

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Dannstadt-Schauernheim "Südwest-Neufassung" ist mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens am 18.2.1988 in Kraft getreten.

Eine Teilfläche des Plangebietes soll jetzt aus städtebaulich-strukturellen, aus verkehrlichen und aus gestalterischen Gründen geändert werden. Strukturelle Gründe liegen in dem Planungsziel einer zusätzlichen baulichen Verdichtung. Diese soll durch eine Unterteilung eines bisher relativ großen Grundstücks im Eckbereich Kurpfalz-/Rheinstraße ermöglicht werden. Darüber hinaus soll bei den Reihen-Endhäusern durch eine Anordnung der Garagen außerhalb des Wohngebäudes die Möglichkeit gegeben werden, bei diesen Häusern größere Wohnflächen zu schaffen. Verkehrliche Gründe für diese Änderung liegen in der planerischen Anordnung zusätzlicher Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche sowie in einer zweckmäßigeren Untergliederung einer privaten Garagen-/Stellplatzfläche südlich der Rheinstraße. Städtebaulich-gestalterische Gründe liegen künftig in der Zulässigkeit von geneigten Dächern auf Grenzgaragen, so daß eine gestalterische Einbeziehung der Garagen in den Hauptbaukörper möglich wird.

Um für diese Änderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes-Änderungsplanes nach BauBG beschlossen.

#### 1.2 Lage und Größe

Das Änderungsgebiet liegt im Norden des Plangebietes "Südwest" beiderseits der Kurpfalzstraße. Es umfaßt die Flächen, die ursprünglich für eine Schulerweiterung, für den Bau eines Kindergartens und eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehen waren, in der Neufassung des Bebauungsplanes "Südwest" aber den Wohnbauflächen zugeordnet worden waren.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von rd. 1,6 ha.

#### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, wie bisher, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch für die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschosflächenzahlen ist keine Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planfassung vorgesehen. Lediglich im Teilgebiet nördlich der Rheinstraße wird die überbaubare Fläche vergrößert und dadurch die Möglichkeit zum Bau von 2 Wohngebäuden auf getrennten Grundstücken gegeben.

#### 1.4 Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist bereits vorhanden. Eine Änderung ist nicht vorgesehen, da alle Grundstücke von den bestehenden Verkehrsflächen aus erschlossen sind.

Auf einigen Grundstücken, insbesondere bei den Endbauten der Reihenhauszeilen, wird die Möglichkeit zum Bau zusätzlicher Garagen festgesetzt. Bei dem privaten Garagen- und Stellplatzhof südlich der Rheinstraße wird die im Plan angedeutete Unterteilung den zwischenzeitlich geänderten und so realisierten Vorstellungen angepaßt.

#### 1.5 Gestaltung

In die Textlichen Festsetzungen werden in Ziffer 7.1 -Dachform und Dachneigung- für die Grenzgaragen, bei denen bisher nur Flachdächer zugelassen waren, zusätzlich geneigte Dächer oder eine Anpassung der Dachform an die des Wohngebäudes zugelassen. Damit soll eine gestalterisch bessere Einfügung der Garagen erreicht werden.

Die Baulinien bei den Reihenhäusern an der Kallstadter Straße und an der Rheinstraße werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine Mindesttiefe der Gartenfläche und eine Staffelung der Gebäude zu erreichen.

#### 2. Kosten für die Gemeinde

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten, da die Straßen und Wege bereits vorhanden sind.

#### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Punktuell ist eine Neuvermessung von Grundstücken erforderlich.

#### 4. Beginn der Baumaßnahmen

Das Erschließungsnetz ist bereits vollständig vorhanden, so daß mit der Bebauung der noch freien Grundstücke durch die privaten Bauherren jederzeit begonnen werden kann.

Dannstadt-Schauernheim, den 14.11.1990



*Klein*  
Ortsbürgermeister