

TEXTFESTSETZUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

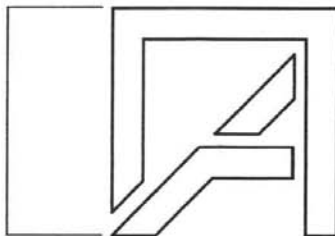
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 1000



GEMEINDE WEISENHEIM AM SAND

**„TEILBEBAUUNGSPLAN
HUNDSKIRCHE, ÄNDERUNG 1“**

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	10.03.05				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	22.04.05				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	22.04.05				
OFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	22.04.05				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	23.06.05				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäss Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch G. v. 23.07.2002.

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993.

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen | Gem. BauGB |
| 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung | Gem. BauGB |
| 2.3. Örtliche Bauvorschriften | Gem. LBauO |

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 - 3 BAUGB)

A Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO Abs. 4+5)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

5. Tankstellen.

B Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 + 17 BauNVO)

Festlegung gem. Planeintrag als Höchstwert. Der Höchstwert ist zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBAUO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise im Gebiet A wird als offene Bauweise festgelegt.
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

D Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten. Die zulässigen Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

E Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche freistehend oder gebäudeintegriert zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.

F Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet „A“ sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

G Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In der Zeichnung ist die vorhandene oberirdische elektrische Versorgungsleitung –20 kV- dargestellt. Die Bauhöhe der zu errichtenden Gebäude unter der Leitung darf innerhalb eines Schutzstreifens von 10,00 m beidseitig der Leitungssachse eine Höhe von 9,00 m über Gelände nicht übersteigen.

Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke Aktiengesellschaft. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke Aktiengesellschaft zur Stellungnahme vorzulegen.

Den Antragstellern wird empfohlen, ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhaltende Abstände zu der Freileitung bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke Aktiengesellschaft abzustimmen.

Pfalzwerke Aktiengesellschaft Tel. (0 62 37)93 52 11
Netzteam Maxdorf Fax. (0 62 37)93 52 53
Voltastr. 1
67133 Maxdorf

2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) vom 1. Januar 1999
in der Fassung vom 12. November 1998

A Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform:

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 45 ° (alte Teilung).

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

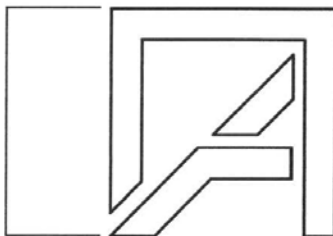
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 1000



GEMEINDE WEISENHEIM AM SAND

**„TEILBEBAUUNGSPLAN
HUNDSKIRCHE, ÄNDERUNG 1“**

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	10.03.05				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	22.04.05				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	22.04.05				
OFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	22.04.05				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	23.06.05				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Bestehende Planungen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches
- 2.3. Topographie
- 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung
- 2.5. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Kostenschätzung

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Planungsanlass

Der bestehende Bebauungsplan Hundskirche wurde in den Jahren 1972/73 aufgestellt. Wegen der damals vorherrschenden großen Nachfrage wurden die meisten Grundstücke auch innerhalb kurzer Zeit bebaut.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde den Belangen von Kindern gem. § 1 BauGB durch Ausweisung eines Grundstückes als Kinderspielplatz Rechnung getragen.

Nach Ablauf von nunmehr rund 30 Jahren stellt die Gemeinde Weisenheim am Sand fest, dass der Spielplatz nicht mehr genutzt wird. Die fehlende Nachfrage ist mit der Altersstruktur der Bevölkerung in der Umgebung zu erklären. Eine Änderung dieser Verhältnisse ist nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Weisenheim am Sand beabsichtigt deshalb, den Bebauungsplan Hundskirche dahingehend zu ändern, dass an Stelle des ausgewiesenen Spielplatzes ein Baugrundstück ausgewiesen wird, mit dem Ziel das Grundstück zu veräußern und den Verkaufserlös für die Instandsetzung der vorhandenen Spielplätze Theodor-Heuss-Str., Schillerstr. / Luisenstr. und für die Anschaffung neuer Spielplatzgeräte zu verwenden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenheim am Sand hat in seiner Sitzung am 27.01.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Teilbebauungsplanes Hundskirche, Änderung I beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Zt. rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen vor.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Teilbebauungsplanes Hundskirche, Änderung I ist die Nutzungsänderung für das Grundstück des Spielplatzes.

GELTUNGSBEREICH

Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Südseite der Limburgstr., durch die Westseite der Haardtstr., durch die Ostseite der Donnersbergstr. und durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Plan-Nr. 3650/5, 3650/4, 3649/10, 3648/4.

Bestehende Planung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Festsetzungen des vorhandenen B-Planes „Hundskirche“.

Außerhalb des Geltungsbereiches gelten ebenfalls die Festsetzungen des bestehenden B-Planes Hundskirche unverändert weiter.

Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt geringfügig von Nord nach Süd, kann dabei als eben angesehen werden.

Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bis auf das Spielplatzgrundstück mit Ein- und Zweifamilien Wohnhäusern und Garagen bebaut. Das Grundstück des Spielplatzes wird zur Zeit nicht genutzt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Schutzstreifen neben einer oberirdischen Versorgungsleitung (Elektro 20 KV) zu Gunsten des Versorgungsträgers zu beachten.

ERLÄUTERUNG DER GESAMTPLANUNG

Planungsalternativen

Wegen des geringen Änderungsumfanges wurden keine Planungsalternativen untersucht.

Erschliessung Verkehr

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend an den Geltungsbereich ist durch vorhandene Strassen gesichert.

Erschließung Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Freinsheim.

Für die Abwasserbeseitigung steht das öffentliche Kanalnetz mit öffentlicher Kläranlage zur Verfügung.

Bebaubare Flächen

Im Geltungsbereich des B - Planes sind in offener Bauweise Einzelhäuser zulässig.
Die Festsetzungen für die bereits bebauten Grundstücke werden aus dem bestehenden B-Plan Hundskirche unverändert übernommen.
Für das Grundstück des ehemaligen Spielplatzes (Plan-Nr. 3649/10) wird eine bebaubare Fläche für ein Wohnhaus sowie eine bebaubare Fläche für die Stellung der Garagen festgesetzt.
Die vorhandenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Hundskirche werden unverändert übernommen, insbesondere die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

Grünordnung

Wegen der Geringfügigkeit der Planänderung wird auf einen landespflegerischem Planungsbeitrag zum B-Plan verzichtet.
Das ehemalige Spielplatzgrundstück ist 484 m² groß.
Bei einer GRZ von = 0,4 werden bei voller Ausnutzung 193,60 m² versiegelt.
Die Gemeinde Weisenheim am Sand wird im Rahmen des anstehenden Flurbereinigungsverfahrens "Fuchsbach West; Weisenheim am Sand" eine Fläche von 200 m² für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stellen. Der weitere Ausgleich des Eingriffes wird durch die Anlage des Hausgartens erbracht.

Kostenschätzung

Durch die Nutzungsänderung für das ehemalige Spielplatzgrundstück entstehen keine auf die Grundstücke im Geltungsbereich umzulegende Kosten.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 10.3.2005 gebilligt.

Weisenheim am Sand, 24.6.2005



Ortsbürgermeister

