

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

- 1.1 Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim weist für diesen Bereich des Ortsteils Schauernheim eine Nutzung als "vorhandene und geplante Wohnbaufläche" aus. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisungen auf, er ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der bereits bebauten Ortslage von Schauernheim. Es wird im Süden vom Assenheimer Weg, im Westen von der Umlandstraße und im Norden vom Stechgraben begrenzt. Für eine Neubebauung sind jeweils die rückwärtigen Gartenflächen vorgesehen. Die vorhandene Bebauung entlang der bestehenden Erschließungsstraßen wird, um jeweils die ganzen Grundstücke zu erfassen, ebenfalls in den Geltungsbereich des Planes einbezogen.

Die noch nicht bebauten Teile der Grundstücke sind z.Zt. ungenutzt oder sie dienen als private Gartenfläche. Der Grund für die geplante Erschließung dieser Flächen ergibt sich aus den privaten Wünschen für eine bessere Nutzung der Grundstücke. Diese Wünsche kommen auch den allgemeinen Planungsüberlegungen der Gemeinde entgegen, die auf eine stärkere Verdichtung der Bebauung innerhalb der bereits bebauten Ortslage abzielen. Hierdurch kann es gelingen, die Bereitstellung von Neubauflächen in den Randgebieten der Gemeinden zu reduzieren und die übermäßige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu begrenzen. Die Forderung zur besseren baulichen Nutzung solcher Freiflächen stellt sich auch aus versorgungstechnischen und aus wirtschaftlichen Gründen, da die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen günstiger ausgenutzt werden können.

Um für die Erschließung des Geländes die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

- 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 0,97 ha. Davon entfallen auf die bereits bebauten Grundstücksteile rd. 0,33 ha, die Neubaufläche liegt somit bei rd. 0,64 ha.
- 1.3 Das Bauprogramm sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise vor. Bei den Doppelhäusern ist eine 2-geschossige Bauweise zwingend, bei den Einzelhäusern eine 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze vorgesehen. Diese Art der Bebauung entspricht weitestgehend den vorliegenden Wünschen der Grundstückseigentümer.

Entlang des Assenheimer Weges wird die vorhandene Bebauung als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO gekennzeichnet. Diese Ausweisung ergibt sich aus der Lage dieser Bebauung im Anschluß an die vorhandene, z.T. noch landwirtschaftlich strukturierte Altbebauung. Für den gesamten übrigen Bebauungsbereich wird eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Erschließung der bereits vorhandenen Gebäude ist über die Straßen "Assenheimer Weg" und "Umlandstraße" gesichert. Für die Neubebauung wird ein insgesamt 5,5 m breiter Erschließungsweg, ausgehend vom Assenheimer Weg, in das Gelände gelegt. Die Ausbaubreite ist auf das relativ geringe Verkehrsaufkommen dieses Stichweges abgestimmt.

1.5 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene bzw. zu verlängernde Versorgungs- und Abwassernetz.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 77.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BBauG	DM 108.000,--
	DM 185.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 31.3.1962 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 19.000,--

=====

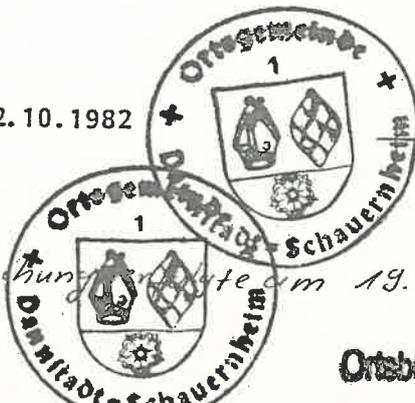
3. Bodenordnende Maßnahmen

Baulandumlegung in den noch nicht bebauten Teilbereichen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der neuen Erschließungsstraße soll sofort nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Dannstadt-Schauernheim, den 22.10.1982



[Signature]
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ergeht am 19.05.1983

[Signature]
Ortsbürgermeister