

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
"An der Königswiese"
der Ortsgemeinde Ebertsheim, Landkreis Bad Dürkheim

1. Erfordernis der Planänderung

Der mit Datum vom 23. April 1982 durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte Bebauungsplan in der 1. Änderungsfassung bedarf der 2. Änderung, da bei der Verwertung der Grundstücke festgestellt wurde, daß aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage kleinere Grundstücke gebildet werden müssen. Dem stehen Festsetzungen in zeichnerischer und schriftlicher Form entgegen. Hinzu kommt, daß die Einrichtung einer provisorischen Kleinkläranlage der Rechtsbasis bedarf, der Verkehrslärm der von der L 395 ausgeht einer Minderung bedarf und ausgewiesenes Kleingartengelände dem Bedarf nicht entspricht.

Da das Gebiet inzwischen voll erschlossen wurde, sind die öffentlichen Erschließungsanlagen von der Änderung nicht betroffen. Als Träger öffentlicher Belange sind betroffen das Straßenbauamt, das Wasserwirtschaftsamt und die Versorgungsträger.

Mit dem Straßenbauamt und der Straßenverwaltung wurden die Änderungen im Bereich der L 395 abgestimmt. Der Standort der provisorischen Kleinkläranlage entspricht der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung. Die Versorgungsträger sind darauf hinzuweisen, daß eine Verdichtung der Bebauung erfolgt. Es wird überwiegend bei Einzelhausbebauung bleiben. Das Katasteramt hat von der beabsichtigten Planänderung Kenntnis erhalten.

Der Änderungsplan wird auf der Basis des veränderten Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.8.83 erarbeitet.

Insgesamt geschieht die Planänderung auch zur Anpassung an veränderte Gesetzesgrundlagen.

ZUR VERFÜGUNG
WOM: 16. Juli 1984
AK: 610-13/63-05/Eb.-4/KI

Amtsplan

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und bestehende Rechtsverhältnisse

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert ist, ergeben sich zur Flächennutzungs- und sonstigen Bauleitplanung keine Veränderungen.

Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert. Die Zahl der möglichen Wohneinheiten wird gegenüber der rechtskräftigen Planfassung durch reduzierte Parzellengrößen geringfügig steigen. Die veräußerten Grundstücke sind aus der Anlage zur Begründung - Funktionsplan - ersichtlich. Alle anderen Baulandflächen befinden sich im Treuhandvermögen der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH. Die Bodenordnung ist abschließend erfolgt. Geringfügige Korrekturen werden entlang der L 395 durch Auffüllung des Schutzwalles, im Norden des Gebietes mit dem Ordnungsbuchstaben D zu Lasten des Gartenlandes und durch Korrektur der Bauparzellen notwendig.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die ausgewiesenen Erschließungsanlagen der 1. Planfassung sind ausgeführt. Weitere Veränderungen der Bestandssituation haben sich gegenüber der rechtsverbindlichen Planfassung nicht ergeben.

4. Erschließung und Versorgung

Die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Die im Plan festgesetzte Kleinkläranlage ist ausgeschrieben, genehmigt und wird in Kürze errichtet.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert. Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung zugrundegelegt. Anstelle der spezifizierten Festsetzung von Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbauweisen wird

insgesamt offene Bauweise festgesetzt. Für Teilgebiete wird die 2-geschossige Bauweise zugelassen. Die Anzahl der Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungen wird auf 4 reduziert. Die Begrenzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke entfällt. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude (Firsthöhe) wird einheitlich auf 9,00 m festgesetzt. Damit ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Planfassung in den bereits bebauten bzw. veräußerten Bereichen eine geringfügige Erhöhung um 50 cm. Die überbaubare Fläche im Bereich mit dem Ordnungsbuchstaben A entlang der L 395 wird in Abstimmung mit der Straßenverwaltung um 5,00 m zur Landstraße hin vergrößert. Damit wird erreicht, daß zur südlichen Verkehrsfläche bzw. zu den südlichen Grundstücksgrenzen größere Abstände der Bebauung möglich sind. Die Bauzeile mit dem Ordnungsbuchstabe A nördlich des Eisbaches soll mit Hausgruppen in 2-geschossiger Bauweise bebaut werden. Der interessierte Bauträger für diesen Bereich kann allerdings wirtschaftlich attraktive Angebote nur machen, wenn die Gebäude einer Gruppe ohne Versatz zueinander errichtet werden. Um hier sicherzustellen, daß keine langweilige durchgehende Zeile entlang des Wohnweges A 1 entsteht, wird es für städtebaulich wichtig erachtet, entlang der Planstraße A eine "Vierer Bau-Gruppe" vor Kopf zu setzen. Das bedeutet eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung Eisbach. Dies erscheint nicht sehr erheblich, da die Bebauung der alten Ortslagen insgesamt eng an das Bachbett heranragt. Auf die Durchlüftung der Talzone hat diese Planänderung keinen Einfluß.

Weitere Korrekturen wurden vorgenommen in Kenntnis der jüngsten Rechtssprechung und in Anpassung an geänderte Rechtsgrundlagen.

6. Grünordnung

Im Bereich der Grünordnung wurde eine Anpassung der Artenauswahl von Gehölzen vorgenommen und die Anpflanzung der Lärmschutzwalles in die Festsetzung integriert.

Die landschaftsgärtnerischen Arbeiten sind noch nicht ausgeführt. Es ist beabsichtigt, die ersten Anpflanzungen 1984 durchzuführen.

7. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, Planentwicklung

Da die Erschließungsanlagen im Rahmen der Kostenkalkulation ausgeführt werden konnten, entsteht ein zusätzlicher Kostenaufwand im Bereich der Lärmschutzwalles, der auf privater Fläche errichtet dennoch zu Lasten der Erschließungsmaßnahme errichtet werden muß. Für die Tiefbauarbeiten ist bei Verwendung von Aushubmassen aus dem Baugebiet ein Betrag von ca. 20.000,-- DM anzusetzen. Für die landschaftsgärtnerischen Arbeiten - Anpflanzung Wallkrone und straßenseitige Böschung - ist ein weiterer Betrag von 10.000,-- DM erforderlich.

Die nicht verwerteten Nettobaulandflächen sind im Besitz des Treuhandvermögens. Für diese Flächen ist eine Neuvermessung entsprechend dem Bedarf notwendig.

Städtebauliche Werte:

1. Nutzung des Plangebietes

unverändert

2. Wohnungseinheiten (gemäß Funktionsplan)

Einfamilienhaus in Hausgruppen	17	WE
Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser	59	WE
Zahl der Wohneinheiten	76	WE

3. Einwohnerdichte

2,75 EW/We max.ca.210EW

brutto	43	EW/ha
netto	63	EW/ha

4. Folgeeinrichtungen

keine

Nachwort zum Planinhalt

Die Begründung wird durch einen Funktionsplan ergänzt. In diesem Plan sind die veräußerten Grundstücke durch Signatur dargestellt. Die Grundstücksnummern dienen der Orientierung. Es handelt sich nicht um Flurstücksnummern aus dem Kataster. Die Grundstücksgrößen sind ca.-Größen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Schnitt stellt eine Erläuterung und keine Festsetzung dar.

Ebertsheim, 13.7.1984

Fischer
(Fischer)

Ortsbürgermeister

Koblenz, im Oktober 1983
Jn/Wg

Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH
K o b l e n z

il. 1. 10. 1983
H. V. G.