

I. Fertigung

PLANUNGSBÜRO SCHARA . MANNHEIM

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN " IM KIRSCHGARTEN " - ÄNDERUNGSPLAN I

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.

VOM: 02. Feb. 1994

Az: 63/670-13
Dahnst.-Schauernh.

230

B E G R Ü N D U N G

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Im Kirschgarten" ist nach Genehmigung durch die Kreisverwaltung am 6.12.1988 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde mit der Durchführung der Planung begonnen.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wurden im genehmigten Bebauungsplan relativ große Baugrundstücke vorgesehen. Hinzu kam östlich davon ein 25 m breiter Grünstreifen entlang des Riedgrabens mit einem Kinderspielplatz und einem parkartig begrünten Gelände. Diese Planung steht, wie sich zwischenzeitlich ergeben hat, in Widerspruch zu der Zielsetzung nach einem "sparsamen Umgang mit Grund und Boden". Da die Möglichkeiten zur Ausweisung von Neubauf Flächen in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim begrenzt sind, soll jetzt im Gebiet Kirschgarten die Baufläche und die Zahl der Baugrundstücke vergrößert und die nicht bebaubare Grünfläche entsprechend reduziert werden.

Um diese veränderten Zielsetzungen planungsrechtlich abzusichern, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes-Änderungsplanes nach BauBG beschlossen.

1.2 Größe des Plangebietes

Der Änderungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 1,0 ha. Er wird begrenzt:

- im Osten vom Riedgraben,
- im Süden vom Viehbachweg,
- im Westen von der Planstraße D und
- im Norden von der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber den genehmigten Festsetzungen nicht verändert. Es verbleibt weiterhin bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und bei einer zwingend 1-geschossigen Bebauung. Im Hinblick auf die geänderte Fassung der BauNVO bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen sollen gem. § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen mitgerechnet werden. Es handelt sich hier um die Teiländerung eines genehmigten Bebauungsplanes. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollen daher die Festsetzungen über die Berechnung der Geschoßflächenzahlen in beiden Plänen identisch sein.

Die zulässige Grundflächenzahl wird jedoch von bisher 0,4 auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 0,4 reduziert. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus strukturellen und gestalterischen Gründen, nach denen eine zu starke Oberbauung der Grundstücke am Gebietsrand und in der Nachbarschaft des Riedgrabens nicht zweckmäßig ist.

Firstrichtung, Dachformen und Dachneigungen

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus zwingenden gestalterischen Gründen, da die Neubauten den nordöstlichen Ortsrand in der Nachbarschaft des Riedgrabens bilden und eine gute Einbindung des Gebietes in den angrenzenden freien Landschaftsraum bewirken sollen.

1.5 Grünordnung

Der bisher 25 m breite öffentliche Grünstreifen parallel zum Riedgraben wird auf der gesamten Länge des Plangebietes auf eine Breite von 20 m reduziert. Gleichzeitig wird jedoch auf den privaten Grundstücken eine 5 m breite Zone "zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern" vorgesehen und damit die Gesamtbreite der Grünzone erhalten.

In dem vom Viehbachweg abzweigenden Straßenstutzen werden zusätzlich beidseitig "Verkehrsgrünflächen" festgesetzt.

Die Größe der Pflanzflächen wird somit gegenüber der genehmigten Planfassung nicht reduziert sondern, wenn auch geringfügig, erhöht.

Im Grünbereich entlang des Riedgrabens ist zeitweilig mit Staunässe zu rechnen. Die Bepflanzung dieser Zone soll im Sinne einer "natürlichen Talau" erfolgen. Außerdem soll bei einem evtl. Umbau des Grabens ein Mäandrieren des Wasserlaufs ermöglicht werden. Auf diese Veränderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Planung werden die angrenzenden Grundstückseigentümer hingewiesen.

1.6 Verkehrsflächen

Die Lage der Planstraßen wird nicht verändert. Geringfügige Änderungen und Ergänzungen sind jedoch für die Wegführungen vorgesehen. So entfällt der südlich gelegene Ost-West-Weg zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung, da an dieser Stelle ein zügiger Zugang zum Grünbereich am Riedgraben nicht erforderlich ist. Stattdessen wird im Norden des Plangebietes, in Verlängerung der Planstraße A, ein Weg vorgesehen, der einen kurzen übersichtlichen Zugang zum geplanten Kinderspielplatz ergibt.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten, da sich die wegfallenden und die neuen Wegflächen gegeneinander ausgleichen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Baumaßnahmen soll unmittelbar nach Abschluß der bodenordnenden Maßnahmen begonnen werden.

Dannstadt-Schauernheim, den 15.10.1992



[Handwritten Signature]
Ortsbürgermeister