

Begründung

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Südlich der Raiffeisenstraße I“ ist am 10.05.1996 in Kraft getreten.

Das Katasteramt Ludwigshafen (Geschäftsstelle Umlegungsausschuss) hat bei der Vermessung der Grundstücke im östlichen Planbereich festgestellt, dass die in der Planzeichnung vorgesehenen Abstände zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A und den straßenseitigen Baugrenzen bei den vorhandenen Gebäuden nicht eingehalten werden können. Daher wurde eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Änderung I zum Bebauungsplan „Südlich der Raiffeisenstraße I“ ist am 20.02.2000 in Kraft getreten.

In Textziffer A 6.1 des Bebauungsplanes ist festgeschrieben, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen auch an den im Plan festgesetzten Stellen zulässig sind. Im Plangebiet stehen jedoch die überbaubaren Flächen in einem überwiegend geringen Verhältnis zur Grundstücksgröße. Künftige Bauungen werden neben den Festsetzungen der zulässigen überbaubaren Fläche und der Festsetzung der Grundflächenzahl zusätzlich noch durch die v. g. Textziffer A 6.1 eingeschränkt. Dies hat den Nachteil, dass die Gebäulichkeiten unverhältnismäßig klein ausfallen müssen und damit auch keine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke erfolgen kann. Außerdem ist es üblich, dass Garagen und Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die gleiche Problematik ergibt sich im Hinblick auf die Textziffer A 6.2 des Bebauungsplanes, wonach bei Hausgruppen (Reihenhäusern) die Garagen in die Erdgeschosse der Wohngebäude einzubeziehen sind.

Demnach hält es die Ortsgemeinde Maxdorf für notwendig, eine Lockerung zu diesen Festsetzungen vorzusehen. Zudem würde damit auch der Intention der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz gefolgt, die grundsätzlich auch Grenzgaragen bis zu einer Grundfläche von 50 m² genehmigungsfrei zulässt.

1.2 Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 4,1 ha. Hiervon ist annähernd die Hälfte der Fläche, entlang der Raiffeisenstraße und Sohlstraße, bereits bebaut.

1.3 Die Änderung bezieht sich auf die textliche Festsetzung A 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes und erhält folgende neue Fassung:

- 6.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 6.2 Nebengebäude sind bis zu einer Größe von max. 18 m² zulässig.

1.4 Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten. Mit Wegfall der bisherigen Formulierung der Textziffer A 6.1 des Bebauungsplanes ist mithin auch im Hinblick auf die Stellung der Nebengebäude die Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz anzuwenden; nach der neuen Fassung ist die Größe der Nebengebäude jedoch auf 18 m² begrenzt.

1.5 Durch die geringfügige Änderung der Bebauungsplaninhalte werden Belange der Landespflege nicht berührt; eine Ausweisung von Kompensationsflächen erscheint daher entbehrlich.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Ortsgemeinde Maxdorf entstehen durch die Änderung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Beginn der Baumassnahmen

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen, wobei bisher die inneren Erschließungsstraßen nur als Baustraßen ausgebaut sind.

Maxdorf, den 19. März 2001



Hauck

(Hauck)

Ortsbürgermeister