

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 02. OKT. 1985

AZ.: 610-13/63-05/99.-8/KL.

1.) Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Gerolsheim liegt in der Rheinebene und an der östlichen Grenze des Verbandsgemeindegebietes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Gerolsheim hat sich seit dem Jahre 1950 bis heute stetig und gleichmäßig nach oben erhöht, so daß im Jahre 1950 ca. 750 Einwohner und nunmehr im Jahre 1983 ca. 1.400 Einwohner ihren Wohnsitz in der Gemeinde haben.

Mit der Aufstellung dieses neuen Bebauungsplanes, welcher sowohl die Ansiedlung von Wohn- als auch kleinerer Gewerbebebauung ermöglicht, möchte die Ortsgemeinde den bestehenden Bedarf an solchen Flächen mittelfristig decken. Ergänzend hierzu sei angemerkt, daß es in Gerolsheim zur Zeit fast kein unbebautes Bauland mehr gibt.

2.) Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist das betreffende Gebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Nachdem im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mittlerweile die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, ist davon auszugehen, daß sich auch nach Rechtskraft des Flächennutzungsplanes an dieser Ausweisung nichts ändert. Somit ist klar, daß sich die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verfolgte Planabsicht in die Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde voll einfügt.

3.) Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1) Abgrenzung des Plangebietes

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Plangebietes sind im wesentlichen durch die natürlichen Gegebenheiten und die bereits bestehende Bebauung vorgezeichnet. Im Norden stellt der Eckbach und die sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke die natürliche Begrenzung der Bebauung dar. Ebenso im Osten. Die Abgrenzung im südlichen und im westlichen Bereich des Plangebietes stellt die bereits vorhandene bauliche Substanz dar. Der Bebauungsplan "Im Hofstück" grenzt direkt an das Plangebiet an. Eine weitere Ausdehnung des Planes zum Westen hin, in Richtung Dorf, erscheint wenig sinnvoll, da die dortig vorhandenen Baukonstrukturen geordnet sind, so daß eine weitere bauliche Nutzung nicht erfolgen wird.

3.2) Umgebende Bebauung

Das Plangebiet wird umgeben von einem typischen Dorf- und Mischgebiet-Charakter.

Der angrenzende Bebauungsplan "Im Hofstück" weist zwar in seinen Festsetzungen Gewerbegebiet aus, aufgrund der tatsächlichen Nutzung mit einem Schreinereibetrieb sowie Wohnbebauung scheint jedoch der Charakter eines Mischgebietes vorzuherrschen.

Im Teilbereich B des Bebauungsplanes, welcher unmittelbar an das Dorf angrenzt, erscheint die Ausweisung als Dorfgebiet geboten, um zu gewährleisten, daß die im Teil B zu errichtenden Gebäude eine Kontinuität in der Bebauung fortsetzen.

Die Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan sind so gehalten, daß sie in Einklang mit der umgebenden Bebauung stehen.

4.) Bestand außerhalb und innerhalb des Plangebietes

4.1) Innerhalb

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits eine Schreinerei und zwei Wohngebäude errichtet. Die bereits bestehenden Gebäude können ohne Schwierigkeit in die zukünftige Plankonzeption übernommen werden. Ansonsten wird das noch nicht bebaute Gelände zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

4.2) Beschaffenheit, Bewuchs, Eigentumsverhältnisse

Die zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Ein nennenswerter Bestand an Bewuchsen ist nicht zu verzeichnen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von verschiedenen Besitzern.

5.) Erschließung

5.1) Straße

Bei der Planung der Erschließungsstraßen wurde ein bereits vorhandener Wirtschaftsweg in die Konzeption einbezogen. Zwei weitere Stichstraßen sind für eine ordnungsgemäße Erschließung

der zukünftigen Anlagen erforderlich. Der Durchgangsverkehr wird somit auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Breite der Straßen wurde so bemessen, daß das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenbereich gefahrlos möglich sein wird. Somit können auch ausreichende Stellplätze geschaffen werden.

5.2) Kanal

Für die Entsorgung des Baugebietes wird in die Erschließungsstraßen eine Kanalhauptleitung verlegt werden, welche an die zentrale Kanalisation angeschlossen wird. Die Abwasser werden dann der Gruppenkläranlage in Dirmstein zugeführt.

5.3) Wasser

Für die Versorgung mit Frischwasser ist die Verlegung von einer Hauptleitung in die Erschließungsstraßen erforderlich.

5.4) Täglicher Bedarf

Die zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlichen Einrichtungen sind in der Ortsgemeinde in ausreichendem Maß vorhanden.

6.) Bauliche Nutzung

Durch die Ausweisung des Gebietes als Dorf- und Mischgebiet ist sowohl eine Wohnbebauung als auch eine Bebauung mit Gewerbebetrieben nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zulässig. Diese Vielfalt der baulichen Nutzung ist konzipiert im Hinblick auf die Lage des Gebietes, sowie den anstehenden Bedarf.

7.) Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes werden sich auf ca. DM 700.000,-- für Straße, Kanal und Wasser belaufen. Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde abgerechnet.

8.) Folgen

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung entsprechend den Vorschriften des BBauG durchgeführt. Grundlage hierfür werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sein.

Nachdem die Umlegung erfolgt ist, werden umgehend die Erschließungsarbeiten in Angriff genommen.

6711 Gerolsheim, den *1. 4. 1982* .....



*Bauer*