

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan "Großgasse"
Begründung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Einfügung in die Bauleitplanung
4. Erläuterung der Festsetzungen
5. Kosten für die Gemeinde

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Entwicklung der Baulandnachfragen in Meckenheim machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP) seitens der Gemeinde Meckenheim notwendig.

Die Nachfrage nach Bauland kann, trotz der Bestrebungen der Gemeinde hierzu Flächen im Innenbereich des Ortes zwecks Verdichtung auszuweisen, kurz- und mittelfristig nur am Ortsrand befriedigt werden.

Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Äcker und Obstgärten. Es hat sich bei Anfragen bei den Eigentümern gezeigt, daß die wenigsten bereit sind, diese Grundstücke zu verkaufen oder eine Bebauung hinzunehmen. Für diese Flächen ist kein Baugebot ausgewiesen, sodaß die Gemeinde keine gesetzliche Handhabe hat um eine wünschenswerte Verdichtung umzusetzen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Meckenheim. Es ist begrenzt:

im Norden	Durch die Hauptstraße (L 530), die Grundstücke Plan Nr. 3154/3; 3154/2; 3160; 3162
im Osten	Durch die Grundstücke Plan Nr. 3179 und 3180
im Süden	Durch den Wirtschaftsweg Großgasse und das Grundstück PlanNr. 3192/8

im Westen Durch die Bahnhofstraße L 530 und die Grundstücke 3162; 3160; 3158/2 und 3154/3.

3. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Deidesheim ist das betreffende Gebiet als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen. Die Ausweisung im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt ebenfalls als Mischgebiet im Hinblick auf die Emissionen der in der unmittelbaren Umgebung ansässigen landwirtschaftlichen und sonstigen Betriebe.

Die Grenze des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebietes wird im Osten um ca. 18,00 m mit einer Fläche von ca. 2 000 m² überschritten.

3.1 Begründung der Überschreitung

Wie bereits ausgeführt, kann die Nachfrage nach Bauland durch die Gemeinde nicht mehr gedeckt werden.

In dem Baugebiet Langer Satz II, für das der Bebauungsplan im Jahre 1987 erstellt wurde und die Erschließung in 1989/90 erfolgte, steht kein Bauland mehr zur Verfügung.

Die dort zur Zeit noch nicht bebauten Flächen werden durch die Eigentümer in den nächsten Jahren bebaut werden.

Bei der Gemeinde Meckenheim sind seit des Abschlusses der Bebauung Langer Satz II ca. 40 - 50 Nachfragen nach Bauplätzen und Wohnungen eingegangen und registriert. Ein Nachweis hierfür kann durch die vorliegende Interessentenliste erbracht werden.

4 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

- 4.1 Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim ist das zur Bebauung vorgesehene Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Ausweisung von Mischflächen erfolgte in der Vergangenheit in der Hoffnung auf die Ansiedlung von Gewerbetrieben.

In vorliegenden Gebiet wird die Ausweisung als Mischgebiet vornehmlich wegen der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe sowie Betriebe anderer Branchen und der davon ausgehenden möglichen Emission begründet.

So sind der Nordseite des Gebietes mit PlanNr. 3160 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, im Osten mit Pl.Nr. 3179 und im Süden mit Plan Nr. 3192/9 je ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb und im Westen auf PlanNr. 335/4 eine Autoreparaturwerkstatt angesiedelt.

- 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wurde im gesamten Gebiet einheitlich festgelegt, um damit eine Anpassung an die vorhandene Umlegungsbebauung zu erzielen.

Die Gebäude- und Dachausrichtung orientiert sich an der ortsüblichen Bauweise. Aus gleichem Grunde sind auch keine Flachdächer auf den Hauptgebäuden zulässig. Es wird besonders darauf geachtet, daß vom Außenbereich her ein geschlossenes Ortsbild entsteht. Daher müssen alle Hauptfirste, die den äußeren Rand der Bebauung bilden, parallel zu Diesem liegen.

Bei der Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist bei den dort zu errichteten Gebäuden zwingend ein Nebenfirst vorgeschrieben, um das Gestaltungsbild der vorhandenen Bebauung zu ergänzen.

- 4.3 Die Größe der Grundstücke für die Einzelhausbebauung liegt zwischen 400 und 860 m².

Die Grundstücksgrößen für eine Bebauung mit Doppelhäusern und Gebäuden mit Wohnungen liegen zwischen 510 und 670 m².

Im Geltungsbereich für Hausgruppen betragen die Grundstücksgrößen für Mittelhäuser 200 m² und für die Endhäuser 300 - 350 m².

- 4.4 Die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wurde abgestuft, damit im Teilbereich der Bahnhofstraße und der Großgasse eine verdichtete Bebauung zur Schaffung von Wohnungen möglich ist, die durch die Anordnung von Hausgruppen (Reihenhausbebauung) unterbrochen wird.

Im inneren Bereich des Gebietes wurde die Anzahl der Wohnungen grundsätzlich auf 2 pro Gebäude begrenzt, um einer über das Maß hinausgehenden Verdichtung und Verkehrsbelastung entgegenzuwirken.

- 4.5 Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein flächensparendes Erschließungskonzept zugrundegelegt, das in Abhängigkeit zur Nutzung minimale Fahrbahnbreiten aufweist.

Die geplante Fahrbahnbreite von 5,50 m läßt bei verminderter Geschwindigkeit, = 40 km/h, einen Begegnungsverkehr von 2 LKW's zu, wie in der EAE 85 angegeben.

ca. 2 015 000,00 DM (mit Mwst)

Die Kosten für die Versorgung (Elektro, Gas, Wasser) sind nicht in o.a. Kosten enthalten und werden nach der jeweiligen Satzung des Versorgungsunternehmens abgerechnet.

(Wasser: Wasserverband Friedelsheimer Gruppe,

Gas : Thüga, Schifferstadt

Elektro: Gemeinde Meckenheim)

Es sind enthalten die Kosten für:

- Bebauungsplan und ladespflegerischer Begleitplan
- Vermessung, Umlegung
- treuhänderische Abwicklung
- Kanalisation (Mischwasser)
- Straßenbau
- Straßenbeleuchtung
- Begrünung
- Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

4.8 Die Umlegung des Baugebietes erfolgt in einem privatrechtlichen Verfahren zu dem sich alle Beteiligten durch Unterschrift bereit erklärt haben.

MECKENHEIM

Bebauungsplan "Großgasse"
in der Gemeinde Meckenheim

BERECHNUNGEN - STATISTIK

Umgriff		21 391 m ²
Netto - Bauland- fläche		17 871 m ²
Straßen	ca. 3 244 m ²	
Grünfläche	ca. <u>276 m²</u>	
Erschließungsflächen gesamt		3 520 m ²
Anzahl der Baugrundstücke	ca. 38	
Anzahl der WE ' s	ca. 50	
Grundstücksgrößen		
Reihenhaus ca. 9	ca. 200 - 320 m ²	
Einzel- / Doppelhäuser	ca. 400 - 860 m ²	
Überbaute Flächen	ca. 6 000 m ² (versiegelt)	
Gartenflächen	ca. 11 871 m ² (Grün- / Wohn- / Nutzgarten)	

MECKENHEIM

Bebauungsplan "Großgasse"
in der Gemeinde Meckenheim

BERECHNUNGEN

A STRASSENFLÄCHEN

Straße A	1 535 m ²
Straße B	836 m ²
Straße C, Großgasse	<u>873 m²</u>
	3 244 m ²
	=====

B GRÜNFLÄCHE

276 m²
=====

MECKENHEIM

Bebauungsplan "Großgasse"
in der Gemeinde Meckenheim

ZUSAMMENFASSUNG

Straßen	3 244 m ²
Grünflächen	<u>276 m²</u>
Gesamt	3 520 m ²
Umgriff	21 391 m ²
Netto - Bauland fläche	17 871 m ²

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan "Großgasse"

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 BGBl. II S. 889, 1122).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118)
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landes-pflegeschutz - LPflG) in der Fassung von 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Rat der *Gemeinde Meckenheim* hat nach § 2 Abs. 1 BauGB am *15.09.92* die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt am *04.12.92* durch *Veröffentlichung im Amtsblatt der VG Deidesheim*
3. Beteiligung der Bürger:
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt am *14.01.93, 07.04.92*
durch
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme endete am
5. Prüfung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:
Der Rat der hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. } *sh. Pkt. 9+10*
6. Annahme- und Auslegungsbeschluß:
Der Rat der *Gemeinde Meckenheim* hat am *15.09.92* die Annahme und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung beschlossen.
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt am *04.12.92* durch *Veröffentlichung im Amtsblatt der VG-Deidesheim*
8. Auslegung des Planentwurfes:
Der Bebauungsplanentwurf lag zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom *14.12.92* bis *15.01.93* bei *der VG-Deidesheim* öffentlich aus.
9. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange:
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom *02.12.92* von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
10. Prüfung der Bedenken und Anregungen:
Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen Bedenken und Anregungen bei *der VG-Deidesheim* ein. Der Rat der *Gemeinde Meckenheim* hat die fristgemäß eingegangenen Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB am *25.03.93* geprüft.

11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses:
Den Einwendern wurde nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 02.06.93 das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt.
12. Beschluß des Bebauungsplanes:
Der Rat der Gemeinde Meckenheim hat nach § 10 BauGB am 25.03.1993 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
13. Anzeigeverfahren:
Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 08.06.93 der Kreisverwaltung Bad Dürkheim angezeigt worden. Die Frist für die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften endet am
14. Anzeigevermerk:
Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim hat nach § 11 Abs. 3 BauGB am erklärt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
15. Ausfertigung.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

.....Meckenheim.....

den

08.06.93

Braun

(Siegel)



(Der Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Meckenheim, den 16.07.1993

Braun

(Braun)