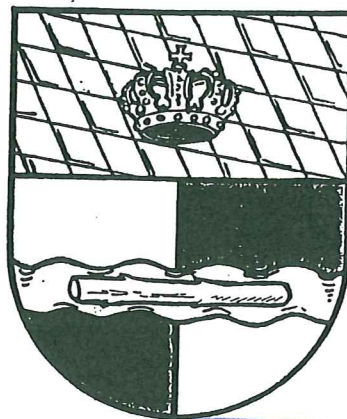


# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB



I. Fertigung

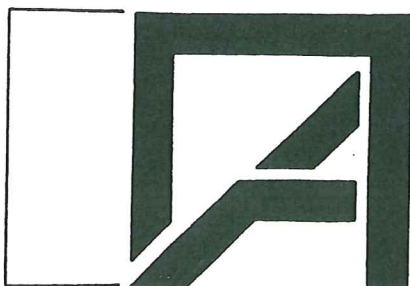
Die ortsübliche Bekanntmachung  
erfolgte am: 9. März 2001

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.  
VOM: 08. Feb. 2001  
AZ: 63/610-13 MAXDORF - 3 L -

## GEMEINDE MAXDORF

### „HEIDEWEG-OST ERWEITERUNGSPLAN V ÄNDERUNG II (GEWERBEGEBIET)“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	11.1.2000				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB					
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	16.2.2000				
OFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	28.2.2000	11.5.2000			
ENDGÜLTIGE FASSUNG	28.9.2000				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE  
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23  
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG  
zur Fassung des B-Planes „Änderung I zum Erweiterungsplan V  
Heideweg-Ost (Gewerbegebiet)“ Stand 2.12.82**

**1. Allgemein**

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes, welches durch den Bebauungsplan „Erweiterung V zum Bebauungsplan Heideweg-Ost (Gewerbegebiet)“ erfaßt wird, ist eine neue Erschließung erforderlich. Es handelt sich um den Bereich zwischen Voltastraße im Norden, Siemensstraße im Osten, Rudolf-Diesel-Straße im Süden und Neugraben im Westen. Das Grundstück Flurstück-Nr. 1049/3 ist z. Zt. überhaupt nicht erschlossen; die Grundstücke Flurstück-Nr. 1053/3 und 1717/2 müssen zu einer dem Bebauungsplan entsprechenden gewerblichen Nutzung neu aufgeteilt werden, so daß sich die Notwendigkeit einer neuen Erschließungsstraße von der bereits ausgebauten Voltastraße aus ergibt.

**2. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung erfolgt in das bereits vorhandene Kanalisationssystem in der Volta- und Siemensstraße unter Anschluß an die zentrale Kläranlage Lamsheim.

Die Versorgung des Gebietes ist durch die bereits vorhandenen Gas-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen gewährleistet, an die angeschlossen werden kann.

**3. Kosten**

Die Kosten für den Straßenbau belaufen sich voraussichtlich auf DM 120.000,--. Hiervon hat die Ortsgemeinde Maxdorf einen Kostenanteil von 10 % zu tragen.

Die Kosten für den Kanalbau belaufen sich voraussichtlich auf DM 40.000,--; 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen werden nach der Entwässerungsbeitragssatzung der Verbandsgemeinde Maxdorf umgelegt.

**4. Ordnung von Grund und Boden**

Soweit erforderlich wird eine private Umlegung durchgeführt, da die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Ortsgemeinde Maxdorf stehen.

**5. Durchführung**

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll sofort nach Rechtskraft begonnen werden. Private Bauvorhaben können erst begonnen werden, wenn die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind und der Unterbau der Straße fertiggestellt ist, so daß ein Befahren mit Baufahrzeugen zugelassen werden kann.

## Begründung zur Änderung II

Die Gemeinde Maxdorf hat die Änderung des B-Planes „Änderung I zum Erweiterungsplan V Heideweg-Ost (Gewerbegebiet)“ – Stand 2.12.82 – beschlossen, um dem Bedarf nach einer Einrichtung der Behindertenhilfe in Form eines Wohnheimes mit ca. 50 Wohnplätzen in Einzel- und Doppelzimmern zu entsprechen.

Es ist vorgesehen, den B-Plan nur in dem Teilbereich nördlich der Voltastraße zu ändern. Im Teilbereich südlich der Voltastraße gelten die Festsetzungen des bestehenden B-Planes unverändert weiter.

Die Änderung II legt in dem zu ändernden Teilbereich zwei Nutzungsarten fest:

Gebiet A: Sondergebiet Behindertenbetreuung (Zweck)  
Wohnheim (Nutzung)

Gebiet B: Mischgebiet

Im Gebiet A wird die Zahl der zulässigen Wohnplätze mit „50“ begrenzt. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sind in der für die Betreuung erforderlichen Anzahl zusätzlich zulässig.

Das Gebiet B wird als Mischgebiet festgelegt, um das gegenüber dem bestehenden Plan reduzierte Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse auszugleichen und einen städtebaulich und sozialverträglichen Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet zu schaffen.

Aus diesem Grund wird auch die Art der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt.

50% der bebaubaren Fläche sind für Wohnungen (GRZ = 0,3);

50% für sonstige Nutzung (GRZ = 0,3) vorgesehen.

Für die Erschließung des Sondergebietes ist die Planstraße B mit Wendemöglichkeit, 18 m Wendekreis, vorgesehen.

Als landespflegerischer Planungsbeitrag ist eine 5 m breite öffentliche Grünfläche entlang des Neugrabens und sind außerdem auf den privaten Grundstücken im Gebiet A + B Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Zusammen mit den Textfestsetzungen zur Grünordnung im Gebiet A + B sind diese Festlegungen unter landespflegerischen Aspekten qualitativ und quantitativ höher einzustufen, als die im bestehenden B-Plan unter Nr. 6 festgesetzten Regelungen zur Begrünung.

Aus diesem Grund wird auf einen zusätzlichen landespflegerischen Planungsbeitrag verzichtet.

### Kosten der Erschließung

#### a) Strassenbau

(Fahrbahn, Gehwege, Beleuchtung, Strassenoberflächen-entwässerung, Grünanlagen) gem. §§ 127 ff BauGB.

#### b) Kanalbau

Führung der Kanalhauptleitung bis Grundstücksgrenze (SW)  
Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über Vorfluter (Graben).

#### c) Wasserversorgung

Führung der Wasserleitung bis Grundstücksgrenze

Geschätzte Kostenermittlung

zu a) (ca. 900 qm x 275,-- DM)		247.500,-- DM
	./ 10% Eigenanteil	<u>24.750,-- DM</u>
	Anliegeranteil	222.750,-- DM
Verteilungsfläche ca. 16.500 qm		ca. 13,50 DM/ qm
zu b) Effektivkosten	(SW)	ca. 5,10 DM/ qm
	(RW)	ca. 2,35 DM/ qm
zu c) Effektivkosten		ca. <u>2,75 DM/ qm</u>
	insgesamt	ca. 23,70 DM/ qm

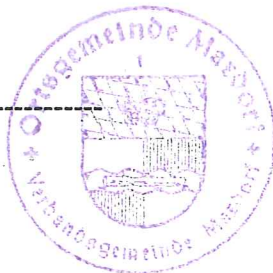
Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom \_\_. \_\_. 2000 gebilligt.







Maxdorf, .....3.0. Nov. 2000.....

*Hauck*

Ortsbürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 03.02.2000
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 11.02.2000
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Verzichtet - Beschluss vom 3.2.00 von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von 16.2.2000 bis 20.03.2000
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 11.05.2000
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 03.02.2000
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 18.02.2000
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 16.02.2000
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 28.2.2000 bis 28.03.2000
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 11.05.2000
11. Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB 11.05.2000
12. Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB 16.06.2000
13. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die 2. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB 14.06.2000
14. 2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB von 26.06.2000 bis 07.07.2000
15. Prüfung der während der 2. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 3 BauGB 28.09.2000
16. Mitteilung der Prüfungsergebnisse gem. § 3 Abs. 3 BauGB 27.11.2000
17. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB 28.09.2000
18. Ausfertigung der Bebauungsplan-Satzung bestehend aus Planzeichnung und Text  
  
 Unterschrift  
 Ortsbürgermeister  

 Dienstsiegel  
 Maxdorf, 30. Nov. 2000
19. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB  
  
 Unterschrift  
 Ortsbürgermeister  

 Dienstsiegel  
 Maxdorf, - 9. März 2001
20. Beschluss der gestalterischen Vorschriften gem. § 80 LBauO als Satzung gem. § 24 GemO
21. Ausfertigung ~~der~~ <sup>DES BEBAUUNGSPLANES</sup> Gestaltungssatzung gem. § 86 LBauO  
  
 Unterschrift  
 Ortsbürgermeister  

 Dienstsiegel  
 Maxdorf, - 2. März 2001
22. Bekanntmachung ~~der~~ <sup>DES BEBAUUNGSPLANES</sup> Gestaltungssatzung gem. § 24 Abs. 3 GemO  
 Maxdorf, - 3. März 2001