

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM/PFALZ

BEBAUUNGSPLAN " AUF DER UNTEREN WEIDE"-ÄNDERUNGSPLAN IV-Neufassung

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Auf der Unteren Weide" wurde durch Erlaß vom 8.2.1967 durch die Bezirksregierung der Pfalz (jetzt: Rheinhessen-Pfalz) unter Az: 421 - 521 - Lu 5/3 genehmigt. Er wurde für Teilbereiche bereits in den Jahren 1968, 1976 und 1984 geändert. Die jetzt vorgesehene 4. Änderung des Planes soll durch eine Neuzeichnung des Gesamtgebietes erfolgen. Sie ist notwendig:

- um in Bezug auf die Grund- und Geschößflächenzahlen für den Gesamtbereich einheitliche Regelungen zu erhalten,
- um den von mehreren Eigentümern (in den Teilgebieten) vorgetragenen Wünschen zur Lage und Höhe der Einfriedungen durch neue Festsetzungen im Gesamtgebiet Rechnung zu tragen.

Der Änderungsplan IV umfaßt daher das gesamte Gebiet des früheren, erstmals genehmigten Planes. Es wird begrenzt: im Norden durch die Landesstraße 530, im Osten durch den Scheidegraben, im Westen durch den Riedgraben und im Süden durch eine Linie ca. 120 m südlich der Industriestraße.

Das Gebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.

Um für die künftige weitere Bebauung im Gebiet nach geänderten Zielsetzungen die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes/Änderungsplanes nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen.

- 1.2 Der Änderungsplan IV umfaßt eine Fläche von rd. 16,7 ha. Etwa die Hälfte davon ist bereits bebaut, d.h. gewerblich genutzt.
- 1.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung wird gegenüber der genehmigten Planfassung nicht verändert. Es ist weiterhin eine Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen. Ebenso wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse weiterhin mit "2 als Höchstgrenze" festgesetzt.

Die Festsetzungen über die Grund- und Geschößflächenzahlen werden jedoch geändert; sie werden auf die heute gültigen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung abgestimmt. So wird statt der früher festgesetzten Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 jetzt für das Gesamtgebiet eine GFZ von 1,6 -entsprechend § 17 BauNVO - ausgewiesen. Hierdurch soll den Eigentümern eine wirtschaftlichere Nutzung ihrer Grundstücksflächen ermöglicht werden. Die heute schon vorhandene Bebauung hat allerdings gezeigt, daß die zulässigen Höchstwerte nur in wenigen Fällen tatsächlich ausgenutzt werden, so daß eine übermäßige "Versiegelung" des Gebietes auch in Zukunft nicht zu erwarten ist.

Der genehmigte Bebauungsplan hatte für den gesamten Planbereich die "offene Bauweise" festgesetzt. Diese wird jetzt für einen Großteil des Gebietes in "besondere Bauweise" geändert. Diese Änderung ist notwendig, da die offene Bauweise nur Gebäude mit einer Maximallänge von 50 m zuläßt. Eine solche Längenbeschränkung kann bei Gewerbebetrieben unzweckmäßig sein, so daß die "besondere Bauweise" mehr Möglichkeiten der Bebauung eröffnet. Es wird daher festgesetzt: "... es gilt die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen entlang der Grundstücksgrenzen. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig."

- 1.4 Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt weiterhin über die bereits ausgebaute Haupterschließungsstraße, die Riedstraße, die im Norden von der Landesstraße 530 (Ludwigshafener Straße) abzweigt, in gerader Linie nach Süden durch das Gebiet führt und im südlichen Gebietsbereich die von West nach Ost verlaufende Industriestraße kreuzt. Von der Riedstraße zweigen nach Osten hin zwei Erschließungsstraßen ab. Diese werden im Osten über einen befahrbaren Wegstreifen miteinander verbunden, damit der Bau von Wendepunkten am Ende der Straßen entfallen kann und eine Umfahrt gesichert ist. Der Abstand dieser Erschließungsstraßen voneinander wurde so gewählt, daß beiderseits der Straßen "normal tiefe" gewerbliche Grundstücke angeordnet werden konnten.
- 1.5 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist durch die bereits im Gebiet vorhandenen Leitungen gesichert. Eine Änderung oder Ergänzung des Versorgungsnetzes ist nicht erforderlich.
- 1.6 Mit dem Ziel einer optischen Einbindung des Gebietes in den benachbarten freien Landschaftsraum werden entlang des Scheidegrabens und des Riedgrabens Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen, außerdem soll der vorhandene Bewuchs entlang dieser Gräben, d.h. im öffentlichen Bereich, erhalten bleiben.

2. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Bodenordnende Maßnahmen

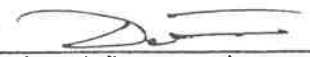
Das Gebiet ist erschlossen und parzelliert. Es werden daher lediglich in kleineren Teilbereichen des Gebietes, entsprechend der Baulandnachfrage, zusätzliche Vermessungsarbeiten erforderlich werden.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Der Zeitpunkt für die Errichtung zusätzlicher Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der künftigen Grundstückseigentümer.

Dannstadt-Schauernheim, den 29.1.1986




Ortsbürgermeister
Ortsbeigeordneter

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 15.12.1983 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 19.04.1984.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 15.11.1984.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 26.11.1984 um Stellungnahme gebeten.

~~Bekanntgabe~~ und Beschlußfassung hierzu am 07.05.1985

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem auszulegenden Planentwurf am 29.01.1986.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 28.05.1987.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Dienstag, den 09.06.1987 bis einschließlich Freitag, den 10.07.1987 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am .

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BBauG u. § 24 GemO) erfolgte am 12.07.1988.

Dannstadt-Schauernheim, den 30.08.88



Ortsbürgermeister
Ortsbeigeordneter

Genehmigungsvermerk:

Anzeige § 11 Abs. 3 BauGB
Gemäß Verfügung vom
21. Sep. 1988, Az.: 63/610-13
Da.-Schau. 3e
bestehen keine Rechtsbedenken

Ludwigshafen, den 21. Sep. 1988
Kreisverwaltung

(Kratz)
Oberregierungsrat

Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 06.10.1988.

Dannstadt-Schauernheim, den 11.10.88



Ortsbürgermeister

DANNSTADT - SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER UNTEREN WEIDE“
ÄNDERUNGSPLAN IV - NEUFASSUNG M. 1:1000

 Fertigung