

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Auf der Pfingstweide, Änderung III" der Ortsgemeinde Wattenheim

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Erstellung des Bebauungsplanes "Auf der Pfingstweide, Änderung III" wird erforderlich, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besser als bisher gerecht werden zu können und in einem Teilbereich eine stärkere bauliche Verdichtung entsprechend den Wünschen der Bauwilligen und der Gemeinde zu erreichen.

Hierzu wird die straßenseitige Baulinie auf dem Grundstück Plan-Nr. 1715/10 in eine Baugrenze umgewandelt, wodurch die Erhaltung eines vorhandenen Baumbestandes möglich wird, und auf dem Grundstück Plan-Nr. 1719/1 eine weitere überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, erfolgt die Änderung III nach den Bestimmungen des § 13 BBauG.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Auf der Pfingstweide" wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt 4,0 ha.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ergibt sich im wesentlichen durch die Landesstraße 520 und die Ortsstraße "Lochberg".

Im Nord-Osten grenzt der "Änderungsplan III" an den Geltungsbereich des "Änderungs- und Erweiterungsplanes II" an, der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde.

Der "Änderungsplan I" wurde nicht rechtskräftig; seine Festsetzungen gingen in den "Änderungs- und Erweiterungsplan II" über.

4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfaßt ein früher als Sportplatz genutztes Gelände, Ödland und einen geringen Waldanteil.

Das Gelände bildet einen Bergrücken, mit Gefälle nach Norden, Westen und Süden. Es grenzt an den westlichen Altortsbereich an und wird im übrigen begrenzt von

der L 520 und der Ortsstraße "Lochberg".

Der Grund und Boden befindet sich in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Ortsgemeinde.

5. Erschließung und Versorgung

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes an den Altort erfolgt ausschließlich über die ausgebaute Ortsstraße "Heidebuckel".

Strom- und Wasserversorgung sind durch die örtlichen Versorgungsnetze gewährleistet.

Die Entwässerungsleitungen sind restlos verlegt. Sie sind an den zur Kläranlage führenden Umgehungs kanal angeschlossen.

Gasversorgung ist nicht vorhanden.

6. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die zulässige Geschößzahl ist im allgemeinen bergseitig auf ein Geschöß und hangseitig auf zwei Geschosse begrenzt; im Detail ergibt sie sich aus der Planzeichnung.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der im wesentlichen im Jahre 1973 fertiggestellten Erschließungseinrichtungen beliefen sich auf rund 450.000 DM. Die Kostenumlegung erfolgte satzungsgemäß auf die Grundstückseigentümer.

Für noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen werden ca. 130.000 DM anfallen. Die Erschließungsbeitragssatzungen nach dem Bundesbaugesetz und dem Kommunalabgabengesetz sehen eine Kostenbeteiligung der Gemeinde an den anfallenden Erschließungskosten von 10 v.H. vor.

Die Finanzierung der Erschließungskosten ist gesichert.

8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sind - im Hinblick auf den zu erwartenden geringen Bevölkerungszuwachs - ebenfalls nicht erforderlich.

Hettenleidelheim, den
Verbandsgemeindeverwaltung

(Rüttger)
Bürgermeister