

Fertigung

GEMEINDE FUSSGÖNHEIM

BEBAUUNGSPLAN " SÜD " - ÄNDERUNGSPLAN I

ZUR VERFÜGUNG - 1 -
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.

VOM: 27. April 1992

Az.: 63/610-13 Fußgönheim
74 a

B E G R Ü N D U N G

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Fußgönheim "SÜD" wurde durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen mit Verfügung vom 28. Sept. 1982 unter Az: 63/610-07 Fußgönheim 14 genehmigt. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist jetzt weitestgehend bebaut.

Im Nordwesten des Plangebietes war seinerzeit eine rd. 0,5 ha große Fläche "für den Gemeinbedarf", d.h. zur Errichtung von "Anlagen für kulturelle Zwecke", z.B. für ein Bürgerhaus in der Nachbarschaft der Schule, des Kindergartens und der Tennisanlage vorgesehen.

Zwischenzeitlich liegen jedoch gemeindeinterne Überlegungen vor, die Tennisplätze zu verlagern und die zusätzlichen öffentlichen Einrichtungen an anderer Stelle des Ortes zu errichten, so daß die für eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehene Fläche im Baugebiet "SÜD" entfallen kann. Da das Grundstück unmittelbar neben den in den letzten Jahren errichteten Wohnbauten liegt, soll es gleichfalls für Wohnzwecke genutzt werden.

Um für diese Umnutzung die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Fußgönheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes/Änderungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Änderungsgebiet liegt im Nordwesten des Bebauungsgebietes "SÜD". Es wird im Osten und Süden von der zwischenzeitlich durchgeführten Wohnbebauung, im Westen von den verbleibenden Ackerflächen und im Norden von der Tennissportanlage begrenzt.

Das Plangebiet umfaßt eine Bruttofläche von rd. 0,55 ha.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist dieser Bereich als "Fläche für den Gemeinbedarf" gekennzeichnet. In der z.Zt. laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist eine planerische Umnutzung in eine "Wohnbaufläche" vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im "Parallelverfahren".

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der Nutzung der unmittelbar angrenzenden, z.T. schon realisierten Wohnbebauung. Eine Einstufung als Reines Wohngebiet, entsprechend der Festsetzung im mittleren Bereich des Bebauungsgebietes "SÜD", ist nicht angebracht, da die neue Baufläche nach Westen hin an die verbleibende landwirtschaftliche Ackerfläche und nach Norden an eine Tennisanlage angrenzt. Es ist daher zeitweilig mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen.

An der Nahtstelle zur der Tennisanlage wird, wie im genehmigten Bebauungsplan, eine Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzzaunes vorgesehen. Da jedoch z.Zt. Überlegungen bestehen, die Tennisanlage an eine andere Stelle in der Gemarkung zu verlegen, wird diese Maßnahme möglicherweise nicht mehr zur Durchführung kommen müssen.

Im westlichen Teil des Plangebietes, also an der Randzone zur freien Landschaft, werden mit relativ kleinen Grundstücken zwei Doppelhausgruppen vorgesehen. Auf der Ostseite der Erschließungsstraße werden Einzelhäuser in offener Bauweise geplant. Damit wird die Neubebauung auf die übrige, bereits vorhandene Bebauung im Gebiet SÜD abgestimmt.

Die Höhe der Gebäude, d.h. die Traufhöhe, wird mit max. 5,20 m angegeben. Das entspricht einer 1-geschossigen Bebauung mit einem ca. 1 m hohen Kniestock, so daß sich die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß ergibt. Diese Art der Bebauung entspricht den voraussichtlichen Wünschen der künftigen Grundstückseigentümer. Sie bietet sich auch für diese Ortsrandlage an, da die Gebäudehöhe eine gute Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum mit Hilfe einer Begrünung ermöglicht.

1.4 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über eine Stichstraße vorgesehen, die vom vorhandenen Leininger Ring abzweigt und bis an den nördlichen Rand des Plangebietes geführt wird. Diese Straße liegt etwa mittig in dem Änderungsbereich und soll mit einer Gesamtbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Daneben wird ein 2 m breiter Parkierungstreifen angeordnet, in dem punktiert Baumpflanzungen vorgesehen sind. Bei Bedarf soll diese Straße später in nördlicher Richtung verlängert werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung ist durch Verlängerung des im Leininger Ring vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsnetzes vorgesehen.

1.5 Grünordnung (aus landespflegerischem Planungsbeitrag)

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als vorbereitende Planung, die Eingriffe zur Folge hat, besitzt er allerdings vorbereitenden Charakter für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Soweit möglich, sollen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich vorgesehen, eine 10 % Wandbegrünung, sowie eine weitestgehende Offenhaltung des Bodens für die Versickerung von Oberflächenwasser (Anlage wasserdurchlässiger Beläge).

Der zu erwartende Eingriff in Form von Bebauung nach vorliegender Planung kann, wie aus der Ausgleichsrechnung ersichtlich, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

1.6 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Verbandsgemeindeverwaltung konnten keine Altlasten festgestellt werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Fußgönheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

| | | |
|---|---------|-------------------|
| 2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB | DM | 88.500,-- |
| 2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB | DM | 90.500,-- |
| | zus. DM | <u>179.000,--</u> |

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Fußgönheim vom 6. 11. 1978 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil

in Höhe von 10/100, d.s. rd. DM 18.000,--
=====

Diesen Betrag wird die Gemeinde in den Haushalten der nächsten Jahre entsprechend dem Erschließungsfortschritt zur Verfügung stellen. Die übrigen Kosten werden nach der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

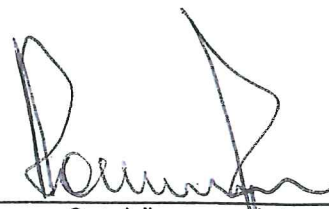
Es ist eine Neuvermessung im Bereich des Änderungsplanes erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Vermessung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den Vorstellungen der einzelnen Grundstückseigentümer.

Fußgönheim, den 19.6.1991




Ortsbürgermeister

(Baumgarten)
Ortsbürgermeister

...ung dieses Bebauungsplanes wurde am 06.06.1990 beschlossen.

ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 29.06.1990

Bürgerbeteiligung erfolgte am 04.03.1991 - 04.04.1991

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 25.02.1991
um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 22.02.1991 / 30.01.1991

Zustimmungs-und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 19.06.1991

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 01.11.1991

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 11.11.1991
bis einschließlich Mittwoch den 11.12.1991 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über
die in der Sitzung am 19.02.1992 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 19.02.92

Fußgönheim, den 18.03.1992



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister

Anzeigevermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt
freigegeben.

Fußgönheim, den 06.05.1992



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB
am 15.05.1992 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Fußgönheim, den 18.05.1992



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister

GEMEINDE FUSSGÖNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SÜD“-ÄNDERUNGSPLAN I
M. 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM

GRÜNORDNUNG : LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL. ING. W. REICHENBACH, WORMS
20. 11. 1990 / 19. 6. 1991

[Handwritten signature]