



ZUR VERFÜGUNG
VOM: 30. Jan. 1979
AZ.: 670-13/6/Wreibe-4/KL

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Sommerbach" in Weisenheim am Berg

Amtsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sommerbach" erfolgt aus nachfolgenden Gesichtspunkten im öffentlichen Interesse: Die Gemeinde Weisenheim am Berg gehört zur Verbandsgemeinde Freinsheim und übernimmt innerhalb der Gesamtgemeinde die Funktion "Wohnen". Diese Entwicklung begründet sich aus der guten Wohnlage am Abfall des Pfälzerwaldes (Nähe zum Wald, Fernsicht).

Weisenheim am Berg hatte z.Zt. des I. Aufstellungsbeschlusses vom 20.3.1971 etwa 1.000 Einwohner. Aus der Zunahme der Bevölkerung sowie aus dem Wohnungsnachhol- und Ersatzbedarf (rd. 600 E) ergeben sich bis 1985 ca. 20 ha erforderliche Wohnbauweiterungsflächen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die städtebauliche Gesamtentwicklung wurde im Rahmen einer "Nahbereichsplanung" untersucht und wird in dem z.Zt. in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim festgelegt. In diesen Planungen ist das Gebiet "Am Sommerbach" als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll zur Deckung des Baulandbedarfs als vordringliche Maßnahme herangezogen werden. Die Entwicklung der Gemeinde wurde dadurch gehemmt, daß zur Deckung von Nachfragen, vor allem auch von Bürgern der Verbandsgemeinde, keine baureifen Grundstücke mehr angeboten werden konnten.

Durch die Typisierung der Gemeinde als reine Wohngemeinde ergibt sich infolge der Lage zwischen den Mittelzentren Grünstadt, Bad Dürkheim und Frankenthal sowie im Einflußbereich des Ballungszentrums Ludwigshafen/Mannheim eine weitere verstärkte Nachfrage nach Wohnungen und Bauplätzen.

Es ist somit ein echter Bedarf vorhanden und auch nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange erscheint die Durchführung dieser Maßnahme gerechtfertigt.

Gemäß § 8 Abs. (2) BBauG wurde deswegen aus zwingenden Gründen der Bebauungsplan aufgestellt, bevor der o. g. Flächennutzungs-

gebiet" MI gem. § 6 BauNVO.

Hierdurch wird erreicht, daß der Funktion "Wohnen" eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber jeder sonstigen Art menschlicher Betätigung zukommt.

Die Ausweisung von Mischgebiet begründet sich aus der vorhandenen Bausubstanz in diesen Bereichen. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wurde durch die Ausweisung eines großzügigen Grünzuges unter Einbeziehung des Friedhofes Rechnung getragen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden weitgehend die Höchstwerte des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Werte betragen im einzelnen:

Bei I-geschossiger Bebauung	GRZ 0,4	GFZ 0,5
Bei I+ID- " "	GRZ 0,4	GFZ 0,8
Bei II- " "	GRZ 0,4	GFZ 0,8

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wurde eine aufgelockerte Bebauung konzipiert, die sich sowohl in ihrer Masse als auch Silhouette dem natürlichen Gelände anpassen soll.

Durch Bildung von "Wohnnestern" wird eine Steigerung des Wohnwertes durch individuelles Wohnen angestrebt. Durch diese Bebauung soll für den künftigen Bewohner ein Erlebniswert geschaffen werden, der ihn dazu verleitet, auch seine Freizeit weitgehend dort zu verbringen.

Städtebauliche Daten:

Bruttowohnbauflächen (einschl. der Verkehrsfläche, der Gemeinbedarfsflächen und der Grün- und Freiflächen).

24,952

Nettowohnbauflächen

WR I 4.559 ha

WR I + ID 2.642 ha

WR II 2.278 ha

9.479 ha

Weitere Anlagen nach § 127 BBauG Abs. 4

Kanalisation 980.000,-- DM

Wasserversorgung 500.000,-- DM

Grunderwerb 617.000,-- DM

7. Planungsverwirklichung und Folgeverfahren

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke bilden sowie für erforderliche Grenzregelungen und Umlegungsmaßnahmen.

Freinsheim, den 6.10.1976
Die Verbandsgemeindeverwaltung



[Handwritten signature]
(Kisslmueller)
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Freinsheim, den 20.7.78
Verbandsgemeindeverwaltung



[Handwritten signature]
i.A.