

# Amtsplan

Begründung  
zum Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Im östlichen Rohrweiher"  
der Ortsgemeinde Niederkirchen

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 22. Mai 1984

AZ.: 610-13/63-05/Nie.-6/KL

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur besseren Nutzung von Teilflächen sowie der Anpassung an die örtlich und wirtschaftlich vorhandenen Gegebenheiten, auch im Hinblick auf eine sinnvolle Verwertung des in der Ortsgemeinde Niederkirchen derzeit vorhandenen Baulandes, ist beabsichtigt, den von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim mit Verfügung vom 06.12.1979 Az.: 610-13/6/Nie-4/Kl-Th rechtskräftig genehmigten Bebauungsplan "Im östlichen Rohrweiher" zu ändern und aufgrund des Bedarfs eine Verdichtung in der Bebauung zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich im Einzelnen auf:

- die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Höhenlage der baulichen Anlagen
- Grünflächen
- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- nachrichtlich übernommene Auflagen

Die Änderung bzw. Ergänzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist erforderlich, um die Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie die bessere Ausnutzung der Grundstücke bei der besonderen offenen Bauweise zu ermöglichen.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aufgrund der Anregungen im Rahmen der Bürgeranhörung sowie der vom Gemeinderat empfohlenen Änderungen aktualisiert und mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung, bestehende Rechtsverhältnisse und Bestandsangaben

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Hauptstraße (L 528), die Niederkirchen mit Meckenheim verbindet.

Diese Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die Ausweisung als Bauland in einem Bebauungsplan und die Erschließung ist notwendig, um bauwilligen Bürgern der Gemeinde geeignetes ortsnahes Bauland zur Verfügung zu stellen.

Dem Plangebiet zugewandt ist die Landesstraße (L 528) ohne Gehweg und Beleuchtung ausgebaut. Die Straße Rohrweiherweg ist zum Teil als Betonweg (Wirtschaftsweg) und zum Teil mit Verschleißdecke ohne Bürgersteig hergestellt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den vorgenannten Straßezügen.

Das Gelände ist eben und nach Süden leicht geneigt. Der Aufwuchs beschränkt sich auf Obst- und Weinbau. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. es ist somit kein durch Pflanzbindung zu schützender Bewuchs vorhanden.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

a) Öffentliche Verkehrsflächen

Rohrweiherweg Plan-Nr. 1691/7 und 1691/5

Im Brühl Plan-Nr. 1632/1

In der Nachtweide Plan-Nr. 1650/1

Jahnstraße Plan-Nr. 1636/5 und 1721

Am Meckenheimer Weg Plan-Nr. 1644/1

Wohnweg Plan-Nr. 1626/25

Fußwege Plan-Nr. 1652/10, 1409/3, 1409/11

Wirtschaftsweg: Oberer Nachtweideweg Plan-Nr. 1624/3 und 1409/12

Graben: Alter Weinbachgraben Plan-Nr. 376/11 und 376/12

b) Private Baugrundstücke

Plan-Nr. 1409/1, 1409/2, 1409/4, 1409/5, 1409/6, 1409/7, 1409/8, 1409/9, 1409/10, 1651/4, 1651/8, 1651/14, 1651/15, 1652/14, 1652/15, 1652/16, 1652/17, 1653/11, 1653/12, 1653/13, 1626/16, 1626/17, 1626/18, 1626/19, 1626/20, 1626/22, 1626/23, 1626/24, 1627/5, 1628/4, 1630/5, 1631/3, 1631/4, 1631/5, 1631/6, 1631/7, 1637/1, 1637/2, 1643/1, 1643/2, 1638/1, 1638/2, 1638/3, 1638/4, 1639/1, 1639/2, 1639/3, 1640/1, 1640/2, 1640/3, 1641/1, 1641/2, 1641/3, 1642/1, 1642/2, 1642/3, 1642/4, 1633/1, 1633/2, 1633/3, 1634/2, 1634/3, 1634/4, 1634/5, 1635/1, 1635/2, 1635/3, 1645/5, 1645/6, 1646/1, 1646/2, 1647/1, 1647/2, 1648/1, 1648/2, 1649/1, 1649/2, 1625/1, 1626/21, 1626/5, 1626/6, 1626/7, 1626/13, 1627/3, 1628/3, 1630/3, 1630/4, 1720/1, 1720/2, 1645/2, 1719, 1736, 1737, 1717, 1718, 1718/3, 1718/4,

## 2. Erschließung und Versorgung

### a) Verkehrerserschließung

Die Tiefe der zu bebauenden Parzellen erforderte weitere Erschließungsanlagen. In der vorliegenden Planung wurde die Form der Erschließungsschleifen gewählt. Entlang der Straßen werden Gehwege von 2,50 m und 1,00 m Breite angelegt.

Bäume können nur in den ausgewiesenen Teilflächen angeordnet werden bei Bürgersteigbreiten von 2,50 m um auch die Abstände entsprechend dem Nachbarrecht einhalten zu können. Damit ist auch sichergestellt, daß eine 2,00 m breite, von Aufbauten ungestörte Gehzone bleibt.

### b) Versorgung

Wasser- und Stromversorgung sind an die vorhandenen Einrichtungen in den angrenzenden Straßenzügen angeschlossen. Durch die Erschließungsschleifen werden Stichleitungen vermieden. Das Gleiche gilt für Kabel- und Telefonversorgung.

Bei der Wahl der Leuchtenstandorte sollte die gleichmäßige Ausleuchtung nicht überbewertet werden. Gestaltung, Raumbildung, festgesetzte Baumstandorte sollten die Standorte und Leuchtengröße bestimmen, auch wenn Dämmerzonen entstehen.

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 vorhandenen Kanäle in den angrenzenden Straßenzügen sind zur Aufnahme des Abwassers aus diesem Baugebiet ausgelegt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Alle Grundstücke werden direkt entsorgt.

## 3. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird, entsprechend den angrenzenden Gebieten, als "Dorfgebiet (MD)" festgesetzt. Da die Grundstücksbewerber bekannt sind und Gelegenheit hatten, im Rahmen des Verfahrens gemäß § 2a (2) BBauG (Anhörung) ihre Wünsche zur baulichen Nutzung vorzubringen, wurden die gemäß § 5 BauNVO zulässigen Anlagen bzw. Nutzungsarten nicht begrenzt.

Die Entwicklung von Gebäudehöhen wird begrenzt durch Festsetzung von minimaler und maximaler Dachneigung. Dabei wurde der Vielfalt der Dachformen Rechnung getragen. Die Dachform Flachdach kommt in der vorhandenen Ortslage nur vereinzelt vor und beeinflusst nach Auffassung des Rates das Ortsbild negativ. Für Gebäude wurde diese Dachform im Bebauungsplan also ausgeschlossen. Die Stellung der Gebäude ist offen.

Weitere Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen sind im Textteil nur getroffen, soweit sie zur Sicherung der nachbarlichen Belange und zur Anpassung an die angrenzende Bebauung erforderlich sind.

#### 4. Grünordnung

Da die Sportanlage intensiv eingegrünt ist, auch mit großkronigem Baumbewuchs und entlang den Straßen Gehwege angeordnet sind, die durch Großgrün (Bäume I. und II. Ordnungsgröße) gegliedert sind, besteht auf diesen Seiten eine gute Einbindung in die Landschaft.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, daß im Zusammenwirken mit der Begrünung der Gärten eine angemessene Eingrünung des Baugebietes gegeben ist.

Dem Spiel der Kinder dient der Sportanlagenbereich mit Bolzplatz usw. Hier ist vorgesehen, einzelne Spielgeräte und eine Tischtennisplatte anzulegen.

#### 5. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, Planentwicklung

Die Kosten der bisherigen Erschließung belaufen sich auf ca. DM 1,500.000,--

Die Schätzkosten für die noch notwendigen Maßnahmen betragen insgesamt: ca. 350.000,- DM

Die Gesamtfläche ist im Privatbesitz, da jedoch die Bodenordnung schon durchgeführt wurde, bestehen ~~ke~~ne Probleme.

1. Nutzung des Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes/Bruttobauland	0,62 ha = 100 %
Verkehrsfläche	0,21 ha = 34 %
Grabenfläche	0.01 ha = 1 %
Nettobauland	0.40 ha = 65 %

Nachwort zum Planinhalt:

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ergänzt durch:  
- Gestaltungsplan (Funktionplan)

Aufgestellt:

Niederkrichen, im November 1983



*(Handwritten signature)*  
(Rau)  
Ortsbürgermeister

Die öffentliche Auslegung der Begründung wurde mit dem Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Im östlichen Rohrweiher" durchgeführt.



*(Handwritten signature)*  
(Rau)  
Ortsbürgermeister