

2. AUSFERTIGUNG

Begründung

zum Bebauungsplan "Nord - Änderung V " in der Fassung vom Juli 2000

1. Grund für die Änderung des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes "Nord - Änderung V" wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt am 30.09.1997 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter Beachtung der Festsetzung des genehmigten Flächennutzungsplanes (Änderung 3) entwickelt und aufgestellt worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da auf drei Grundstücken die festgesetzte Nutzung geändert werden soll.

Es ist vorgesehen, eine vorhandene Nutzung des Erwerbsgartenbaues aufzugeben. Ebenso soll von einer Nutzung zu kirchlichen Zwecken eine Umnutzung zu Wohnbauzwecken erfolgen.

2. Geltendes Recht:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (3. Änderung) sieht die vorgesehenen Änderungen bereits vor, lediglich die Umnutzung von kirchlicher Nutzung in Wohnnutzung muß im Flächennutzungsplan ergänzt werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nord - Änderung V" wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten: Entlang der Westgrenze der Asselheimer Straße von der Südgrenze der Plan-Nr. 1978/43 (Fußweg) südwärts bis zur Südgrenze der Plan-Nr. 1925.

Im Süden: Entlang der Südgrenze der Grundstücke Plan-Nr. 1925, 1926/2 in westlicher Richtung, das Grundstück Plan-Nr. 1927/2 umfahrend, entlang der Südgrenze von Plan-Nr. 1930.

Im Westen: Entlang der Westgrenze von Plan-Nr. 1930 in nördlicher Richtung, die Jahnstraße überquerend, entlang der Westgrenze von Plan-Nr. 1992/1, 1993/5 und 1993/6.

Im Norden: Entlang der Nordgrenze von Plan-Nr. 1993/6, 1993/7, 1983/9 in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze der Asselheimer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nord - Änderung V" umfaßt eine Fläche von ca. 2,70 ha und ist mit einer -----Linie umgrenzt.

4. Planerische Gestaltung:

Das Plangebiet wird in 6 Nutzungsschablonen unterteilt:

Gebietsteil A verbleibt wie bisher als reines Wohngebiet (WR gemäß § 3 BauNVO). Die Gebäude werden in offener Bauweise mit I / II Vollgeschossen zugelassen. Es sind nur

Einzelhäuser zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 Wohnungen beschränkt.

Gebietsteil **B** ist in der Änderung V zum Bebauungsplan Nord nicht enthalten und nur für den Ursprungsplan gültig.

Gebietsteil **C** wird aus dem Ursprungsplan übernommen und wird auch für das Grundstück Plan-Nr. 1926/2 gültig. Das Gebietsteil ist als allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Die Gebäude werden in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen als Einzelhäuser zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Auf Plan Nr. 1925 sind auch Reihenhäuser zulässig.

Gebietsteil **D** wird, wie bereits im Flächennutzungsplan festgelegt, als Sonderbaufläche für sportliche Zwecke festgesetzt.

Gebietsteil **E** wird als Sonderbaufläche für schulische Zwecke festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,1. Die Bauweise wird als besondere Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

Gebietsteil **F** wird als allgemeines Wohngebiet (WA gemäß §4 BauNVO) ausgewiesen. Die Gebäude können in offener Bauweise mit 1 Vollgeschoss als Einzelhäuser errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 Wohnungen beschränkt. Die Erschließung im Bereich des Gebietsteils **F** hat von der Jahnstrasse aus zu erfolgen.

5. Verkehrserschließung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits voll erschlossen.

6. Luft- und Lärmbelästigung:

Eine weitere Belastung durch bauliche Maßnahmen über das bereits vorhandene Maß hinaus, ist durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits weitgehend bebaut, bzw. Bebauung zugelassen. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Es kann daher auf weiterführende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verzichtet werden.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und Wohnwegen ist, soweit möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzonen zu versickern (Anlegen von Versickerungsmulden etc.).

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

8. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden.

9. Bodenbelastungen:

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

10. Bodenordnente und sonstige Maßnahmen

Bodenordnente und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Erschließung:

Zusätzliche Kosten für die Erschließung fallen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht an.

12. Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nord - Änderung V" wurde am 30.09.1997 vom Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Stadtverwaltung Grünstadt
im Juli 2000

(Weber)
Bürgermeister

