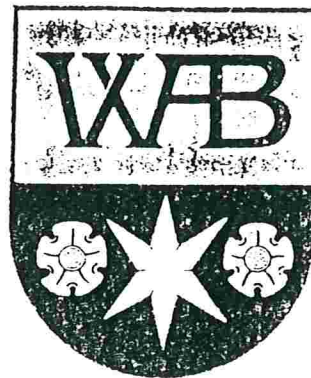


ORTSGEMEINDE  
WEISENHEIM AM BERG

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 04. Feb. 1999  
AZ.: 610-13/13/Wei-be-15/Ei-De



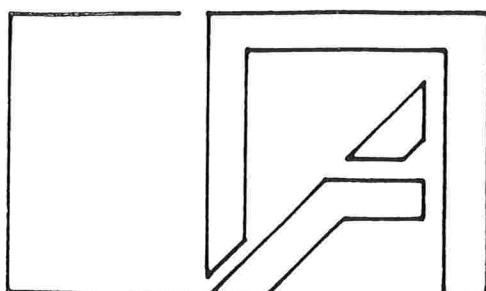
BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"GEWERBEGEBIET ÄNDERUNG I"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	20.3.96		
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS.1 BAUGB	12.6.96		
BETEILIGUNG TÖB § 4 ABS.1 BAUGB	12.6.96	3.3.98	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS.2 BAUGB	12.6.96	3.3.98	
ENDGÜLTIGE FASSUNG	16.12.98		



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
67256 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

2. Ausfertigung

Amtsplan

**1. Erfordernis der Planaufstellung**  
-----

Weisenheim am Berg gehört als eine von acht Gemeinden der Verbandsgemeinde Freinsheim an.

Damit den Forderungen nach Förderung mittelständischer Strukturen Rechnung getragen wird, soll die Ausweisung der Gewerbefläche zur Aussiedlung einheimischer Kleingewerbebetriebe aus dem Ortskern dienen.

Mit der Verwirklichung dieses Gewerbegebietes will die Ortsgemeinde langfristigen zu erwartenden Bedarf an gewerblich genutztem Bauland decken.

**2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung**  
-----

Das vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest.

**3. Bestehende Rechtsverhältnisse**  
-----

Für die Abgrenzung des Plangebietes waren hauptsächlich bereits bestehende Gegebenheiten maßgeblich.

Im Westen grenzt das Baugebiet an den Bebauungsplan "Herxheimer Straße." an. Im Süden grenzt das Baugebiet an die L 522 Herxheimer Straße. Im Osten und Norden wurde die Grenze aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

**4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes**  
-----

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es z.Zt. keine bestehenden baulichen Anlagen. Die nicht bebauten Flächen werden z.T. landwirtschaftlich und z.T. gärtnerisch genutzt.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 2,50 m. Es kann dabei jedoch als eben angenommen werden. Siehe hierzu auch den Anhang: Begründung zum Bebauungsplan Teil B Grünordnerischer Teil.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

Es ist vorgesehen, die Versorgungsleitungen des benachbarten Baugebietes zu erweitern, bzw. die bereits im Baugebiet liegenden Leitungen zu verwenden.

#### 5. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die vorhandene Herxheimer Straße.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erreicht.

#### 6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das Gewerbegebiet soll zur Versorgung der Ortsgemeinde dienen.

Durch die Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet ist festgelegt, welche Nutzungen zulässig sind.

Das Gewerbegebiet wurde in zwei Bereiche aufgeteilt:

In GE I und GE II.

In GE I sind alle Gewerbebetriebe gemäß § 8 Bau NV einschließlich der Ausnahmen zulässig.

In GE II sind nur Gewerbebetriebe zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung das Wohnen nicht wesentlich stören, das bedeutet, daß hier dieselbe Nutzung an Gewerbebetrieben zulässig ist, wie in den benachbarten Mischbauflächen. Mit den Flächen im Gebiet GE II soll eine Abstufung zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet erfolgen.

Die unterschiedlichen Arten der Nutzung können gem. § 1 Abs. 5 festgelegt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt auch durch die Einschränkung gewahrt.

Um auch unterschiedliche Bedürfnisse (Flächen) abzudecken, ist das Gebiet so strukturiert, daß auf der Westseite kleinere Betriebe angesiedelt werden können, und auf der Ostseite sind die Grundstücke so bemessen, daß auch ein ortstypischer Betrieb, der eine größere Fläche benötigt, hier seinen Standort finden kann.

Um eine überwiegend gewerbliche Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher zu stellen, hat sich der Gemeinderat entschlossen festzulegen, daß die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen erst errichtet werden dürfen, wenn der zugeordnete Gewerbebetrieb errichtet ist und die Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der Flächennutzungsplan fordert eine Einschränkung der Höhe der Gewerbebetriebe. Die Höhenlage ist im Bebauungsplan für die im rückwärtigen Bereich zulässigen Hallen mit 5,00 m Traufhöhe begrenzt. Die Nutzung der Freiflächen als Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dem Anhang: "Begründung zum Bebauungsplan Teil B Grünordnerischer Teil" zu entnehmen.

#### 7. Kostenschätzung

Die überschläglich ermittelten Kosten werden sich auf 1.350.000,- DM belaufen.  
(ca. 15.000 m<sup>2</sup> x 90,- DM/m<sup>2</sup>).

Hierin sind die Kosten für Straßen, Kanal und Wasser berücksichtigt.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

#### 8. Die Planentwicklung und die Folgeverfahren

Es ist vorgesehen, zur Realisierung des vorliegenden Planes ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Bodenordnung durchzuführen.

Das gesetzliche Verfahren ist bereits nach dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung eingeleitet worden. Die Erschließung soll nach erfolgter Umlegung erfolgen.

#### 9. Zusätzliche Erläuterungen zum Änderungsplan Nr.1

Die Gemeinde Weisenheim am Berg sieht sich zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" veranlaßt, weil

- im Umlegungsverfahren der Widerspruch gegen die Einleitung durch den Eigentümer Plan Nr. 1252 nur gerichtlich zurückgewiesen werden könnte;
- Da das Grundstück Plan-Nr. 1252 im Zuge einer Umlegung nur schwer zu erwerben gewesen wäre, hätte dies das gesamte Verfahren in unzumutbarem Maße verzögert. Daher dient die Verschiebung auch der Beschleunigung des Verfahrens.
- bei der Ausarbeitung der Umlegungskarte festgestellt wurde, daß der Verlauf der oberirdischen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen nicht mit der Darstellung der ehemaligen Flurkarte übereinstimmt;
- die Vorschrift in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan über die Mindestgröße der Grundstücke im Umlegungsverfahren im Rahmen der Zuteilung nicht realisierbar ist;
- nach Planung eines Regenrückhaltebeckens durch die Verbandsgemeinde Freinsheim die verbleibenden Grundstücksflächen 1246/7 und 1246, sowie Teilflächen aus 1270/2 und 1271/1 zur Abrundung des Gebietes mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollen;
- Da in Weisenheim am Berg noch einige mittelständige Betriebe angesiedelt sind, die bei einer eventuell notwendigen Betriebserweiterung auf das Gewerbegebiet ausweichen könnten, hält der Gemeinderat die notwendige Erweiterung für sinnvoll.
- die Lage der vorhandenen Abwasserkanäle soweit als möglich im Bereich öffentlicher Flächen vorgesehen werden sollte.

Zur Lösung der vorgenannten Aufgabenstellung sind gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan im Änderungsplan 1 folgende Änderungen enthalten:

- 1.) Die Festsetzung für das Grundstück Plan Nr.1252 erfolgt entsprechend der derzeitigen Nutzung als "Kleingartenfläche".
  - 2.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1000 m<sup>2</sup> zur Erleichterung des Umlegungsverfahrens festgesetzt.
  - 3.) Die der inneren Erschließung des Gewerbegebietes dienende Straße mit Wendemöglichkeit wird im nördlichen Bereich in westlicher Richtung soweit verlegt, daß der vorhandene Kanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft.  
Im südlichen Bereich wird durch einen Versatz die Straße in östliche Richtung verlegt, um so eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung der zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücke 1246/7 u.a zu ermöglichen.
  - 4.) Aus Gründen der Planklarheit und Rechtssicherheit wird entlang der Herzheimer Straße für den südwestlichen Bereich ein Erschließungsverbot festgelegt.
  - 5.) Die Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der dazugehörigen Schutzstreifen wird maßstäblich in die Planunterlage übernommen.
  - 6.) Die Textfestsetzungen werden hinsichtlich der Mindestgröße des Grundstückes geändert. Im übrigen werden die textlichen Festsetzungen zum B-Plan redaktionell überarbeitet.
  - 7.) Der landespflegerische Planungsbeitrag wird unter Berücksichtigung der Vergrößerung des Geltungsbereiches, sowie des Anteiles der öffentlichen Verkehrsfläche ergänzt.
  - 8.) Die Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen des Gewerbegebietes an die Herzheimer Straße erfolgt sinngemäß wie im vorliegenden Rechtsplan, lediglich in südöstlicher Richtung um ca. 17,00 m (Achse) verschoben.
  - 9.) Weil ein "Handwerkergebiet" für den örtlichen Bedarf entstehen soll, sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
10. Verfahren nach Geltendmachung von Verletzungen von Rechtsvorschriften  
-----  
durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige höhere Verwaltungs-  
-----  
behörde.  
-----

Mit Schreiben vom 8.7.97 hat die Kreisverwaltung Bad Dürkheim beanstandet, daß die auf Seite 3 von 12 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen über zulässige Lärmimmissionsrichtwerte keine Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch haben.  
Die Festsetzung wurde auf Anregung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Neustadt an der Weinstraße nach Abwägung im Gemeinderat in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Um die Verletzung von Rechtsvorschriften zu heilen, wird diese Festsetzung dahingehend geändert, daß die Lärmimmissionsrichtwerte gestrichen werden und statt dessen die Regelung getroffen wird, daß im Gebiet GE II nur solche Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Festsetzungen auf Seite 3 von 12 inhaltlich und formal überarbeitet mit dem Ziel, deutlicher die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen baulichen Nutzungen zu gliedern.

Inhaltlich werden auf Anregung der KV-DÜW folgende Änderungen eingearbeitet:

- A (2) 1.

Der Zusatz .... soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zu Folge haben können ..... wird gestrichen weil die Festsetzung keine präzise rechtliche Auslegung ermöglicht.

- A (2) 1. + 3.

Selbständige Lagerplätze und Tankstellen sollen zur Wahrung des Ortsbildes im Gewerbegebiet GE I und GE II nicht zulässig sein.

- A (4) 1

Der Zusatz .... soweit diese Anlagen für die Umgebung das Wohnen nicht wesentlich stören .... wird gestrichen, weil die Festsetzung keine präzise rechtliche Auslegung ermöglicht.

Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Änd. I " der Ortsgemeinde Weisenheim am Berg hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom

9.8.1996 - 13.9.1996 bzw. 6.4.1998 - 8.5.1998

in den Diensträumen der Verbandsgemeinde Freinsheim öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 1.8.1996 bzw. 29.3.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Weisenheim am Berg, den 26.1.1999



Blaul  
Ortsbürgermeister

Hinweis:

Die beigegefügte Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.