

GEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

BEBAUUNGSPLAN "MITTE-NORD" - 6. ÄNDERUNG - NEUFASSUNG

B E G R Ü N D U N G

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Der Bebauungsplan "Mitte-Nord" der Gemeinde Rödersheim-Gronau wurde mit Verfügung der Kreisverwaltung Ludwigshafen vom 18. August 1981 unter Az: 63/610-07 genehmigt. Seitdem wurden 4 Änderungen für Teilflächen des Plangebietes aufgestellt und durch Genehmigung rechtsverbindlich.

Die jetzt beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich diesmal wieder auf das gesamte Plangebiet. Sie wird als "Neufassung" bezeichnet, da nach Abschluß der Baulandumlegung und vor Beginn der Bebauung insbesondere die textlichen Festsetzungen heutigen gestalterischen Erfordernissen angepaßt werden sollen. Gleichzeitig sollen Plan und Text auf die zwischenzeitlich veränderten gesetzlichen Bestimmungen des BauGB und der BauNVO abgestimmt werden. Die in der Vergangenheit durchgeführten planerischen Teiländerungen werden ohne weitere Korrekturen in den Gesamtplan übernommen.

1.2 Das Plangebiet umfaßt den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Er hat eine Größe von insgesamt rd. 5,9 ha. Davon entfallen rd. 0,3 ha auf die bereits vorhandene Altbebauung entlang der Hauptstraße.

1.3 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber der 1981 genehmigten 1. Planfassung im Grundsatz nicht geändert. Lediglich an zwei Stellen wird statt der bisher geplanten Kettenhausbebauung eine Umstellung auf eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise vorgenommen. Diese Änderung soll zu einer geringen aber sprühbaren baulichen Auflockerung in der mittleren Zone des Plangebietes führen, in der bisher eine relativ dichte Bebauung festgesetzt war. Keine Änderungen sind bei der ausgewiesenen Höhenentwicklung der Gebäude, d.h. der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen. Ebenso werden die bisher festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen unverändert beibehalten.

1.4 Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im "eingeschränkten Dorfgebiet" entlang der Hauptstraße wird durch die Planänderung präzisiert. Grundlage dafür ist ein für das angrenzende Baugebiet Mitte-Süd im Jahr 1986 erstelltes Immissionschutzgutachten, in dem die Emissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe (mit Hühnerhaltung) ermittelt und die Auswirkungen auf die Baugebiete beschrieben wurden. Da einer der Betriebe (Hans Müller) unmittelbar südlich des Baugebietes Mitte-Nord liegt, muß die Nutzungsfestsetzung als "Dorfgebiet" in der Nachbarschaft dieses Betriebes beibehalten werden. Sie wird jedoch durch den Ausschluß einer "gewerblichen Tierhaltung" eingeschränkt, so daß sich in diesen Neubaubereichen lediglich "normale" Betriebe (mit Tierhaltung auf Eigenfutterbasis) ansiedeln dürfen.

1.5 Die Verkehrserschließung ist gesichert, da das Gebiet zwischenzeitlich umgelegt und weitestgehend erschlossen ist. Mit der Bebauung wurde stellenweise bereits begonnen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zwischenzeitlich im Gebiet verlegten Versorgungs- und Abwasserleitungen.

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.

VOM: 28. Feb. 1989

Az. 63/610-13 Röd. - Gronau 10f

- 1.6 Um eine bessere gestalterische Einbindung des Gebietes in den nördlich angrenzenden freien Landschaftsraum zu sichern und um einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zu schaffen, wird entlang der Gebiets-Nordgrenze, d.h. parallel zum Stechgraben eine "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Bepflanzung ist an dieser Stelle, ebenso wie in allen anderen öffentlichen und privaten Bereichen, mit "standortgerechten" Gehölzen vorgesehen. Das gilt auch für die sonstige "Durchgrünung" des Gebietes mit Hilfe von Bepflanzungsfestsetzungen für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke.

2. Kosten für die Gemeinde

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

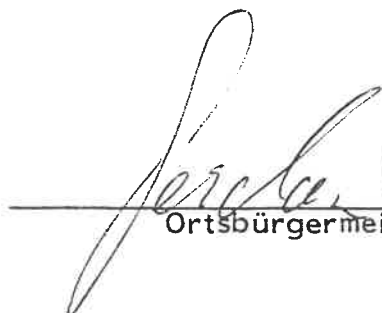
3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baulandumlegung ist im gesamten Gebiet abgeschlossen. Durch die Planänderung wird lediglich an einigen Teilflächen eine Neuvermessung erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, so daß mit den privaten Baumaßnahmen unter Beachtung der Neufestsetzungen bereits aufgrund des genehmigten Bebauungsplanes begonnen werden kann.

Rödersheim-Gronau, den 17.10.1988


Ortsbürgermeister

