

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN " IM LANGEN SATZ TEIL II " DER

GEMEINDE MECKENHEIM

- 1; ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND BESTANDSANGABEN

BEI DEM PLANGEBIET HANDELT ES SICH UM EINE FLÄCHE VON CA. 6,00 ha AM SÜDLICHEN ORTSRAND DER GEMEINDE MECKENHEIM. DIE FLÄCHE SCHLIESST IM NORDEN UND OSTEN AN DIE VORH. ORTSBEBAUUNG, IM WESTEN AN DAS NEUBAUGEBIET " IM LANGEN SATZ TEIL I " ( GENEHMIGT AM 4.3.77 AZ. 610 - 13/7 Me-k1-TH ) UND IM SÜDEN AN DEN VORH. WIRTSCHAFTSWEG DER PL.NR. 724/2. DIE GESAMTFLÄCHE BESTEHT AUS VERSCHIEDENEN PRIVATEN, KIRCHLICHEN UND GEMEINDEEIGENEN EINZELPARZELLEN. ES SIND DIES DIE GRUNDSTÜCKE DER PLANNUMMERN :

-PL.NR.: 791 , 790/2 , 790 , 788 , 786 , 784 , 782 , 781 , 780 , 778 ,  
774/2 , 778/5 , 777/1 , 776 , 774/3 , 772 , 770 , 771/1 , 769 ,  
766/1 , 764 , 763 , 762 , 761 , 760 , 758 , 753/7 , 752/5 ,  
752/2 , 752/3 , 751/4 , 751/2 , 751 , 748 , 751/5 , 751/3 ,  
743/2 , 743 , 742 , 741 , 740 , 739 , 738 , 737 , 736/2 , 735/2 ,  
734/1 , 733/1 , 734/7 , 734/6 , 734 , 733 , 722/2 , 728/2 , 728/1 ,  
725 , 941/2 , 943 , 53/6515 , 936 , 947 , 932 , 931/2 , 931 ,  
929/3 , 750/2 , 724/2 , 768/1 , 768/2

IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IST DIESE FLÄCHE ALS WOHNBAULAND AUSGEWIESEN.

DIE AUSWEISUNG ALS BAULAND IN EINEM BEBAUUNGSPLAN UND BALDIGE ERSCHLIESSUNG WIRD NOTWENDIG UM DEM DRINGENDEN BEDARF BEBAUBARER GRUNDSTÜCKE GERECHT ZU WERDEN, UND UM BAUWILLIGEN - TEILWEISE SANIERUNGSVERDRÄNGTEN BÜRGERN DER GEMEINDE - GEEIGNETES ORTSNAHES BAULAND ZUR VERFÜGUNG ZU STELLEN.

DIE BEPLANTE FLÄCHE WEIST VON NORDEN NACH SÜDEN EINE STEIGUNG, GEMESSEN VON DER GARTENSTRASSE ( NORDEN ) BIS ZUM WIRTSCHAFTSWEG PL.NR. 724/2 ( SÜDEN ), IM SCHNITT VON 4,50 M AUF.

GENUTZT WIRD DIESES AREAL ALS ACKER-, REB-U. OBSTBAUFLÄCHE .

- 2; ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

a) VERKEHRERSCHLIESSUNG :

DER HAUPTVERKEHRSWEG BINDET IM NORDEN AN DIE GARTENSTRASSE UND IM OSTEN AN DIE L 530 - HASSLOCHERSTRASSE - AN.

Amtsplan

-2-

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 22. Sep. 1983  
AZ.: 610-13/63-05/ME.4/KL.

DIE HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE IST IN EINER SCHLEIFENFORM GEPLANT UM DEM WOHNGEBIET ENTSPRECHEND EINEN RUHIG FLIESSENDEN VERKEHRSABLAUF ZU GEWÄHRLEISTEN.  
DIE FAHRBAHNBREITEN BETRAGEN 6,50 METER BZW. 5,00 METER ZZGL BEIDSEITIGEN BÜRGERSTEIGEN.  
DIESE BÜRGERSTEIGBREITEN BETRAGEN IN OST-WESTRICHTUNG AUF DER JEW. STRASSENSÜDSEITE 2,50 METER UND WERDEN IN DIESEN BEREICHEN MIT EINEM BAUMBESTAND (ALLEE) VERSEHEN.  
DIE BÜRGERSTEIGE DER STRASSENORDSEITEN SIND MIT 1,00 M BREITE, UND DIE DER IN NORD-SÜDRICHTUNG LAUFENDEN STRASSEN BEIDSEITIG MIT JE 1,50 METER BREITE GEPLANT.  
STICHSTRASSEN MIT WENDEHAMMERAUSBILDUNG SOLLEN ALS VERKEHRSBERUHGTE ZONEN AUCH ALS BEGEGNUNGZONEN DIENEN. VERBINDUNGSWEGE SOLLEN DIE HAUPTVERKEHRSSCHLEIFEN UNTEREINANDER VERBINDEN UND SIND ALS GEHZONEN IN WEGBREITEN VON 2,00 - 3,00 METERN VORGESEHEN, UM FUSSGÄNGER -GRÖSSTENTEILS KINDER - AUF DEM KÜRZESTEN WEG IN DEN ORT BZW. IN DIE SCHULE UND IN DEN NAHEGELEGENEN KINDERGARTEN ZU FÜHREN.  
AUFWEITUNGEN IN DEN WEGBEREICHEN DIENEN FÜR SITZGELEGENHEITEN UND SPIELINSELN. ZWEI SPEZIELLE STANDORTE SIND ALS KINDERSPIELPLÄTZE AUSGEWIESEN.  
PKW-PARKBUCHTEN ENTLANG DER HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE SOLLEN ALS BESUCHERPAKPLÄTZE DIENEN.

b) VERSORGUNG :

WASSER-, STROM-, TELEFON- U. MEDIENVERSORGUNG WERDEN AN DIE VORHANDENEN EINRICHTUNGEN IN DEN ANGRENZENDEN STRASSENZÜGEN ANGESCHLOSSEN.

DURCH DIE VERBINDUNGSWEGE DER HAUPTERSCHLIESSUNGSSCHLEIFEN KÖNNEN STICHLITUNGEN GRÖSSTENTEILS VERMIEDEN WERDEN.  
BEI DER WAHL DER LEUCHTENSTANDORTE SOLLTE DIE VERGLEICHMÄSSIGE AUSLEUCHTUNG NICHT ZU STARK HERVORGEHOBBEN WERDEN. RAUMBILDUNG, FESTGELEGTE BAUMSTANDORTE, HIER INSBESONDERS IN DEN AUFWEITUNGEN DER GEHZONEN, UND DIE GESCHOSSIGKEIT DER JEWEILIGEN BAUWEISE SOLLTEN DIE STANDORTE DER LEUCHTENDIMENSIONIERUNG BESTIMMEN.

DIE VERSORGUNG MIT GÜTERN DES TÄGLICHEN BEDARFS IST IM NAHEN ORTSKERN MÖGLICH.

KINDERGARTEN UND SCHULE BEFINDEN SICH IN UNMITTELBARER NÄHE DES PLANGEBIETES.

c) ENTSORGUNG :

DIE IN DEN ANGRENZENDEN STRASSENZÜGEN VORHANDENEN KANÄLE SIND ZUR AUFNAHME DES ABWASSERS DIMENSIONIERT. DIE GEBÄUDEENTWÄSSERUNG ERFOLGTT ZU GLEICHEN BEDINGUNGEN WIE IN DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG.

DIE MÜLLENTSORGUNG ERFOLGTT DURCH EINE MÜLLABFUHR. ALLE GRUNDSTÜCKE WERDEN DIREKT ENTSORGT. STICHSTRASSEN SIND FÜR MÜLLFAHRZEUGE BEFAHRBAR.

3; BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

DAS PLANGEBIET WIRD IN DEN GEBIETSTEILEN "A","B","C",u. "E" ALS "ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)" FESTGESETZT.

DER GEBIETSTEIL " D " (ANSCHLUSS AN DER VORH.BEBAUUNG ENTLANG DER HASSLOCHERSTRASSE ) WIRD ALS "DORFGEBIET (MD)" FESTGESETZT.

DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER HATTEN DIE GELEGENHEIT IM RAHMEN DES VERFAHRENS GEM. § 2a (2) BBauG ( ANHÖRUNG ) IHRE WÜNSCHE ZUR BAULICHEN NUTZUNG VORZUBRINGEN.

DER ALLGEMEINE WUNSCH VORWIEGEND EIN-U.ZWEIFAMILIENHÄUSER ZU ERRICHTEN WAR ANLASS IN DEM SÜDLICHEN, WESTLICHEN UND ÖSTLICHEN TEIL DES PLANGEBIETES WEITGEHEND EINE EINGESCHOSSIGE BAUWEISE MIT DACHAUSBAU UND EINE ZWEIGESCHOSSIGE BAUWEISE FESTZUSETZEN, SOWIE DIE ZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE AUF MAX. " 2 WOHNHEITEN " ( WE ) ZU BEGRENZEN. DIES TRIFFT ZU AUF DIE GEBIETSTEILE "A" , " C", "E" . IM GEBIETSTEIL " E " WIRD DIE HAUPTFIRSTRICHTUNG PARALELL ZU DER NÖRDLICHEN UND WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DER PL.NR. 728/1 FESTGELEGT.

IM GEBIETSTEIL " B " WIRD EINE ZWEIGESCHOSSIGE BAUWEISE MIT DACHGESCHOSSAUSBAU, UND IM GEBIETSTEIL " D " NUR EINE ZWEIGESCHOSSIGE BAUWEISE FESTGESETZT. SOMIT BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT NEBEN EINFAMILIENHÄUSERN VERSCH. BAUWEISE AUCH MEHRFAMILIENHÄUSER ZU ERRICHTEN.

DIE ENTWICKLUNG VON GEBÄUDEHÖHEN WIRD DURCH DIE FESTSETZUNG DER MAX.DACHNEIGUNGEN BEGRENZT.DABEI WURDE DER VIELFALT DER DACHFORMEN RECHNUNG GETRAGEN.

DIE DACHFORM - FLACHDACH - WURDE FÜR WOHNGEBÄUDE IM BEBAUUNGSPLAN AUSGESCHLOSSEN.

DIE HAUPTFIRSTRICHTUNG IST, WIE VOR SCHON ERLÄUTERT, NUR IN EINEM GEBIETSTEIL FESTGESETZT UM NACHBARLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN ZU VERMEIDEN.

WIETERE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, SOWIE STELLPLÄTZEN UND EINFRIEDUNGEN SIND NICHT GETROFFEN.

4; GRÜNORDNUNG

EINGANGS WURDE SCHON ERWÄHNT DASS DAS GEBIET EINEN OBSTBAUMBEWUCHS AUFWEIST.ES IST ANZUNEHMEN,DASS GEWÄCHSE DIESER ART SOWEIT WIE MÖGLICH ERHALTEN WERDEN.

BEI PRIVATEN PARZELLEN SIEHT DIE GRÜNORDNUNG ZUSÄTZLICH,BEI EINER STRASSENFRONTLÄNGE BIS 20 METER UND EINER VORGARTENTIEFE VON 4 METERN MINDESTENS 1 STRAUCHARTIGES GEHÖLZ ( NÄHERES NACH GRÜNORDNUNGSPLAN ) JE 10 M<sup>2</sup> VORGARTENFLÄCHE VOR.

BEI EINER STRASSENLÄNGE VON PARZELLEN BIS 20 METER UND DARÜBER,SOWIE EINER VORGARTENTIEFE BIS 4,00 METERN IST MINDESTENS 1 BAUM II.ORDNUNG JE ANGEFANGENER 10 METERN FRONTLÄNGE ZU BEPFLANZEN.

DIE BEGRÜNUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN BEREICHEN UND GRÜNFLÄCHEN,SIND MIT BODENDECKER, MITTEL-U.HOCHSTAMMGEHÖLZEN VORGESEHEN.

DIE MITTEL- U. HOCHSTAMMGEHÖLZE SOLLEN ALS MARKANTE WEGBEGLEITUNG ANGEORDNET WERDEN.  
WIE UNTER PKT. 2 SCHON ERWÄHNT SIND IN DEN HAUPTVERKEHRSSCHLEIFEN IN OST - WESTRICHTUNG IM SÜDLICHEN BÜRGERSTEIGBEREICH STRASSEN- BÄUME EINGEPLANT.

5; WIRTSCHAFTLICHKEIT DER MASSNAHME, PLANENTWICKLUNG

DIE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG KÖNNEN ZUR ZEIT NOCH NICHT MIT AUSREICHENDER GENAUIGKEIT GENANNT WERDEN.  
ALS SCHÄTZKOSTEN WERDEN ANGENOMMEN :

- STRASSENBAU	CA. 1 300 000,-- DM
- ENTWÄSSERUNG	CA. 550 000,-- DM
- WASSERVERSORGUNG	CA. 175 000,-- DM
- FREIANLAGEN/GRÜNORDNUNG	CA. 100 000,-- DM
- UNVORHERGESEHENES + INGENIEUR- LEISTUNGEN	CA. 275 000,-- DM
- SCHÄTZKOSTEN	CA. 2 400 000,-- DM

DER BEBAUUNGSPLAN BILDET DIE GRUNDLAGE FÜR DIE TEILUNG DER IM GELTUNGSBEREICH LIEGENDEN GRUNDSTÜCKE. DIE GEMEINDE KANN NACH MASSGABE DIE UMLEGUNG ANORDNEN UND SOWEIT ERFORDERLICH DURCHFÜHREN LASSEN.

DIE FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF SIND IN DAS EIGENTUM DER GEMEINDE ZU ÜBERTRAGEN.

STÄDTEBAULICHEN WERTE :

- NUTZUNG DES PLANGEBIETES

GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETES/	
BRUTTOBAULAND	CA. 6,00 ha = 100 %
VERKEHRSFLÄCHE	CA. 0,95 ha = 16 %
NETTOBAULAND	CA. 5,05 ha = 84 %

Aufgestellt:

Meckenheim, den 19.04.1983

(Braun) Ortsbürgermeister

