

## GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "AUF DER UNTEREN WEIDE" -ÄNDERUNG V

## B E G R Ü N D U N G

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.

VOM: 31. Juli 1991

Az.: 63/610-13 Da - Schaueruh. 3f

1. Allgemeines

- 1.1 Mit Verfügung vom 13.07.1988 hat die Kreisverwaltung Ludwigshafen mitgeteilt, daß gegen den Bebauungsplan "Auf der unteren Weide" -Erweiterung III- keine Beanstandungen wegen Verletzung von Rechtsvorschriften geltend zu machen sind. Bereits mit Beschluß vom 05.05.1988 hatte der Ortsgemeinderat gewünscht, das Grundstück Flurstück-Nr. 5417 im Rahmen einer späteren Änderungsplanung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, da das Grundstück weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll. Im Umlegungsverfahren, hat sich ergeben, daß der Zuschnitt der Grundstücke etwas größer gefaßt werden sollte und der westlich des Wirtschaftsweges liegende Teil der Erschließungsstraße nicht benötigt wird. Im Interesse einer kostensparenden Erschließung kann somit auf den Ausbau verzichtet werden. Ferner hat sich gezeigt, daß zur besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke die nördlichen Baugrenzen aufgehoben werden könnten und ebenso im daran angrenzenden älteren Teil des Gewerbegebietes "Auf der unteren Weide" diese Grenzen entfallen könnten.
- 1.2 Das Plangebiet umfaßt deshalb - außer der Flurstück-Nr. 5417 - den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der unteren Weide" -südliche Erweiterung- mit einer Fläche von ca. 3,9 ha und einen Teil des Bebauungsplangebietes "Auf der unteren Weide" -Änderung IV -Neufassung- mit einer Fläche von ca. 3,9 ha, zusammen 7,8 ha.
- 1.3 Die Erschließung der südlichen Erweiterung erfolgt in Verlängerung der Riedstraße sowie durch eine ebenfalls neu zu schaffende Planstraße "Im Bocke".

Am westlichen Ende der Planstraße "Im Bocke" ist ein Wendehammer mit einem Radius von 7,5 m vorgesehen. Die Erschließungsstraßen haben eine Gesamtbreite von 8 m bzw. 8,5 m. An der Ost- und Westseite befinden sich zwei öffentliche Gewässer und zwar die Gräben Riedgraben und Scheidegraben.

Neben den Gräben sind die vorhandenen Wirtschaftswege eingetragen.

Anschließend ist zum Gewerbegebiet ein 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

Auf der Südseite wird ein landwirtschaftlicher Hauptschließungsweg auf die Planstraße "Im Bocke" geführt.

Dieser Weg dient der Verkehrserschließung zum benachbarten Pfalzmarkt in der Gemarkung Mutterstadt, gemäß Gut-

achten Hinterleitner zum Anschluß des Marktes an die L 530. Die Trasse wurde in der jetzigen Form festgelegt, um eine annehmbare Ortsumfahrt für Landwirtschaftliche Fahrzeuge zu ermöglichen und um die befestigten Flächen im Außenbereich gering zu halten.

- 1.5 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das bereits im Gewerbegebiet vorhandene und zu verlängernde Versorgungs- und Abwassernetz.

## 2. Kosten für die Gemeinde

Für die Erschließungsmaßnahme entstehen der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten:

Erschließungsaufwand	DM 500.000,00
gemäß § 128 Abs. 1 (2) BauGB	

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 01.08.1980 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s.	rd.	DM 50.000,00
		=====

Dieser Betrag wird je nach Erschließungsfortschritt in den Haushalten der Gemeinde für die nächsten Jahre bereitgestellt. Die übrigen Kosten werden entsprechend der Erschließungssatzung auf die Anlieger umgelegt.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung der Grundstücke erfolgt durch Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB.

## 4. Beginn der Baumaßnahme

Mit der Erschließung wurde bereits begonnen, da ein Teil der Anlagen für die Zuwegung zum Pfalzmarkt benötigt wird. Mit dem restlichen Bau der Planstraße "Im Bocke" soll alsbald begonnen werden.

Gewerbebezugszonen und Ausschluß von Nutzungen nach den textlichen Festsetzungen A.13 u. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

In der bisherigen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes wurde eine rd. 70 m breite Zone im westlichen Bereich zum Schutz der benachbarten Wohngebiete in der Art eingeschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen waren. Dies diente der Wahrung des Wohnfriedens und dem Schutz der westlich des Riedgrabens vorgesehen und bestehenden Wohnbebauung. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfs sollte eine Verlagerung solcher Betriebe und damit eine Entleerung der Ortskerne verhindert werden.

Mittlerweile ist zum Schutz der städtebaulichen Ordnung geplant diese Einschränkungen auf das Gesamtgebiet flächenmäßig auszudehnen. Danach sollen Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs und für periodischen Bedarf (z.B. Bekleidung) sowie Gartenmärkte ausgeschlossen werden. Derartige Betriebe sollen sich in den Ortskernen ansiedeln, um die fußläufige Erreichbarkeit zu ermöglichen.

6. Ausschluß für Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer gesundheitlicher u. sportlicher Zwecke nach den textl. Festsetzungen A 1.1 § 8 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die Anlagen sollen im bestehenden Ortsbereich und an dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden, da sie mit der Wohnnutzung eng verbunden sind und auch in diesem Gebiet städteplanerisch nicht gewünscht werden.

7. Allgemeine Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten nach der textlichen Festsetzung A 1.2 § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 9 Abs. 1 (6) BauGB

Auch in der Erweiterungsfläche wurden zwei Wohneinheiten gemäß § 8 Abs. 3 (2) BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Der Gebietscharakter wird nicht gefährdet, weil zuerst mit dem Gewerbebetrieb begonnen werden muß und die Zahl der Wohnungen beschränkt ist.

8. Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) u. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Die höchste Anrechenbarkeit dieser Gebäude und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO soll von einer Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 angehoben werden, um die bauliche Ausnutzbarkeit nach den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen zu erhalten.

Im Gewerbegebiet soll zum Schutz des Grundwassers eine hohe Versiegelung zugelassen werden.

9. Erläuterung/Begründung nach § 17 Abs. 4 LPflG

Die ausgewiesenen Gewerbe- und Straßenflächen waren frühere Ackerflächen mit intensiv landwirtschaftlicher Nutzung und sind von natürlichen Vegetationsstrukturen völlig ausgeräumt. Bis auf die Bepflanzungen an den Bachläufen ist kein Baum- und Heckenbestand vorhanden.

Die Pflanzen an den Bachläufen bleiben erhalten und es werden darüber hinaus 5 m breite Grünstreifen entlang der Bachläufe sowie grünordnerische Vorschriften für das gesamte Gewerbegebiet aufgenommen. Durch diese Maßnahmen wird sich der bisherige Baum- und Heckenbestand wesentlich erhöhen. Die Einbindung in die freie Landschaft erfolgt durch jeweils 5 m breite Grünstreifen und die vorhandene Grabenbepflanzung.

Die Wege entlang der Bachläufe bleiben wassergebunden, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Dannstadt-Schauernheim, den 12.07.1991

Ortsgemeinde  
Dannstadt-Schauernheim

In Vertretung:

  
Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister

