

GEMEINDE MAXDORF / PFALZ

BEBAUUNGSPLAN " AM GRÖLLSGRABEN "

B E G R Ü N D U N G

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die in der Gemeinde Maxdorf in den letzten Jahren erschlossenen Neubaugebiete sind, mit Ausnahme einiger Baulücken, weitestgehend bebaut. Da in Maxdorf wegen seiner verkehrsgünstigen Lage auf der Entwicklungsachse Ludwigshafen-Bad Dürkheim nach wie vor eine rege, in letzter Zeit noch gestiegene Nachfrage nach Bauplätzen besteht, ist die Gemeinde gezwungen, weitere Flächen für eine Wohnbebauung bereitzustellen und zu erschließen.

Als gut für eine Wohnbebauung geeignete Fläche bietet sich der Bereich "Am Gröllsgraben" am östlichen Ortsrand südlich der Hauptstraße (Landesstraße 527) an. Hier könnte die vorhandene alte Bebauung in östlicher Richtung um ca. 100 m bis zum nördlich der Straße bereits vorhandenen Ortsrand erweitert werden. Gleichzeitig wäre eine gestalterisch attraktive Ortszufahrt und eine bessere Ausbildung des östlichen Ortsrandes zu erreichen.

Um für die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat der Ortsgemeinde Maxdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Maxdorf. Es wird begrenzt:

- im Westen von der vorhandenen Altbebauung südlich der Hauptstraße
- im Norden von der Hauptstraße (Landesstraße 527)
- im Osten und Süden durch vorhandene und verbleibende landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,2 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der (punktuellen) Fortschreibung des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf erfaßt und seit der FNP-Genehmigung vom 24.9.1992 sowie der Bekanntmachung vom 16.10.1992 planungsrechtlich gesichert.

Die Gebietsdarstellung im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" wird in den Bebauungsplan übernommen. Die ausgewiesene Tiefe der Baufläche von ca. 50 m wird, unter Berücksichtigung von begrünten Schutz- und Ausgleichsflächen und unter Beachtung der für eine Gebietsdurchgrünung notwendigen Gartenflächen, eingehalten. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Gebiet ist eine maximal 2-geschossige Bebauung mit Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die Anordnung von Doppelhäusern ergibt sich aus der z.Zt. vorliegenden Nachfrage nach kostengünstigen Gebäuden auf kleinen Grundstücken. Die Ausweisung dieses Wohntyps entspricht somit heutigen Wohnwünschen. Sie entspricht auch den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde nach einem "sparsamen Umgang mit Grund und Boden".

Die Grundflächenzahl wird jedoch mit lediglich 0,3, d.h. unterhalb des maximal zulässigen Wertes gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Damit soll trotz der Forderung nach einer relativ dichten Bebauung eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes gesichert werden. Dabei läßt dieser Grad der Überbauung zusätzlich auch die Anordnung von Betriebs- und Nebengebäuden zu.

Da dieses am Ortsrand liegende Gebiet aus gestalterischen Gründen möglichst kleinparzelliert und kleinflächig gegliedert sein soll, werden die in § 6 Abs.2 Ziff. 4-8 BauNVO angeführten, meist großflächigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Sie würden entweder eine gute Gestaltung des Ortsrandes stören, sind in der Randlage des Ortes nicht angebracht (z.B. kirchliche u. kulturelle Einrichtungen) oder haben einen besseren Standort innerhalb der angrenzenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzfläche (z.B. Gärtnereibetriebe).

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude erfolgt mit dem Ziel, die gewachsene dörfliche, d.h. kleinteilige Siedlungsstruktur der Gemeinde auch in diesem Neubaugebiet aufzunehmen und großflächige, d.h. höhere, maßstabssprengende Gebäude an dieser Stelle der Gemeinde auszuschließen.

1.5 Verkehrsanschluß und Versorgung

Eine Erschließung der einzelnen Baugrundstücke direkt von der Hauptstraße aus ist nicht vorgesehen, um Gefährdungen wegen zahlreicher neuer Ausfahrten auf die zeitweilig stark befahrene Straße zu vermeiden. Stattdessen erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße, die auf der Trasse eines Wirtschaftsweges zwischen Alt- und Neubebauung von der Hauptstraße abzweigt, zunächst in südlicher Richtung geführt wird und dann nach Osten in das Baugebiet abschwengt. Die Straße soll in Anpassung an die relativ geringe Verkehrsbelastung mit einer Gesamtbreite von 5,5 m verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Entlang der Hauptstraße bleibt der vorhandene Geh-/Radweg südlich der Fahrbahn erhalten und wird, soweit aus übergebotlicher Sicht notwendig, weiter ausgebaut.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das in der Hauptstraße vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

1.6 Grünordnung (aus landespflegerischem Beitrag zum Bebauungsplan)

1.6.1 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet befindet sich in dem "Vorderpfälzer Tiefland". Die für diese Region charakteristische und durch den anthropogenen Einfluß entstandene kleinstrukturierte Landschaft ist durch Intensivierung der Landwirtschaft und durch Flurbereinigungsmaßnahmen heute nicht mehr gegeben. Der Landschaftsraum ist durch intensiven Gemüsebau geprägt.

Die Böden entsprechen dem Bodentyp Gleyeböden. Durch Entwässerungsmaßnahmen ändert sich dieser Typ zu einer Braunerde. Offene Wasserflächen sind nicht vorhanden.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Morphologie der breiten Ebene des Oberrheingrabens geprägt. Die lokale Temperatur liegt im Jahresmittel bei 9,9° C, die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 550-600 mm/Jahr.

Das Gebiet wird intensiv ackerbaulich, überwiegend als Freilandgemüsebauflächen, genutzt. Bedingt durch das Einsetzen von Agrochemikalien, durch die gesamte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und durch die regelmäßige Bewirtschaftung, ist ein geringes Artenvorkommen (Flora und Fauna) vorhanden. Somit ist eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gegeben.

Das Landschaftsbild ist durch die großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und die erkennbaren Siedlungsrandbereiche geprägt. Die großflächige landwirtschaftliche Nutzung und die geringe Anzahl an verschiedenen linearen, punktuellen und flächenhaften Elementen verdeutlichen eine geringe Vielfalt des Landschaftsraumes.

1.6.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

- Entwickeln einer eindeutigen Ortsrandzone
- Ortseingangsgestaltung
- Beseitigen und Vermeiden von landschaftsuntypischen Strukturen
- Aufwertung der Erholungseignung
- Entwickeln des ländlichen Charakters
- Anlagen und Initiieren von Biotopen für Flora und Fauna
- Entwickeln eines Biotopverbundsystems
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Flächenentsiegelung und flächige Versickerung von Niederschlagswasser zur Entlastung des Kanalsystems und zur Erhöhung der Grundwasserneubildung.

1.6.3 Maßnahmen und Empfehlungen

Öffentliche Grünflächen:

- Entwicklung von Vegetationsbeständen: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der heutigen potentiell natürlichen Vegetation.
- Ortseingangsgestaltung (Ausgleichsmaßnahmen):
 - o entlang der Hauptstraße sind 13 Winterlinden in Reihe zu pflanzen
 - o unter den Linden sind Bodendecker zu pflanzen
 - o eine 4-reihige Schutzpflanzung ist zur Hauptstraße mit Sträuchern auszuführen

- Erschließungsstraße (Ausgleichsmaßnahmen):
 - o die Bepflanzung der Erschließungsstraße ist mit Bäumen I.Ordnung durchzuführen (3 Stück)
- Entwickeln einer Hochstammobstwiese auf den für den Ausgleich vorgesehenen Flächen:
 - o standortgerechte alte Obstsorten sind zu pflanzen
 - o die Obstwiesenfläche ist mit einer Wiesenansaat zu versehen
- Eine 3-reihige Hecke ist im Übergangsbereich zwischen Obstwiese und Bebauung herzustellen (Ausgleichsmaßnahmen).
- Schaffung einer Ortsrandzone
 - o In Siedlungsrandbereichen mit direktem Übergang zur freien Landschaft sollte eine Übergangszone entwickelt werden.
- Versickerung von Niederschlagswasser:
 - o Das im Bereich der Zufahrtstraße anfallende Niederschlagswasser sollte nicht dem Kanalsystem, sondern in Entwässerungsmulden entlang der Straße dem Grundwasser zugeführt werden.

Private Grünflächen:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - o Die Fläche im Osten des Gebietes ist mit Bäumen II.Ordnung zu bepflanzen (8 Stück).
 - o Zwischen den Gehölzen sind 3-reihige Hecken als Blöcke anzulegen.
- Die nicht überbauten Grundstückflächen sind mind. zu 50 % wie folgt zu begrünen. Es sind:
 - o auf je 100 qm ein heimischer und standortgerechter Baum mit mind. 12 - 14 cm Stammumfang oder ein Obsthochstamm zu pflanzen;
 - o auf mind. 15 % der gesamten Freiflächen heimische Gehölze zu pflanzen.
- Fassadenbegrünung: alle Wandflächen, mind. jedoch 20 % der fensterlosen Wandflächen und die freistehenden Giebelwände sollen dauerhaft mit Kletterpflanzen berankt werden;
- Stellplätze sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden;
- zur Versickerung von Niederschlagswasser:
 - o sind Beläge von Wegen und Sitzplätzen aus offenporigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster) oder aus Pflaster mit breiter Fuge herstellen;
 - o ist das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung und von Terrassenflächen flächig auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zum Versickern zu bringen.

1.6.4 Kompensationsbedarfsermittlung

BESTAND	Faktor	WP
Landwirtschaftsfläche ca. - 8 700 m ²	x 0,3	2 610
Vorhandene Bebauung ca. - 1 500 m ²	x 0,0	0,0
Summe der Wertpunkte		2 610

EINGRIFF	Faktor	WP
geplante Bebauung und Garagen - 2 120 m ²	x 0,0	0,0
geplante Erschließungsstraße - 630 m ²	x 0,0	0,0
Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - 2 650 m ² - 560 m ² - 800 m ² = 1290	x 0,6	774
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen / 28 St (Grundlage : 20 m ² / Baum)	0,8	448
Streuobstwiese (Grundlage : 15 Bäume + Wiese - 800 m ²)	0,9	720
Private Grünflächen ca. 50 % der offenen Grundstücksfläche 4800:2= 2400	0,4	960
Summe der Wertpunkte		2 902

Kompensationsbedarf : gem. Tabelle = 2.610 Wertpunkte

Kompensationsmaßnahmen : gem. Tabelle = 2.902 Wertpunkte

2. Kosten für die Gemeinde

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

- 2.1 Wert des Grund- und Bodens
gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB (DM 160.000,--)
- 2.2 Erschließungsaufwand
gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB DM 195.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Maxdorf vom _____ übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von
 10/100, d.s. rd. DM 20.000,--
 =====

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

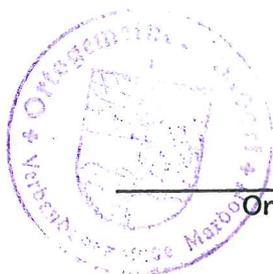
3. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Gelände überwiegend in der Hand eines Eigentümers befindet, sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

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

Maxdorf, den 5.10.1993



[Handwritten signature]

 Ortsbürgermeister