

BEBAUUNGSPLAN
"DORFZENTRUM"
GEMEINDE MERTESHEIM

PLANBEGRÜNDUNG:

INHALT :

- 1.0 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.0 Lage des Planungsgebietes
- 3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 4.0 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
- 5.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 6.0 Erschließung des Plangebietes
 - 6.1 Wasserversorgung
 - 6.2 Strom- und Gasversorgung
 - 6.3 Abwasserbeseitigung
 - 6.4 Verkehrsanbindung
- 7.0 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele
- 8.0 Planungsgrundsätze
- 9.0 Bodenordnung
- 10.0 Landespflegerische Maßnahmen
- 11.0 Kosten

1.0 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Mertesheim hat in seiner Sitzung am 12.08.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfzentrum" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfzentrum" erstreckt sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Mertesheim und unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Plangebiet liegt in Flur 0 der Gemarkung Mertesheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

- den Eisbach im Norden
- landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen
- die Bebauung entlang des Holzweges in Süden
- den Friedhof im Süden und Westen
- die Bebauung entlang der Hauptstraße im Osten.

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt etwa 1,48 ha. Hierin sind neben den Bau- und Erschließungsflächen auch die aus landespflegerischer Sicht notwendigen Ausgleichsflächen für das Plangebiet enthalten.

Die einzelnen Flächen gliedern sich wie folgt :

- | | | |
|---|-----------------|--------------|
| - | Bruttobaufläche | rd. 0,25 ha |
| - | Verkehrsfläche | rd. 0,10 ha |
| - | Grünflächen | rd. 1,15 ha. |

3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Planbereich beinhaltet in der Gemarkung Mertesheim die Flurstücke Nr. 154, 154/3, 154/4, 155, 156, 122, 119/2, 118/2 und 118.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab M 1 : 500.

Die Gemeinde Mertesheim besitzt etwa ein Hektar Land im betrachteten Gebiet.

4.0 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Wegen der vorhandenen Nachfrage nach hochwertigem Bauland, der Verpflichtung Kindergartenplätze vorzuhalten sowie die Errichtung einer Mehrzweckhalle und Feuerwehrgerätehaus anzustreben, hat der Gemeinderat Mertesheim die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfzentrum" mit den o.g. Abgrenzungen beschlossen.

Die Zielsetzung der Planung besteht in der Ausweisung ausreichend dimensionierter Flächen für attraktive Wohnbauvorhaben sowie deren verträgliche Anordnung zueinander.

5.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land (Stand Juli 1991) sind die Flächen des vorliegenden Planbereiches als "Fläche für den Gemeinbedarf" und "Dauerkleingärten" ausgewiesen.

Um die Zielvorgaben des Bebauungsplanes zu verwirklichen, soll der Flächennutzungsplan, Teilplan Mertesheim, im Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

6.0 Erschließung des Plangebietes

6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann grundsätzlich mit Trinkwasser versorgt werden. Hierzu ist eine Verbindungsleitung zwischen Holzweg und Hauptstraße erforderlich. Maßnahmeträger sind die Verbandsgemeindewerke Grünstadt-Land.

6.2 Strom- und Gasversorgung

Das Erschließungsgebiet kann mit elektrischer Energie und Gas versorgt werden. Maßnahmeträger sind die Pfalzwerke AG, Ludwigshafen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planbereiches erfolgt im Trennverfahren, wobei das häusliche Schmutzwasser zum bestehenden Kanalnetz in der Hauptstraße abgeleitet wird. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll dem bestehenden Regenwassersammler "Holzweg" und "Hauptstraße", die in den Eisbach mündet, abgeleitet werden.

Entsprechende Änderungsanträge für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Eisbach sind bei der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde zu stellen.

6.4 Verkehrsanbindungen

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt zu den vorhandenen innerörtlichen Straßenzügen "Holzweg" und "Hauptstraße".

Die Straße im Baugebiet wird im Bereich des "Projektierten Wohngebietes" mit einer Breite von 4,75 m versehen, wobei auf die bepflanzte Böschung, angrenzend zum Friedhof, erhalten bleiben soll.

Im Bereich der Mehrzweckhalle / Kindergarten / Feuerwehr ist die Kurve aufzuweiten, um Schwerlastverkehr eine freie Durchfahrt zu ermöglichen.

Durch die Verbindung zwischen Holzweg und Hauptstraße wird die Verkehrssituation im Holzweg weitaus verbessert, was auch die Bebauungsplanaufstellung befürwortet.

Im Anbindungsbereich an die Hauptstraße wird der Abriss des Wohngebäudes Nr. 85 angestrebt.

7.0 Dartstellung der städtebaulichen Planungsziele

Der Bebauungsplan "Dorfzentrum" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet soll dabei einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Bebauungsplanes u.a. folgende Grundsätze angewandt :

- umweltverträgliche Planung durch geringstmögliche Eingriffe in den Naturhaushalt; bei unvermeidbaren Eingriffen Milderung durch ausgleichende Maßnahmen
- Zuordnung von Nutzungen, die funktionale Zusammenhänge beachten und fördern, aber gegenseitige Beeinträchtigungen von Funktionen vermeidet
- Anpassung an die bestehende Bebauung durch Bezugnahme auf die Bau- und Nutzungsformen im Altort und sorgfältige Gestaltung der Nahtstellen zu den umliegend vorhandenen Siedlungsbereichen
- funktions- und belastungsgerechte Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsanlagen
- ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Frei- und Erholungsbereiche
- Begrenzung der Versiegelung und intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen
- Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien und zur Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

8.0 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von „Dorfgebiet“, „Allgemeinem Wohngebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ in verträglicher Zuordnung zueinander.

Durch die Ausweisung des Dorfgebietes wird auf einen direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb Rücksicht genommen, damit für diesen Betrieb durch die Planung keine Nachteile im Hinblick auf bauliche Erweiterung und eventuelle Immissionsbelastung auftreten.

Das „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ und das „Dorfgebiet (MD)“ dient vorrangig zur Deckung des Wohnraumeigenbedarfs.

Zugelassen werden freistehende Einzelhäuser mit Sattel- oder Walmdach in offener Bauweise.

Bei ausgebautem Dachgeschoß können Dachaufbauten in Form von Schlepp-, Giebel- und Spitzgauben zugelassen werden.

Die überbaubare Fläche als auch die Gebäudestellung wird im Bebauungsplan eindeutig bestimmt.

Bei der Festlegung der überbaubaren Fläche/Baugrenze wurde darauf geachtet, daß der von der Unteren Landespflegebehörde, Kreisverwaltung Bad Dürkheim, vorgegebene bzw. geforderte Abstand von 20 m als Gewässerunterhaltungstreifen eingehalten werden kann.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, im „Dorfgebiet“ auf 0,6, die Geschößflächenzahl (GFZ) beider Nutzungsarten auf 0,8 festgelegt.

Die verbleibende Restfläche, die die Errichtung einer multifunktionellen baulichen Anlage beinhaltet, wird als "Fläche für Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Hier soll in kompakter Bauweise ein eingruppiger Kindergarten, kombiniert mit einer Mehrzweckhalle und Feuerwehrgeräteraum entstehen. Darin begründet sich auch die Festlegung der Größe der Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$.

Der Gebäudekomplex soll mit flachgeneigten Pult- und Satteldächern mit einer Neigung von 15° bis 22° , um sich etwa an das vorhandene Geländeniveau anzupassen, versehen werden.

Die maximale Traufhöhe soll fünf Meter, gemessen von OK Erdgeschoß im gesamten Geltungsbereich nicht überschreiten.

Der Einzugsbereich/Erdgeschoß des Gemeindezentrums, sollte auf eine Höhe von etwa 158,00 m ü NN liegen, um eine Schmutzwasserentsorgung in freiem Gefälle zur Hauptstraße zu ermöglichen.

Die überbaubare Fläche wurde auch hier so gewählt, daß der geforderte Abstand zum Eisbach von 20,0 m eingehalten wird.

Direkt südlich des Gemeindezentrums soll ein Festplatz für die Unterbringung von Schaustellern bei Kirmes etc. vorgesehen werden. Der Festplatz kann auch weiter bei Bedarf als Parkplatz bei Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus genutzt werden.

Bedingt durch die topographische Gegebenheit (hängiges bis steiles Gelände) wird es unumgänglich sein, Stützmauern vorzusehen.

Westlich des Gemeindezentrums schließt der kindergarteneigene Spielplatz, der einzuzäunen ist, mit einer Größe von etwa 500 qm an.

Zur ortsnahen Erholung wird ein Fußweg vom Festplatz durch Tal aus bis zur Hauptstraße geführt.

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues kommen teilweise Böschungen auf Wohngrundstücken zu liegen, die dort zu dulden sind. Werden Stützmauern erforderlich, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von max. 50cm über OK Straßendecke errichtet werden. In besonderen Einzelfällen kann eine größere Höhe zugelassen werden.

9.0 Bodenordnung

Teile des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Falls die Ortsgemeinde nicht in den Besitz von Privatflächen kommt, muß ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

10.0 Landespflegerische Maßnahmen

Grundlage der landespflegerischen Festsetzungen sind die Erhebungen, Analysen, Zustandbewertung sowie die Zielvorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages gem. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die baulichen Eingriffe können voll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

11.0 Kosten

Die Erschließung des Gebietes ist Aufgabe der Gemeinde Mertesheim.

Die entstehenden Erschließungskosten sind auf die späteren Anlieger umzulegen.

Vorläufige Kostenschätzung :

Straßenbau	DM	220.000,00
Gasversorgung	DM	40.000,00
Wasserversorgung	DM	40.000,00
Stromversorgung	DM	20.000,00
Telekommunikation	DM	10.000,00
Abwasserbeseitigung	DM	250.000,00
Landespflegerische Maßnahmen	DM	30.000,00

Gesamtsumme Erschließung	DM	630.000,00
=====		

Bei den Kosten ist der Kaufpreis für Geländeerwerb, Gebäudeabriß, Ingenieur-
gebühren und Planungskosten nicht berücksichtigt.

Datum: 31.1.1995

Ortsgemeinde: Mertesheim



Ulrich
Ortsbürgermeister

Aufgestellt : März 1994

Geändert: September 1994

Ingenieur Büro Brehm
67262 Kirchheimbolanden



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 30.11.1994 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 12.01.1995

Im Auftrag

Ulrich
(Eichner)