

BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER SPEYERER STRASSE"

BEGRÜNDUNG

Veränderung
Eing. 20. Okt. 1986

ZUR VERFÜGUNG DER KREISVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN A. RH. VOM: 07. OKT. 1986 AZ.: 63/610-13 Fußgönheim 17

1. Allgemeines

1.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Teil der bebauten Ortslage von Fußgönheim-zwischen dem Neubaugebiet "Fußgönheim Süd" und der Altbebauung westlich der Speyerer Straße. Es wird begrenzt: im Osten von der Speyerer Straße, im Süden und Westen von den z.Zt. im Ausbau befindlichen Erschließungsstraßen des Wohngebietes "Süd" und im Norden von der Schillerstraße. Es umfaßt auf einer Länge von rd. 280 m alle Grundstücke entlang der Speyerer Straße mit ihren nach Westen orientierten Hausgärten. Diese sind stellenweise schon mit Nebengebäuden und Garagen besetzt, überwiegend werden sie aber noch gärtnerisch genutzt.

Die Einbeziehung der Gartenflächen in die bauliche Nutzung ergibt sich aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen. Wirtschaftliche Gründe liegen in der Forderung nach einer besseren Ausnutzung der im Neubaugebiet "Süd" verlegten, dh. zwischenzeitlich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und in der Möglichkeit, die Erschließungskosten für den Straßen- und Wegebau auf zusätzliche Grundstücke umzulegen. Städtebauliche Gründe liegen in dem allgemeinen Planungsziel, durch eine Bebauung der im Ortskern noch vorhandenen Freiflächen eine Siedlungsverdichtung zu erreichen, so daß die Größe von Neubauplächen am Ortsrand, dh. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, vermindert werden kann.

Für einige der im Plangebiet befindlichen Gartenflächen liegen bereits Bauwünsche der Eigentümer vor. Um diese planungsrechtlich abzusichern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Fußgönheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.2 Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 1,55 ha. Davon entfallen auf die bereits bebauten Grundstücke entlang der Speyerer Straße -wenn die Teilung zwischen Alt- und Neubaubereich etwa in der Mitte der Grundstücke erfolgt - rd. 0,90 ha; die restlichen 0,65 ha stehen einer Neubebauung zur Verfügung.

1.3 Durch den Bebauungsplan soll erreicht werden, daß jeder Grundstückseigentümer auf dem rückwärtigen, dh. westlichen Teil seines Grundstückes ein zweites Wohngebäude errichten kann, ohne daß vorher eine Baulandumlegung durchgeführt werden muß. Da einige Grundstücke relativ schmal sind, müssen hier die Gebäude einseitig an der Grenze (in besonderer Bauweise) oder als Doppelhäuser errichtet werden. Nur bei den breiteren Grundstücken kann eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise erfolgen. Die im Plan vorgesehene Ausweisung der Bauweise ergibt sich folglich aus der jeweiligen Grundstückssituation.

Für die Altbebauung entlang der Speyerer Straße werden Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen (2-geschossig als Höchstgrenze) vorgesehen. Das entspricht der heutigen Situation und soll eine Aufstockung auf max. 2 Vollgeschosse ermöglichen. Außerdem kann eine Verlängerung der überwiegend an der Nordgrenze stehenden Altgebäude auf 20 m, stellenweise auf 23 m erfolgen, so daß auch hier eine Anpassung der Wohngebäude an heutige Wohnansprüche möglich ist.

Für die Neubebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen wird eine Bebauung mit I + D (1-geschossig mit einem als Vollgeschoß zulässigen Dachgeschoßausbau) festgesetzt. Gebäude mit geringerer Traufhöhe sind in diesem Planbereich angebracht, da die Alt- und Neubebauung hier eng beieinander steht und die Grundstücke relativ klein sind. Zweigeschossige Gebäude würden Probleme hinsichtlich Belichtung und Belüftung ergeben.

Entsprechend der "gewachsenen" Situation wird die Altbebauung entlang der Speyerer Straße als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die rückwärtige Neubebauung wird dagegen als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Sie soll zum Allgemeinen Wohngebiet im westlich angrenzenden Neubaugebiet "Süd" überleiten.

- 1.4 Die Erschließung der Altbebauung ist durch die Speyerer Straße und die dort vorhandenen Leitungen gesichert. Für die geplante Neubebauung im Gartenbereich sind zusätzliche Straßen- und Erschließungswege ebenfalls nicht erforderlich, da diese bereits im Baugebiet "Süd" vorgesehen und zwischenzeitlich ausgebaut sind, und diese zur Erschließung der Neubauten mitbenutzt werden können.
- 1.5 Das gleiche gilt für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Die notwendigen Leitungen wurden bereits bei der Erschließung des Gebietes Fußgönheim Süd verlegt, so daß ein Anschluß der Neubebauung an diese Leitungen möglich ist.
- 1.6 Die Neubaupläche im westlichen Teil des Plangebietes werden heute überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet. Da durch die Neubebauung eine Versiegelung bisher freier Flächen erfolgen wird, schreibt der Bebauungsplan Pflanzungen in den Vorgärten und in den restlichen rückwärtigen Freiflächen vor. Hiermit soll ein gewisser Ausgleich für die Bodenversiegelung erreicht werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Da die Neubaupläche an bereits ausgebaute Straßen und Wege grenzen und die Altbauten von der ausgebauten Speyerer Straße erschlossen werden, sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Fußgönheim daher keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Bebauung jeweils ohne Veränderung der Grundstücksgrenzen erfolgen kann, ist weder eine Baulandumlegung noch eine Vermessung erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Mit der Bebauung der Grundstücke kann daher sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

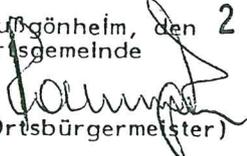
Fußgönheim, den 20. Okt. 1985



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom 17. April 1985 aufgestellt worden.
- 2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom - 4. Dez. 1985 angenommen und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange ~~sowie der Nachbargemeinden~~ freigegeben.
- 3. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde durch den Ortsgemeinderat am 14. Mai 1986 beraten und entschieden.
- 4. Der ~~geänderte~~ Planentwurf wurde am - 4. Dez. 1985 angenommen und zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung freigegeben.
- 5a Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand durch Plan-aushang bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf in der Zeit vom 27. Jan. 1986 bis 27. Feb. 1986 ~~sowie durch eine öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Birkenheide am~~ statt. Es wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und gleichzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- 5b Hierauf wurde durch Amtsblattveröffentlichung vom 17. Jan. 1986 hingewiesen.
- 6. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14. Mai 1986 wurde durch Ortsgemeinderatsbeschluß vom 14. Mai 1986 § 2a Abs. 6 BBauG freigegeben.
- 7a Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 23. Juni 1986 bis 23. Juli 1986 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf öffentlich aus.
- 7b Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf am 13. Juni 1986 öffentlich bekanntgemacht.
- 8a Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung am 10. Sep. 1986 beraten und entschieden.
- 8b Das Ergebnis wurde den Einspruchsführern mit Schreiben vom 19. Sep. 1986 mitgeteilt.
- 9. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde am 10. Sep. 1986 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen; gleichzeitig wurde die Begründung angehängt.

Fußgönheim, den 24. Sep. 1986
 Ortsgemeinde

 (Ortsbürgermeister)



Genehmigungsvermerk :