

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "In den Grasgärten - Änderung III"
der Ortsgemeinde Wattenheim

1. Erfordernis der Planänderung und Einfügung in die Bauleitplanung:

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan: "In den Grasgärten - Änderung II", der im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bundesbaugesetz aufgestellt wurde und am 24.7.1986 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Dieser Bebauungsplan sieht zur Erschließung des Grundstückes Plan Nr. 2105 einen kurzen Stichweg entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Plan Nr. 2103 und 2104 vor.

Mit der Zielsetzung einer wirtschaftlicheren Erschließung soll nunmehr das Grundstück Plan Nr. 2105 über den Erschließungsstutzen zwischen den Plan Nr. 2104 und 2106 erschlossen werden. Im Zuge dieser Planänderung entfällt damit der o.g. Stichweg.

Zum Zwecke einer besseren Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird der im Norden angrenzende Wirtschaftsweg um 1m Breite in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein erweitert.

Die genannten Änderungen werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG durchgeführt, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Änderungen ebenfalls nicht berührt.

2. Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Gelände grenzt östlich an den Altortsbereich von Wattenheim an und weist leichtes Gefälle nach Nordosten auf. Das Plangebiet umfaßt bereits bebautes Gebiet, Brachland und derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Grund und Boden befindet sich in Gemeinde- und Privateigentum.

3. Erschließung und Versorgung:

Die verkehrstechnische Anbindung an den Altort (Hauptstr.) erfolgt im wesentlichen über die ausgebaute "Tiefenthaler Str". Außerdem nordwestlich Anbindung an die Landesstraße L 520 über die Gemeindestraße "In den Graspärten". Strom- und Wasserversorgung sind durch die örtlichen Versorgungsnetze gewährleistet.

Die Abwässerentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal in der Planstraße, der an den bestehenden Hauptkanal in der "Tiefenthaler Str." anschließt. Dieser Hauptkanal führt unmittelbar zur mechanisch - biologischen Kläranlage.

4. Bauliche Nutzung:

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die zulässige Geschöszahl ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

5. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit:

Die Kosten der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen werden sich auf ca. 250.000,-- DM belaufen. Die Erschließungsbeitragssatzungen nach Bundesbaugesetz und Kommunalabgabengesetz sind erlassen. Sie sehen durchweg Kostenbeteiligungen der Verbands- bzw. Ortsgemeinde von 10 v.H. der anfallenden Erschließungskosten vor. Die Finanzierung der Erschließungskosten ist gesichert.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren:

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind im Wege eines Umlegungsverfahrens nach den § 45 ff Bundesbaugesetz durchgeführt worden.

Durch die Änderung III des Bebauungsplanes werden keine Folgeverfahren erforderlich.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Wattenheim, den



[Handwritten signature].....

(Hemmer)
Ortsbürgermeister