

GEMEINDE RÖDERSHEIM - GRONAU

VOM: 09. April 1996

Az: 63/610-13  
Rödersheim-Gronau 130

BEBAUUNGSPLAN " MITTE - SÜD " - ÄNDERUNG I

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Mitte-Süd" wurde am 7.8.1992 von der Kreisverwaltung Ludwigshafen unter Az: 63/610-13 Rödersheim-Gronau 13 genehmigt.

Die Aufstellung des Änderungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt ist erforderlich, um die für bauliche Einrichtungen des Ortszentrums vorgesehene Fläche hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und unter Beachtung akuter Nutzungsanforderungen neu zu gliedern. Dabei soll das östlich gelegene Teilgebiet bis zu einer späteren Verwirklichung von zentralen baulichen Einrichtungen als Dorfplatz und das westliche Teilgebiet zum Bau von dringend erforderlichen Versorgungseinrichtungen genutzt werden. Damit soll an dieser Nahtstelle zwischen den 1969 zusammengelegten, früher selbständigen Gemeinden Rödersheim und Gronau der Ortsmittelpunkt verstärkt und die Wohnqualität in der Gemeinde weiter verbessert werden.

Um für diese Maßnahmen die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau die Aufstellung eines Änderungsplanes gemäß BauGB beschlossen.

#### 1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Gemeinde, unmittelbar südlich der Kreisstraße 19 (Hauptstraße). Es wird im Norden durch die Hauptstraße, im Osten durch die Oberndorfstraße und im Süden und Westen durch die vorhandene bzw. geplante Dorfgebietsbebauung begrenzt.

Das Gebiet umfaßt lediglich einen Teil des genehmigten Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 5.000 qm. Davon entfallen, wie bisher, rd. 650 qm auf eine öffentliche Grünfläche, rd. 1.350 qm auf eine Baufläche für eine Dorfgebietsbebauung, hier: für den Bau einer Ladenzeile, und die übrige Fläche mit rd. 3.000 qm für das Anlegen eines Dorfplatzes.

#### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden, wie die südlich und westlich angrenzenden Bauflächen, als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung ist notwendig, da in unmittelbarer Nachbarschaft (östlich des Änderungsgebietes) landwirtschaftliche Betriebe liegen, von denen zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können. Die im genehmigten Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen der Dorfgebietsnutzung, z.B. hinsichtlich der Art der landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen und der Vergnügungsstätten, bleiben unverändert erhalten.

Im östlich gelegenen Teilgebiet ist, ohne Ausweisung von Baugrenzen, eine Freiflächennutzung als "Dorfplatz" im Rahmen einer Dorfgebietsnutzung vorgesehen, um auch diesen Bedarf an zentraler Stelle abdecken zu können.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet den Festsetzungen für die benachbarte Wohnbebauung, mit max. 2 Vollgeschossen angepaßt, so daß sich hierdurch eine Einbindung in die gewachsene dörfliche Struktur ergibt.

1.4 Die Planänderung umfaßt im einzelnen folgende Punkte:

- Umwandlung der westlichen Teilfläche "für den Gemeinbedarf" in ein "Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung"
- Wegfall der Baugrenzen in der verbleibenden östlichen Teilfläche "für den Gemeinbedarf" sowie Wegfall der Festsetzung: für bauliche Einrichtungen des Ortszentrums
- Festsetzung einer zusätzlichen Zufahrt von der Hauptstraße in das Gebiet MD x 2.

1.5 Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Rödorsheim-Gronau entstehen durch die Planänderung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind erneute bodenordnende Maßnahmen durch Vermessung erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Da die Erschließung bereits vorhanden ist, kann mit der Errichtung von Gebäuden sofort nach Genehmigung des Änderungsplanes begonnen werden.

Rödorsheim-Gronau, den 5.4.1994



*[Handwritten Signature]*  
Ortsbürgermeister