

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
UND BEBAUUNGSPLAN
"SPEYERER STRASSE 66"

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich des VEP
3. Bisheriger Verfahrensverlauf
4. Anlass und Ziel der Planung
5. Erläuterungen zum Planinhalt
 - 5.1 Städtebauliche Struktur
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Fläche / Bauweise
 - 5.5 Freiflächen
6. Gebäudegestaltung und -ausrichtung
7. Erschließung / Entsorgung
8. Altlasten
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Landespflegerischer Planungsbeitrag
11. Baugrunduntersuchung
12. Entwässerung
13. Immissionsschutz

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
UND BEBAUUNGSPLAN**

"SPEYERER STRASSE 66"

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365)

Landespflegegesetz (LPfG) von Rheinland-Pfalz

i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 36); zul. geänd. am 14.6.1994, (GVBl. S. 280)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich im wesentlichen auf das Grundstück, Flurstücks-Nr. 230 der Gemarkung Schauernheim, und wird wie folgt begrenzt: siehe Anlage

3. BISHERIGER VERFAHRENSVERLAUF

Für das kleine Plangebiet und die gesamte Umgebungsbebauung liegt keine städtebauliche Planungsgrundlage vor. Der gültige Flächennutzungsplan von 2003 wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert. Die Aufstellungsbeschlüsse des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden am 27.09.2000 und 20.03.2002 gefasst. Das bestehende Anwesen „Speyerer Straße 66“ wird verändert und wurde mit überplant.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ist die vorrangige bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung der noch verfügbaren Flächen im Innerortsbereich, um einem übermäßigen Landverbrauch in den peripheren Bereichen entgegenzuwirken und somit dem Grundsatz des Baugesetzbuches nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Der Wunsch des Grundstücksbesitzers, das innerörtliche Grundstück im rückwärtigen Bereich zu bebauen, resultiert aus dem zur Zeit bestehenden Mangel an Baugrundstücken und deren enormen Verteuerung aufgrund starker Wohnungsnachfrage.

In Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wurde nunmehr eine städtebauliche Grundlage erstellt, in der die vom Vorhabenträger gewünschte bauliche Verdichtung in diesem Bereich in Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde gebracht und festgeschrieben wurde. Die verdichtete Wohnbebauung innerhalb des bestehenden Blockinnenbereiches dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde.

Die Überplanung des bestehenden Bauernhauses Speyerer Straße 66 wurde als sinnvoll erachtet, um frühzeitig Planungsklarheit zu schaffen und den Straßenraum für den gesamten Block gestalten zu können.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANINHALT

5.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 2000 m² große innerörtliche Freifläche (bisher gärtnerisch angelegte bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche), die von der Speyerer Straße aus erschlossen wird und das bestehende Bauernhaus direkt an der Straße.

Die bestehende bauliche Struktur der das Plangebiet umgebenden Bebauung ist geprägt durch eine, in der Regel 1½ - 2-geschossige, freistehende Bebauung. Die Grundstücke sind großzügig geschnitten mit großem Gartenanteil rund ums Haus und so tief, dass sich die Wohnfläche zum Teil in seitlichen oder rückwärtigen Anbauten oder Bauten in 2. Reihe ausgeweitet hat.

Die ursprüngliche städtebauliche Struktur, die an vielen Stellen noch ablesbar und erhalten ist, zeigt ein giebelständiges, 1½-stöckiges, schmales Wohnhaus mit 45-55° Dachneigung. Dazwischen finden sich immer wieder neuere Gebäude, 2-stöckig mit einer Dachneigung von 25-35° und ohne Kniestock aus den 60er oder 70er Jahren.

Die im Osten zum Plangebiet angesiedelte Schule verfügt über einen verkehrsberuhigten Bereich, der die Autofahrer zu langsamer und vorsichtiger Fahrweise zwingen soll.

Garagen und sonstige Anbauten bzw. Nebengebäude finden sich innerhalb des gesamten Blockbereiches, meist in den rückwärtigen Bereichen oder in den seitlichen Grenzabständen der Wohngebäude angeordnet.

Dachaufbauten sind in den vielfältigsten Formen vertreten, als Dachformen dominieren Sattel- und Walmdach.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die städtebauliche Struktur der das Plangebiet umgebenden Bebauung als recht großzügig und homogen anzusehen ist, in diese sich die geplante Neubebauung harmonisch einfügen sollte.

5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet sind allgemein Wohngebäude zulässig und in Anlehnung an ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne von § 4 BauNVO eingeschränkt Ausnahmen zulässig, wobei für die Wohngebäude in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht die Schutzmaßstäbe eines Mischgebietes festgelegt sind. Um eine unnötige Beeinträchtigung des bisher unbebauten und ruhigen Blockinnenbereiches zu vermeiden, sind für den Geltungsbereich den VEP die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Sie könnten, neben eventuellen Lärmbelastigungen und Emissionen, vor allem zu verstärktem Verkehrsaufkommen führen, was - insbesondere für einen Blockinnenbereich - auf keinen Fall gewünscht ist.

Für das ehemalige Bauernhaus wurden die Festsetzungen ebenso übernommen.

5.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im VEP durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ u. GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Zusätzlich regeln die Festlegungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung den bestehenden Gebäuden anpassen. Als Bezugspunkt ist dabei von der Höhe der privaten Erschließungsstraße auszugehen.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit ist mit dem Charakter des das Plangebiet umgebenden Bebauungsbereiches zu begründen, der auch bei einer ermöglichten zusätzlichen Verdichtung erhalten werden soll. Es ist gewünscht, dass die Grundstücksausnutzung auch künftig ein gewisses Maß nicht überschreiten soll, so dass ein unverhältnismäßiger - auf Kosten des Wohnumfeldes gehender - Wohnungsbau nicht betrieben werden kann, den Grundstücksbesitzern jedoch die Möglichkeit geboten wird, in diesem ursprünglichen Gartenbereich 7 Gebäude zu erstellen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Für das bestehende Bauernhaus gibt es keine Begrenzung der Wohneinheiten, um für spätere Entwicklungen offen sein zu können.

5.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE / BAUWEISE

Der Grün- und Freiflächenanteil im gesamten Blockbereich ist zur Zeit durch die großzügigen Gartenbereiche der angrenzenden Grundstücke und das zu bebauende Grundstück selbst relativ hoch und soll auch bei künftiger Bebauungsverdichtung nicht allzu sehr dezimiert werden. Für das ehemalige Bauernhaus ist die überbaubare Fläche großzügig gehandhabt, die Nebenanlagen und Garagen werden eingeschränkt zugelassen.

Um den Verdichtungsgrad im Innenbereich möglichst gering zu halten, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, die in offener Bauweise - mit gesetzlichen Abstandsflächen zu allen Grundstücksgrenzen - zu errichten sind. Diese Festsetzung soll dazu dienen, dem Nachbarnschutz in hinreichendem Maße Rechnung zu tragen.

5.5 FREIFLÄCHEN

Das Plangebiet im Blockinnenbereich weist eine bisher intensive gärtnerische Nutzung mit großen Flächen für den Gemüseanbau auf. Die angrenzenden Grünflächen zeigen ebenfalls Nutzgärten, Rasen, Zierpflanzen und Obstbäume.

Im VEP werden Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft getroffen, um die Eingriffe zu verringern und

- die Gartenflächen als wichtige Flächen und Strukturen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes zu sichern
- die bioklimatisch belastenden Effekte im Bebauungsgebiet durch Minimierung der Versiegelung und ihrer Folgen zu verringern
- die Verluste von Boden, Lebensraum und Landschaftsbild durch Schaffung strukturreicher Freiräume zu kompensieren.

6. GEBÄUDEGESTALTUNG UND -AUSRICHTUNG

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und ihrer Einfriedungen bzw. Sichtschutzmaßnahmen dienen dazu, den charakteristischen Baustil der Umgebungsbebauung aufzugreifen und deren erhaltenswerten Eigenarten zu wahren.

7. ERSCHLIESSUNG / ENTSORGUNG

Für die Anbindung des Gebietes an die Speyerer Straße gab es mehrere Varianten. Öffentliche und private Belange führten zur der gewählten Position. Die geplanten Straßenbaumaßnahmen sind erforderlich, um das innerörtliche Planungsgebiet von der Speyerer Straße her zu erschließen. Einzelheiten werden im Vorhaben- und Erschließungsvertrag geregelt. Der Straßenbau und die Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Aufgaben der Vorhabenträger und bis zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zu gewährleisten.

8. ALTLASTEN

Nach vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine altlastenverdächtigen Bereiche.

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die bodenordnenden Maßnahmen obliegen - falls erforderlich - den jeweiligen Vorhabenträgern.

10. ERGEBNIS DES LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAGES

Dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch die vorgesehenen und im VEP festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Rechnung getragen. Nach Realisierung aller vorgeschriebenen Maßnahmen sind laut Ökobilanz die durch die Baumaßnahmen unvermeidbaren Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen. Die vorgeschriebenen Anpflanzungen sorgen dafür, dass das Plangebiet in wenigen Jahren zu einer grünen Oase werden kann.

11. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Zur Beurteilung der Durchlässigkeit des Baugrundes wurden auf dem Grundstück zwei Schürfgruben bis ca. 3m Tiefe hergestellt. Die baugrundtechnische Untersuchung wurde von Dipl.-Ing. Peter Josy, Beratender Ingenieur für Grund- und Felsbau, Speyer durchgeführt. Unterhalb der Mutterbodenschicht liegen Schichten aus Schluff und schluffigem Feinsand. Der Grund- / Schichtenwasserabstand stellte sich zum Zeitpunkt der Erkundung innerhalb des auf dem Gelände vorhandenen alten Brunnens bei ca. 4m unter der Geländeoberfläche ein, so dass Versickerungsanlagen auf dem Grundstück bei diesen Verhältnissen einen ausreichenden Grundwasserflurabstand haben.

12. ENTWÄSSERUNG

Bei den vorhandenen Bodenschichten kann das Niederschlagswasser der Dachflächen in flächigen Mulden oder alternativ in Rigolensystemen mit kiesverfüllten Gräben auf den Baugrundstücken versickert werden. Das Niederschlagswasser der Straßenfläche kann in einen straßenbegleitenden Grünstreifen abfließen und über einen Rückhaltekanal in das vorhandene Mischwasserkanalsystem geleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser der Gesamtbebauung kann in den vorhandenen Hauptkanal (DN 500) in der Speyerer Straße abgeleitet werden. Der Anschlusskanal soll als Mischwasserkanal ausgelegt werden und die Möglichkeit bieten zusätzlich Niederschlagswasser aus dem Grundstück aufzunehmen.

Die Entwässerungskonzeption wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle Wasserwirtschaft abgestimmt.

13. Immissionsschutz

Im März 2003 wurde von der Modus Consult Speyer GmbH eine schalltechnische Untersuchung des Gebietes durchgeführt. Die Emissionen der Speyerer Straße führen zu einer leichten Überschreitung der Orientierungspegel des Verkehrslärms am geplanten Einfamilienhausgrundstück, das der Speyerer Straße am nächsten liegt. Bei den Doppelhausgrundstücken treten keine Überschreitungen auf, so dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine erhöhten Anforderungen bezüglich der Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster) notwendig sind, die über die Anforderungen des Wärmeschutzes hinausgehen.

Amtliche Bekanntmachung**Vollzug des Baugesetzes (BauGB)**

Vorhaben- und Erschließungsplan/Bebauungsplanverfahren „Speyerer Straße 66“, der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft .

Der Vorhaben- und Erschließungsplan/Bebauungsplan „Speyerer Straße 66“ der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim wurde am 28.06.2006 angenommen und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet wird wie folgt umrandet:

Im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Speyerer Straße 72, Flurstück-Nr. (Flst.-Nr.) 237/1 und Limburgstraße 2a, Flst.-Nr. 236/1 und die Verlängerung der südlichen Grenze der Speyerer Straße 72 von 6,00 m in westlicher Richtung;

im Osten durch die westliche Grenze des Grundstückes Limburgstraße 2, Flst.-Nr. 231;

im Süden durch die nördliche Grenze der Grundstücke Speyerer Straße 64a, Flst.-Nr. 227/4 und Speyerer Straße 64, Flst.-Nr. 227/3 und die Verlängerung der westlichen Grenze Speyerer Straße 66, um 10,50 m in Richtung Süden und einer Senkrechten, die vom vorangehenden Endpunkt 6,00 m in westliche Richtung abgeht;

im Westen durch eine Linie 6,00 m parallel zu dem Grundstück Speyerer Straße 66, Flst.-Nr. 230 und der vorbeschriebenen Verlängerung.



Der Vorhaben- und Erschließungsplan/Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim, Abt. Bauamt, Zimmer 111, Am Rathausplatz 1, 67125 Dannstadt-Schauernheim, während der Dienststunden (montags – freitags vom 8.00 bis 12.00 Uhr und dienstags von 14.00 bis 18.00 Uhr) von jedermann eingesehen werden. Es kann über den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes/Bebauungsplanes Auskunft verlangt werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan/Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997, (BGB S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 geltenden Fassung sowie gemäß § 88 Landesbauordnung vom 24.11.1998, (GVBl S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Satz 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nur dann unbeachtlich sind, wenn sie nach § 215 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde gelten gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Es wird auf die Unbeachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1991 (GVBl. S 98), in der zur Zeit gültigen Fassung hingewiesen. Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

01. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
o d e r

02. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Ferner wird auf Entschädigungsansprüche, die in den §§ 39-44 Baugesetzbuch näher bezeichnet sind, verwiesen. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen verlangt (§ 44 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch).

Ein Entschädigungsanspruch erlischt nach § 44 Abs. 4 Baugesetzbuch, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Dannstadt-Schauernheim, den 03.07.2006

Für die Verbandsgemeinde
Dannstadt-Schauernheim
Günter Beckstein
Bürgermeister

Für die Ortsgemeinde
Dannstadt-Schauernheim
Bernd-Frey
Ortsbürgermeister