



ORTSGEMEINDE OBERSÜLZEN

Begründung zum
Bebauungsplan

"Nördlich der Grünstadter-Straße"

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 24.09.1990 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 18.12.1990

1. Veranlassung und allgemeine Begründung der Planung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obersülzen hat in der Gemeinderatssitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Grünstadter Straße" beschlossen.

Aufgrund des Begehrens der Eigentümer der in diesem Bebauungsplanbereich enthaltenen bereits fest eingemessenen und erschlossenen fünf Grundstücken zur Bebauung dieser Flächen, soll mit diesem Bebauungsplan die geordnete Einbindung dieser Flächen in die vorhandene Ortsbebauung vorgenommen werden.

Diese Bebauung entspricht auch den Inhalten der Konzeption zur Dorferneuerung und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt L 453.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen und in der 1. Änderungsphase befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land sind die Flächen im Bereich dieses Bebauungsplanes als Mischbauflächen (M) ausgewiesen.

3. Lage, Beschreibung, Begrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsausgang in Richtung Grünstadt unmittelbar an der L 453.

Das Gebiet beinhaltet folgende Flurstücke, von Westen nach Osten:

Flurstücke Nr.: 413/4, 414/4, 414/5, 414/6,
415/4, 415/5, 415/6

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,41ha.

4. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauG

Die Bürgerbeteiligung mit den betroffenen Grundstückseigentümern fand am 03.11.1987 statt.

Hier wurden die Inhalte und Festsetzungen, insbesondere die Situation zum Straßenraum, d.h. die Zurücknahme der Einfriedigungen von den Grundstücksgrenzen und die Stellung der Garagen zur Straße an die jeweilige Westgrenze der Grundstücke mit der entsprechenden Eingrünung, die Bautiefe und die überbaubaren Grundstücksflächen gemeinsam diskutiert, miteinander abgewogen und abgestimmt.

Der vorliegende Planentwurf entspricht somit sowohl den Wünschen der Grundstückseigentümer als auch den Vorstellungen der Ortsgemeinde Obersülzen.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Ausweisungen des zur Zeit gültigen und in der 1.Änderungsphase befindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wird der Planbereich als Mischgebiet ausgewiesen, mit vorwiegender Wohnnutzung.

Um in diesem Bereich der Ortslage im Rahmen der Dorferneuerung eine geordnete und sinnvolle Entwicklung zu verfolgen und im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 453 hier keine Konfliktsituationen in puncto Verkehrssicherheit entstehen zu lassen, werden folgende Nutzungsarten gemäß §6 Abs.2 BauNVO ausgeschlossen:

Nr.2: Geschäfts- und Bürogebäude

Nr.3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens

Nr.6: Gartenbaubetriebe

Nr.7: Tankstellen

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt, Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß ausgebaut werden.

7. Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit nur Einzelhausbebauung festgesetzt.

Eine Grenzbebauung wird nicht zugelassen, Ausnahme bilden die Garagen, die auf die westlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden müssen und die überbaubaren Flächen der Garagen ist durch eine Baulinie festgelegt.

Die Stellung der Gebäude und Garagen ist durch die Darstellung der Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude wird für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß mit max. +0,50m und die Firsthöhe mit max. +7,50m festgesetzt, jeweils bezogen auf die Höhenlage der Straßengrenzungsline.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50m zugelassen, bei Zurücktreten von Bauteilen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.

Als Dachform sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzt Dächer mit einer Minstdachneigung von 35° und einer maximalen Dachneigung von 45° zugelassen. Bei den Garagen sind die Dachneigungen mit 20° bis 30° zulässig. Asymmetrische Dachformen, d.h. unterschiedliche Dachneigungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig, während Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen oder Loggien nicht zugelassen sind.

8. Flächen für den ruhenden Verkehr

Sämtliche fünf Baugrundstücke decken den Bedarf an Einstellplätzen auf dem eigenen Grundstücken ab, jeweils im Bereich zwischen den Grundstücksgrenzen und den Einfriedigungen zur Straße.

9. Verkehr

Alle fünf Baugrundstücke sind von der Grünstadter Straße aus direkt erschlossen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung und Entsorgung mit Frischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser sowie die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen in der Grünstadter Straße.

11. Umweltschutz und Ortsbildgestaltung

Zum Schutz der Umwelt und zur Ortsbildgestaltung sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen worden.

Es sind im Bereich der Grundstückseinfriedigungen und der Stellplatzbereiche und Garagen Begrünungsmaßnahmen zwingend über Pflanzgebote vorgeschrieben.

Im Bereich der Einfriedigungen sind jeweils zur Ostgrenze hin zwei Bäume zu pflanzen, darüber hinaus sind die Garagenwände und die Einfriedigungen zum Straßenraum hin mit Büschen oder Rankpflanzen zu begrünen.

Alle Bepflanzungen in den v.g. Bereichen sind mit standortgerechten Gehölzen bzw. Pflanzen auszuführen.

Die Einfriedigungen nach Norden zur freien Landschaft sind nur als Hecken zulässig bis zu einer Höhe von 1,80m.

Um im Bereich des Straßenraumes ein geordnetes Erscheinungsbild der Bebauung zu erhalten, sind die Einfriedigungen mit einer Höhe von 1,20m zwingend vorgeschrieben.

Es können hier jedoch entweder geschlossens- strukturierte Einfriedigungen in Form einer Mauer oder in einer geöffnet- strukturierten Einfriedigung in Form von Holz- oder Stahlein- zäunungen auf einem 30cm hohen massiven durchgehenden Sockel ausgeführt werden.

Aus Rücksicht auf das Ortsbild ist hier auch eine Einschränkung in Bezug auf die zugelassenen Materialien festgesetzt.

Es dürfen bei den Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen keine glasierten oder glänzenden

Materialien, keine Kunststoff-, Asbestzement-, Bitumen- oder Metallelemente verwendet werden. Es sollen hier hauptsächlich folgende Materialien Verwendung finden: Putz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien als Sichtmauerwerk. Kalksandstein-Sichtmauerwerk ist nicht zulässig.

Bei den Einfriedigungen sollen Holz, Stahl oder verputztes Mauerwerk oder mit Sandstein oder sandsteinähnlichem Material als Verkleidung verwendet werden.

Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind nur mit Tonziegeln einzudecken, in einer roten oder brauntonigen Farbgebung.

Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch in die Vorgärten einzubinden und einzugrünen, damit sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einzusehen sind.

Die privaten Freiflächen zwischen der Straßengrenzlinie und der Grundstückseinfriedigung sind in ihrer Oberflächengestaltung (Farbe, Material) den angrenzenden Flächen anzugleichen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Kleintierställe und Tierzwinger ausgeschlossen,

Um das ortsbildprägende Anwesen am Ortsausgang nach Grünstadt, welches am westlichen Rand dieses Bebauungsplanes angrenzt, in seinem Erscheinungsbild zu erhalten, ist die Situation auf dem Flurstück Nr.413/4 verändert worden, in der Form, daß die Garage zurückgesetzt worden ist in Höhe auf das Nebengebäude Ostgrenze auf dem Flurstück Nr.412/1, um den Blick auf dieses Anwesen freizuhalten.

22.05.1989
26.03.1990