

BEBAUUNGSPLAN " AN DER ASSENHEIMER STRASSE" - ERWEITERUNGSPLAN II
(AM HAG)

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "An der Assenheimer Straße" wurde mit RE vom 15.10.1965 unter Az: 421-521-RO-1/4 durch die Bezirksregierung der Pfalz (jetzt : Rheinhessen-Pfalz) genehmigt. Die 1. Teiländerung erfolgte 1970, die 2. Änderung mit Erweiterung im Jahr 1977. Die jetzt vorgesehene 2. Erweiterung des Planes soll zu einer Abrundung der an dieser Stelle der Gemeinde entstandenen Bebauung , zu einer Ausbildung des östlichen Ortsrandes und zu einer wirtschaftlicheren Ausnutzung der vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen führen. Gleichzeitig soll für den Bau eines neuen Abwasserkanals zwischen der Straße "Am Hag" und dem nördlich davon, neben dem Friedhof liegenden Pumpwerk eine Trasse gesichert werden.

In der 1981 genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist dieser Teilbereich der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau noch als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt. In der z. Zt. in Aufstellung befindlichen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch eine Ausweisung als "geplante Wohnbaufläche" vorgenommen. Der Flächennutzungsplan ist z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Eine Vorabstimmung mit beteiligten Fachbehörden hat ergeben, daß gegen eine Erweiterung, d.h. Abrundung der vorhandenen Bebauung "An der Assenheimer Straße" keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden aus Zeitgründen im Parallelverfahren durchgeführt.

Um für die Bebauung dieser Abrundungsfläche die planungsrechtliche Grundlage zu erhalten, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

- 1.2 Das Bebauungsgebiet umfaßt eine Fläche von rd. 0,45 ha. In den Planbereich einbezogen wird eine Grundstückstiefe nördlich der Straße "Am Hag". Die östliche Begrenzung ist durch die bereits vorhandene Bebauung südlich dieser Straße gegeben.
- 1.3 Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise. Diese Art der Bebauung ist auf die heute voraussehbaren Wohnwünsche an dieser Stelle der Gemeinde abgestimmt. Sie entspricht weitestgehend auch der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Wohngebiet.

Als Art der baulichen Nutzung wird wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- 1.4 Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Straßenzug "Am Hag". Zur Sicherung der Bewirtschaftung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken wird an der Nordseite der Neubaufäche ein 3 m breiter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg vorgesehen. Er erhält in Gebietsmitte einen Anschluß an die Straße "Am Hag".

Für eine später evtl. vorzusehende Erweiterung des Gebietes nach Norden wird ein ca. 10 m breiter Geländestreifen vorgesehen, der zunächst als Verkehrsgrünfläche bepflanzt wird, später aber als Straßenfläche zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt werden kann.

- 1.5 Die Versorgung und Abwasserbeseitigung ist über die in der Straße "Am Hag" liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.
- 1.6 Das Gelände wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Eine raumgliedernde Pflanzung durch Bäume oder Sträucher ist nicht vorhanden.

Zum Ausgleich der künftig durch die Bebauung versiegelten Flächen werden im Bebauungsplan Bepflanzungsvorschriften auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die im Osten und Norden des Gebietes vorgesehene 3 m breite Fläche "zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern" soll zusätzlich eine Einbindung des Baugebietes in den angrenzenden freien Landschaftsraum bewirken.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Rödersheim-Gronau voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 82.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BBauG	DM 74.000,--
zusammen	DM 156.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Rödersheim-Gronau vom 1.8.1980 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe

von 10/100, d.s. rd. DM 16.000,--

=====

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

3. Bodenordnende Maßnahmen

Wegen der nur geringen Zahl an betroffenen Grundstückseigentümern soll die Baureifmachung durch Vermessung der Grundstücke erfolgen. Sofern eine Einigung zwischen den Beteiligten nicht zustande kommt, ist eine Baulandumlegung vorgesehen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Da die Erschließungsstraße bereits vorhanden ist, kann die Errichtung der Wohngebäude sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Vermessung/Baulandumlegung erfolgen. Zu gleicher Zeit ist der Ausbau der geplanten Wirtschaftswege vorgesehen.

Rödersheim-Gronau, 27.10.1988



[Handwritten Signature]
Ortsbürgermeister