Bodenordnung in Verbindung mit der Umlegungsstelle zu betreiben, die Erschließungsanlagen zu planen und deren Durchführung zu leiten.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gegenüber der rechtsverbindlichen Planfassung hat sich keine Veränderung der Bestandssituation ergeben.

4. Erschließung und Versorgung

a) Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Baugebietes erfolgt durch die Planstraße A, welche als Querspange zwischen der Eisenbergerstraße (L 395) und Wassergasse angeordnet ist. Diese Planstraße hat als Anliegerstraße auch Sammelfunktion zu erfüllen. Dem entsprechend ist eine Fahrbahn von 5,50 m Breite ausgewiesen. Gehwege werden entsprechend Erlaß beidseitig mit je 1,50 m festgesetzt. Um den Aufgaben der Sammelfunktion gerecht zu werden sind parallele Parkstreifen von 2,0 m Breite angeordnet. Die in Lage und Höhe geknickte Führung der Straße wurde geplant um die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zu bewirken, sichtgünstige Einmündungen an Außenkurven zu erreichen und die Anpassung der Gradienten an das natürliche Gelände sowie das Brückenbauwerk über den Eisbach zu ermöglichen. Die weitere Erschließung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung, die im Plangebiet festgesetzten Wohnwege werden als mischgenutzte Wohnwege ausgewiesen. Es ist eine Beschilderung in den Einmündungsbereichen zur Planstraße A vorzunehmen entsprechend der geänderten Fassung der Straßenverkehrsordnung. Diese befahrbaren Wohnwege erhalten Ausbaubreiten von mindestens 5,50 m Breite um jederzeitigem Begegnungsverkehr gerecht zu werden. Ausbaubreiten von $\geq 8,50$ m Breite werden erforderlich wenn Baumpflanzungen und Parkstreifen angeordnet werden.

Größere Aufweitungen geben die Möglichkeit neben der Anordnung von Parkplätzen z. B. auch Sitzgelegenheiten, Grünanlagen, Spielgeräte usw. anzuordnen. Da der Fußgänger grundsätzlich Vorrang hat, wird durch geknickte Linienführung dieser Wege in Grund- und Aufriß sichergestellt, daß ein langsames Fahrverhalten der motorisierten Verkehrsteilnehmer erreicht wird. Gleichzeitig bewirkt die geknickte Linienführung im Aufriß eine dem Gelände gut anpassbare Höhengestaltung.

b) Versorgung

Für Wasser- und Stromversorgung ergeben sich gegenüber der rechtskräftigen Planfassung außer einer Ersparnis in der Streckenlänge keine Veränderungen. Für die Stromversorgung ist im Planentwurf in der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz) ein Standort für die Transformatorenstation festgesetzt. Die Notwendigkeit einer Flächenzuweisung (zum Eigentum) ist aus Sicht der Bauleitplanung nicht gegeben. Notwendige Verteilerschränke sollten in Abstimmung mit dem Stromversorgungsunternehmen nur in aufgeweiteten Gehweg- und Wohnwegbereichen angeordnet werden. Vorschläge hierzu werden im Zuge des Planverfahrens erwartet.

c) Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung soll gemäß der Besprechung beim Wasserwirtschaftsamt Neustadt/Weinstraße am 24. 10. 1978 im Trennsystem erfolgen. Das Oberflächenwasser soll direkt in den Eisbach eingeleitet werden. Das Schmutzwasser soll in einer Kleinkläranlage (voraussichtliche Größe 250 EGW) behandelt werden. Die Kleinkläranlage ist zu betreiben bis ein Anschluß an einer Verbandskläranlage oder bis zu deren Fertigstellung am Standort des RÜB nach Einbau einer Belüftungseinrichtung und den erforderlichen Nebenanlagen als provisorische Kläranlage möglich ist. (Siehe Aktennotiz des Ing.-Büros Brehm vom 25. 10. 1978).

Durch Vergrößerung der Entfernung zwischen Eisbach und nächstgelegenen Wohnweg sowie durch festgesetzte Höhenlage dieses Wohnweges (ca. 1,0 m über Gelände) wird die Anhebung der Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes und des weiterführenden Sammlers durch die enge Ortslage erreicht. Vier Bauplätze zwischen Eisbach und Wassergasse sollen an die Abwasserleitung der Wassergasse angeschlossen werden. Der Bauentwurf zur Entwässerungsplanung kann zum Ergebnis haben, daß für bestimmte Grundstücke im Plangebiet eine Entwässerung der Kellersohlen im freien Gefälle nicht möglich ist. Vor Baubeginn der Hochbauten ist den Erwerbem ein entsprechender Hinweis zu geben. Die Herstellung einer Brücke über den Eisbach ist ebenfalls mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Dabei ist festgelegt, daß die Brückenunterkante 0,5 m über dem maximalen Wasserspiegel des Eisbaches entfernt liegen soll. Damit ergibt sich für die Fahrbahnoberkante eine Höhe von ca. 2,1 m über Grabensohle (Grabentiefe ca. 1,1 m).

Die Müllentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Alle Grundstücke werden direkt entsorgt. Der als Stichweg ausgewählte Wohnweg A2 hat an seinem Endpunkt eine Platzfläche von 20 auf 20 m. Diese Aufweitung sichert, auch bei Anordnung von Bäumen, ein zügiges Wenden der Müllfahrzeuge. Auch hier ergibt die Planung der Wohnwege als Schleife ein wirtschaftliches Erschließungssystem.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird nördlich des Eisbaches als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" und südlich des Eisbaches als "Dorfgebiet (MD)" festgesetzt und entspricht damit der Nutzung (bzw. angestrebten Nutzungskorrektur) der angrenzenden Ortsbereiche.

Um die verkehrsberuhigten Bereiche vor übermäßigem Verkehrsaufkommen zu schützen wird die Zufahrt zu Grundstücken, welche ein höheres Verkehrsaufkommen erwarten lassen, auf den Anschluß an Straßen begrenzt. Die Verkehrsberuhigung in den Wohnwegen und die Nachfrage nach Familienheimen waren auch Anlaß in Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben C, D und E die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zu begrenzen. Damit wurde gleichzeitig dem Planungsauftrag der Ortsgemeinde, ein Baugebiet für Einfamilienhäuser zu schaffen, entsprochen.

Um die enorme Kostenexplosion im Erschließungsbereich für den einzelnen Bauherrn noch ertragbar zu machen, muß die Möglichkeit zur Reduzierung der Grundstücksgrößen ausgeschöpft werden. Der Trend geht deutlich zu einer Grundstücksgröße von 450 bis 600 m² für das freistehende Einfamilienhaus; bei verdichteten Bauweisen reduziert sich diese Grundstücksgröße auf bis zu 180 m². Da gleichzeitig eine hohe Baudichte dem Planungswunsch der Ortsgemeinde widerspricht, wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschosflächenzahl auf 0,4 bei eingeschossiger und auf 0,6 bei zweigeschossigen Bauweisen begrenzt.

Die Entwicklung von Gebäudehöhen wird begrenzt durch Festsetzung von maximalen Trauf- und Firshöhen sowie von maximalen Dachneigungen. Dabei wurde der Vielfalt möglicher Dachformen Rechnung getragen. Da die Dachform "Flachdach" in der vorhandenen Ortslage nur vereinzelt vorkommt und nach Auffassung des Rates das Ortsbild negativ beeinflußt ist diese Dachform im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Stellung der Gebäude wird nicht durch die Firstrichtung, sondern durch die Hauptgebäudeorientierung (städtebaulich dominierende Gebäudeorientierung) festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll dem städtebaulichen Erfordernis (bauliche Ordnung) und den architektonischen Möglichkeiten der Dachgestaltung Raum gegeben werden.

Weitere Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen sind im Textteil aufgenommen, soweit sie zur Sicherung der nachbarlichen Belange und zur Anpassung an die angrenzende Bebauung erforderlich sind.

6. Grünordnung

Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der vorhandene Baumbestand (Pappelzeilen auf Parz. Nr. 628/1 und Obstbäume auf Parz. Nr. 626, 627/3 u. 627/5) ist nur begrenzt erhaltenswert. Durch Planung einer öffentlichen Grünfläche nördlich des Eisbaches und von Dauerkleingärten südlich des Eisbaches verbleibt im Zusammenwirken mit den dahintergelegenen privaten Gartenflächen eine von Bebauung freigehaltene 60 m breite Talzone. In der Ortslage reicht die Bebauung bis unmittelbar an den Eisbach heran. Bei extremen Hochwassersituationen ist eine Überschwemmung dieses Talbereiches bis zur Grenze der Aufschüttungen möglich.

Festsetzungen für Anpflanzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und für flächenhafte Anpflanzungen sind in der Regel nur im öffentlichen Bereich durchsetzbar. Für private Flächen beschränken sich die Festsetzungen auf die Unzulässigkeit von Nutzgärten im Vorgartenbereich,, auf Festsetzungen mit dem Ziel der Verkehrssicherheit und auf eine geschlossene Anpflanzung an der Grenze zur offenen Landschaft bzw. zur Landstraße. Die als Bolzplatz und Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche hat die Funktion eines Bindegliedes zwischen vorhandener und geplanter Ortslage. Weiter besteht die Möglichkeit des Spielens im Zuge der verkehrsberuhigten Zonen. In den Aufweitungsbereichen können Spieleinrichtungen bzw. Spielgeräte aufgestellt werden. Einzelheiten zur Gestaltung (unverbindlicher Entwurfsvorschlag) können dem Gestaltungsplan als Teil der Gründung entnommen werden, bzw. bleiben der Ausbauplanung vorbehalten.

7. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, Planentwicklung

Die Kosten der Erschließung können zur Zeit wegen ausstehender Untersuchungen zur Erschließung noch nicht mit genügender Genauigkeit benannt werden. Durch Treuhandvertrag ist jedoch die Belastung der Ortsgemeinde geregelt. Die Reduzierung des Erschließungsaufwandes gegenüber der rechtsverbindlichen Planfassung (weniger Straßen-, mehr Wegeausbau) bewirkt die Reduzierung des Kostenaufwandes. Die Erwerbsverhandlungen durch die Landsiedlung hatten zum Ergebnis, daß alle für die freiwillige Bodenordnung notwendigen Flächen erworben werden konnten. Damit kann die Vermessung der Baugrundstücke und öffentlichen Flächen durch Sonderung erfolgen. Die Vermessung ist eingeleitet und der Umring bereits festgestellt.

Städtebauliche Werte:

1. Nutzung des Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes	4,9 ha	100 %
Öffentliche Grünflächen	0,5 ha	10 %
Private Grünflächen (Kleingärten)	0,1 ha	2 %
Grünflächen insgesamt	0,6 ha	12 %
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,95 ha</u>	19 %
	3,35 ha	69 %

2. Wohnungseinheiten (gemäß Bebauungsvorschlag)

Einfamilienhäuser in Hausgruppen	6 WE
Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser	<u>45 WE</u>
Zahl der Wohneinheiten	51 WE

3. Einwohnerdichte

Index	2,75 EW/WE	max. ca.	140 EW
Brutto	29	EW/ha	
Netto	42	EW/ha	

4. Folgeeinrichtungen

keine

Nachwort zum Planinhalt:

Die Begründung wird durch einen Gestaltungsplan (Funktionsplan) ergänzt. Der in der Planzeichnung integrierte Schnitt (Erläuterung, keine Festsetzung) stellt eine Verkleinerung dar.

Koblenz, im Juni 1981
Jn/wg

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
Koblenz