

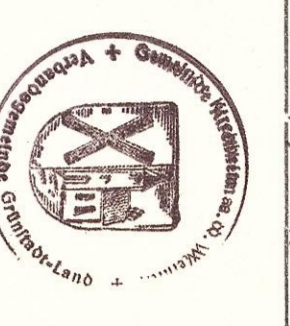
Planung
Bauleitung
Ordnungsplanung
Sonderbau

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldkirch
beschloss in seiner Sitzung am 27.10.1992 die rückwirkende Inkraftsetzung

des Bauungsplans
"Kleinwohnbau Straße Nord"
gem. § 215 Abs. 3 BauGB zum 23.02.1993

Ausgeführt: Waldkirch, 15.07.1992


Ortsgemeindevorstand



Die öffentliche Bekanntmachung der rückwirkenden Inkraftsetzung im Amtsblatt der
Vereinsgemeinschaften der Gemeinde Land am 04.03.1993 wird benötigt.

Waldkirch 05.03.1993


Ortsgemeindevorstand



BEGÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 3 BAUGB

ORTSGEMEINDE KIRCHHEIM AM OBERWENSTH,
BAULEITUNG MIT TITELGEGENSTÄNDLICHEN
ORDNUNGSPLAN KLEINWOHNBÄUERLICHE STRASSE NORD

1. Erfordernis der Planerstellung
Kirchheim an der Weinstraße gehört als eine von 16 Gemeinden der
Verbandsgemeinde Gröden-Land an.
Die Gemeinde Kirchheim ist innerhalb der Verbandsgemeinde als Schwer-
punktgemeinde ausgewiesen.
Versteht ausgebaut werden soll die Wohnfunktion. Da alle bisher er-
schlossenen und zur Verfügung stehenden Bauleitpläne aufgebracht
sind, will die Ortsgemeinde Kirchheim mit der Verwirklichung dieses
Erweiterungsplans langfristig den zu erwartenden Bedarf an Bauland
decken.
2. Einflüsse in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung
Das vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Gröden-Land als Mischbaufläche ausgewiesen. Der Bauleitplan wurde
gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt als
Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest.
3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse
Für die Abgrenzung des Planungsbereiches waren hauptsächlich bereits be-
stehende Begebenheiten maßgeblich.
Im Westen grenzt das Gebiet an den Bankhof an. Im Westen und
im Süden grenzt das Gebiet an vorhandene Baugebiete. Im Norden wurde
die Grenze aus dem Flächennutzungsplan übernommen.
4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
des Bauungsplans
Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es z.Z. keine bestehenden baulichen
Anlagen. Die nicht bebauten Flächen werden z.T. landwirtschaftlich und
z.T. gärtnerisch genutzt. Zum Teil liegen Flächen brach.
Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 4,70 m. Es kann dabei
jedoch als eben angenommen werden.

/2

"KLEINWOHNBÄUERLICHE STRASSE NORD" BEGÜNDUNG - 2 -

Das neu geplante Gebiet wurde planerisch nach Art und Maß der bau-
lichen Nutzung, sowie nach dem vorgesehenen Beweisen der vorhandenen,
umgebenden Bebauung angelegt.
Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in drei verschiedenen Eigentümern
besitzt. Das Gebiet liegt in ca. 100 m Entfernung zum Ortszentrum (Kirche)
Es ist vorgesehen, an das im bestehenden Baugebiet bzw. in der
Kleinkirchbacher Straße vorhandene Versorgungsnetz und an die vor-
handenen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

5. Die Erschließung und Versorgung

Die höhere Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über die vor-
handene Kleinkirchbacher Straße. Die weitere Erschließung des Bauge-
bietes wird durch eine kurze Stichstraße als Wegegedächtnis und
Stallplatzflächen erreicht. Diese Stichstraße soll als Verkehrs-
fläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet als Wohnstraße
gestaltet werden. Es ist außerdem ein Parkplatz geplant, der zur
Deckung des Stallplatzbedarfes für den südlich gelegenen Friedhof
benutzt werden soll.
Die Versorgung der Bürger in Baugebiet mit Dingen des täglichen Be-
durfes kann aufgrund der in der Ortsgemeinde vorhandenen Einrichtungen
erfolgen.
Um zu verhindern, daß großflächige, gewerbliche Nutzungen sich
in dieser relativ kleinteiligen Struktur niederschlagen und somit
die Gestalt dieses Bereiches empfindlich stören, sind die über-
baubaren Flächen bewußt klein gehalten worden. Eine gewerbliche
Nutzung ist jedoch noch gewinnbringend.
Planerisches Ziel war es, durch die Gruppierung der Gebäude stäus-
lich einen Hof- und Platzbereich zu schaffen als Ergänzung zu dem
erforderlichen Straßennetz. Diese Art der Erschließung ist
äquivalent sein zur ortstypischen Haus-Hof-Bauweise.

/3

"KLEINWOHNBÄUERLICHE STRASSE NORD" BEGÜNDUNG - 3 -

6. Die bauliche und sonstige Nutzung
Durch die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet ist festgelegt,
daß zusätzlich zu den Wohnnutzungen auch weitere Nutzungen gem.
§ 8 BauGB möglich sind.
Die Festlegung nach Art der Nutzung wurde aus dem Flächennutzungs-
plan entwickelt.
Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, daß das Planungsbiet
hauptsächlich einer schon bestehenden und in seiner Eigenart einem
Mischgebiet entsprechenden baulichen Nutzung der Kleinkirchbacher
Straße ist.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplans werden planerisch
folgende Nutzungszonen festgelegt:
- In diesem Bereich ist ein Parkplatz für den Friedhof und die
Ortskirche vorgesehen.
- In diesem Bereich (Gebiete A) und zum Stallplatz (Gebiete D)
sollen bevorzugt gewerblich genutzte Gebäude entstehen, was aufgrund
des dichten Bestandes zur Ortsmitte bevorzugt anzustreben ist.
- In diesem Bereich (Gebiete B und C) sollen Wohngebäude errichtet
werden.

7. Kostenabschätzung

Das überschlägigen ermittelten Kosten werden sich auf DM
belaufen (ca. € x DM/m²)
Hierin sind die Kosten für Straßen, Kanal und Wasser berücksichtigt.
Die ermittelten Kosten werden entsprechend den einschlägigen
Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde
umgelegt und abgerechnet.

/4

"KLEINWOHNBÄUERLICHE STRASSE NORD" BEGÜNDUNG - 4 -

8. Die Planerstellung und die Folgeverfahren
Es ist vorgesehen, zur Realisierung des vorliegenden Plans ein
Umlageverfahren nach dem Verzeichnis des Bundesbaugesetzes
über die Bodenordnung durchzuführen.
Zusätzlich soll geprüft werden, ob die Durchführung einer "frei-
willigen Bodenabgabe" möglich ist. In anderen Fällen wird das
gesetzliche Verfahren nach dem Beschluß des Bauungsplans als
Satzung angesetzt. Die Erschließung soll nach erfolgter Um-
legung erfolgen.

Kirchheim, den 2.4. Jan. 1993


Ortsgemeindevorstand

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 23.02.1993 angelegten
Bauungsplans. Bad Dürkheim
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 15.07.1992