

**Ortsgemeinde Maxdorf**

Landkreis Ludwigshafen

Eing. 02.05.2000

**Bebauungsplan „Erweiterung Gröllsgraben“ auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz**

**Städtebauliche Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.**

**Geltungsbereich:**

Südlich der Landesstraße, westlich des Flurstücks 1663/2, nördlich des Wirtschaftsweges und östlich der Grundstücke Eppsteiner Weg 18 und 23.

**Gliederung der städtebaulichen Begründung**

1. Ausgangssituation und rechtliche Grundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes in seiner Umgebung
3. Situation der Baulandbereitstellung / regionale Raumordnung
4. Inhalte des Bebauungsplanes / Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Erschließung / Maßnahmen der Ver- und Entsorgung
6. Maßnahmen des Immissionsschutzes
7. Belange der Landespflege und Begrünung
8. Bodenordnung und Erschließungsvertrag
9. Abwägung durch die Ortsgemeinde als Planungsvorgabe
10. Freistellungsverfahren gemäß Landesbauordnung

**Verfasser**

**Freies Wohnungsunternehmen Kempf (Planungsbüro)**

**Friedhofstraße 3 67245 Lamsheim**

**Tel.: 06233 – 54051**

**Sachstand der städtebaulichen Begründung: Mai 2000**

## 1. Ausgangssituation und rechtliche Grundlagen

Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Gröllsgraben“ beabsichtigt die Ortsgemeinde Maxdorf, im östlichen Gemeindebereich planungsrechtliche Grundlagen für ein weiteres Baugebiet zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfügt über eine Gesamtgröße von 4.065 m<sup>2</sup>,

Bei dem künftigen Baugebiet handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche, die als landwirtschaftliche Brachfläche zu beurteilen ist und auch nach heutigen Maßstäben einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft aufgrund ihrer Größe und des Zuschnitts nicht mehr rationell zu bewirtschaften ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ erfolgt auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97, zuletzt geändert am 15.12.97.
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.03.87, zuletzt geändert am 18.08.97.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90, zuletzt geändert am 22.04.93.
- Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz vom 24.11.98.
- Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.79, zuletzt geändert am 14.06.94.
- Wassergesetz des Landes Rheinland-Pfalz vom 14.12.90, zuletzt geändert am 05.04.95.
- Gemeindeordnung in der Fassung vom 31.01.94, zuletzt geändert am 12.03.96.

Die vorliegende städtebauliche Begründung basiert auf den Grundlagen des Baugesetzbuches, verankert im § 9 Abs. 8.

## 2. Beschreibung des Plangebietes in seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ erfasst insgesamt drei Flurstücke in der Gemarkung Maxdorf (1666; 1667; 1668). Die räumliche Lage des Plangebietes hinsichtlich seiner Umgebung kann folgendermaßen beschrieben werden:

- Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße 527 mit einem geschätzten täglichen Verkehrsaufkommen von 14.000 Kraftfahrzeugen. Die Landesstraße 527 ist, abgesehen von der Bundesautobahn, die zentrale Erschließungsachse der Gemeinde kommend aus Ludwigshafen-Oggersheim.
- Das Baugebiet liegt westlich eines bestehenden Gartenbaufachbetriebes (privilegiertes Vorhaben), das dem Außenbereich zugeordnet ist und hinsichtlich der Gewerbefreiheit, der täglichen Arbeitsmodalitäten und der Sichtbeziehung zur Landesstraße eine besondere Schutzwürdigkeit genießt.
- Das Baugebiet liegt nördlich eines Wirtschaftsweges und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.



- Ferner befindet sich im Westen des neuen Baugebiets eine bereits bestehende Wohnnutzung, überwiegend ausgeführt als Doppelhaushälften und freistehenden Einzelhäusern.

### **3. Situation der Baulandbereitstellung in Maxdorf / Regionale Raumordnung**

Nach den derzeit gültigen Aussagen des regionalen Raumordnungsplanes ist die Ortsgemeinde Maxdorf als „Schwerpunktort der Siedlungsentwicklung“ dargestellt worden. Maxdorf ist Unterzentrum und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung, die neben der Ortsgemeinde Maxdorf auch die Ortsgemeinden Birkenheide und Fußgönheim zu betreuen hat.

Aufgrund der günstigen räumlichen Lage der Ortsgemeinde Maxdorf zwischen Ludwigshafen-Oggersheim und Bad Dürkheim ist die Nachfrage nach schnell verfügbaren Wohnbaugrundstücken oder Grundstücken für kleinteilige Dienstleistungseinrichtungen in Maxdorf außerordentlich hoch. Z.Zt. ist Maxdorf allerdings nicht in der Lage, abgesehen von einem neuen Gewerbegebiet, kurzfristig schnell verfügbare Grundstücke zu Wohn- und Dienstleistungszwecken bereit zu stellen.

Aus diesem Grund ist die Ortsgemeinde Maxdorf bestrebt, Flächen für eine Bebauung bereitzustellen, die innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegen und bisher ungenutzt sind. Dazu zählen neben Baulückenschließungen im alten Ortskern und Baumaßnahmen zweiter Reihe auch das Baugebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“.

Mit dieser Maßnahme betreibt die Ortsgemeinde Maxdorf auch konsequente Innenverdichtung, nämlich die Schaffung neuer Baugebiete im Rahmen eines bestehenden Siedlungszusammenhangs, bevor größere Schritte für flächenintensive Baugebiete unter Beanspruchung echter Außenbereichsgrundstücke angestrebt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ (Art der baulichen Nutzung) entspricht den Darstellungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf. Dieser Flächennutzungsplan, derzeit als Entwurf vorliegend, sieht für die Fläche des neuen Baugebietes „gemischte Baufläche“ vor. Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf einen Verfahrensvorlauf besitzt, kann hiermit argumentiert werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ zu einer zusätzlichen Wohnbebauung führen, kann damit sicherlich nicht das Defizit an verfügbaren Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Maxdorf gelöst werden. Allerdings können kurzfristig mit 10 Wohnbaugrundstücken echte Bedarfsspitzen abgebaut werden.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke, gelegen im Bebauungsplan „Erweiterung Gröllsgraben“ sollen als Mischgebiet im Rahmen des § 6 der Baunutzungsverordnung Anwendung finden. Das Mischgebiet erfährt folgende Einschränkungen:

- Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- Wohngebäude dürfen max. zwei Wohneinheiten erhalten.

Diese Einschränkungen sind notwendig, weil einerseits des westlich gelegene Baugebiet beidseitig des Eppsteiner Weges eine reine Wohnnutzung erfahren hat und Störfaktoren, die zwangsläufig von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ausgehen, nicht erwünscht sind. Andererseits soll auch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude dazu beitragen, das Entstehen von größeren Wohnblocks mit einem zusätzlichen, unverhältnismäßig hohem Verkehrsaufkommen zu verhindern.

Die Festsetzung des Mischgebietes als Nutzungsart und Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann auch dazu führen, daß eine reine Wohnnutzung ausgeführt wird; dies ist allerdings zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abschließend entschieden.

Für den Fall einer angestrebten Wohnnutzung sieht der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen vor, dass Grundstücke zusätzlich geteilt werden können (Doppelhausgrundstücke) und das von der festgesetzten offenen Bauweise zugunsten einer abweichenden oder geschlossenen Bauweise abgewichen werden kann (s. textliche Festsetzungen A.2.3).

Die durchschnittliche Grundflächenzahl im Baugebiet, mit den Faktoren von 0,3 und 0,4 unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung gelegen (0,6) entspricht der durchschnittlichen Grundflächenzahl des angrenzenden, westlich gelegenen Baugebietes am Eppsteiner Weg.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich nur auf die Hauptnutzung der Grundstücksnutzung; Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten sind von der Grundflächenzahl nicht erfaßt. Für diese baulichen und sonstigen Anlagen ist im Rahmen der späteren Verwirklichung des Baugebietes der Zuschlagsfaktor gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung anzuwenden.

Im Maß der baulichen Nutzung verzichtet der Bebauungsplan bewußt auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschoße. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäudekubatur und damit das zulässigerweise zu errichtende Bauvolumen durch folgende Faktoren ausreichend bestimmt ist:

- Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken;
- Grundflächenzahl als einschränkender Faktor der Bodenversiegelung;
- Festsetzung der Traufhöhen;
- Festsetzung der Dachneigungen als Ober- und Untergrenze.

Folgende Schlüsseldaten der Bodennutzung ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Bruttobauland in einer Fläche von 4.063 m<sup>2</sup> (100,0 %);



- Nettobauland in einer Fläche von 2.759,42 m<sup>2</sup> (67,91 %);
- Öffentliche Grünflächen in einer Fläche von 513,29 m<sup>2</sup> (12,63 %);
- Verkehrsflächen und Parkflächen in einer Fläche von 790,54 m<sup>2</sup> (19,46 %).

## 5. Erschließung, Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung der im Baugebiet befindlichen Grundstücke erfolgt über die Verlängerung des bestehenden Eppsteiner Weges mit Hilfe der Planstraße A in einer Breite von 5,5 m eventuell als Einbahnstraße und einer Anbindung an die L 527 im Osten des Baugebietes. Die Planstraße B (Breite 4,50 m) endet in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 12 m.

Die neu zu errichtenden Planstraßen sollen als Mischfläche ausgeformt werden; das bedeutet, dass eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer gegeben ist (Fußgänger, Radfahrer, spielende Kinder, ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, Kfz-Benutzer), allerdings eine Bevorzugung der schwächeren Verkehrsteilnehmer besteht.

Angrenzend an die Verlängerung des Eppsteiner Weges sieht der Bebauungsplan „Erweiterung Gröllsgraben“ öffentliche Parkplätze im geringen Umfang vor, um insbesondere Bedarfsspitzen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs abzubauen. Aufgrund der einschränkenden Festsetzungen zum zulässigen Gebäudevolumen sowie aufgrund der unter den Höchstwerten gelegenen Grundflächenzahl kann allerdings vorhergesagt werden, dass der gesamte anfallende ruhende Verkehr (Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze) auf den einzelnen Baugrundstücken gelöst wird.

Die Erschließung des Baugebietes mit Maßnahmen der technischen Ver- und Entsorgung (Gas, Strom, Frischwasser, Abwasserbeseitigung) erfolgt über bestehende Anschlußleitungen, gelegen im Eppsteiner Weg.

Bei der Entsorgung des Oberflächenwassers im neuen Baugebiet müssen im Rahmen der einzelnen bauordnungsrechtlichen Verfahren gesonderte Nachweise geführt werden. Aufgrund der Bodenkonsistenz und der Aufnahmefähigkeit der angrenzenden Grünflächen sowie der Grundstücksfreiflächen für Oberflächenwasser kann gesagt werden, daß eine vollständige Verrieselung oder eine teilweise Verrieselung des Oberflächenwassers im Baugebiet möglich ist.

## 6. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Unter immissionsschutzrechtlichen Erwägungen werden für das Baugebiet folgende aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Lärmschutzwall in einer Höhe von 1,50 m über mittlerem Niveau der Landesstraße 527, gelegen in der öffentlichen Grünfläche einschl. dichter Bepflanzung;
- Ausstattung sämtlicher Fenster von Aufenthaltsräumen mit Fenster der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämmmaß von 35 Dezibel).

Bei der Festsetzung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen im Baugebiet ist einerseits das Verkehrsaufkommen der Landesstraße 527 und andererseits der bestehende privilegierte Gartenbaufachbetrieb östlich des Geltungsbereichs zu beachten.

Die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft südlich des Baugebiets sowie das Geräuschaufkommen der Rhein-Haardt-Bahn ist gegenüber dem Verkehrsaufkommen der Landesstraße sowie des Gartenbaufachbetriebes geringer zu beurteilen.

Aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit DIN 18005 ist eine Lärmverträglichkeit des Baugebietes mit 60 Dezibel am Tage und 45 Dezibel in der Nacht anzunehmen.

Bei einem geschätzten Verkehrsaufkommen von 14.000 Fahrzeugen über 24 Std. auf der Landesstraße 527 und einem Schwerlastanteil von 7,5 % kann tagsüber mit einem Verkehrsaufkommen von 729 PKWs und 59 LKWs stündlich gerechnet werden. In der Nacht liegt das stündliche Verkehrsaufkommen bei 162 PKWs und 13 LKWs.

Damit erzeugt das Verkehrsaufkommen, resultierend aus der Landesstraße beim nächstgelegenen Fenster eines Aufenthaltsraumes im Grundstücksbereich A und bei freier Schallausbreitung einen Geräuschpegel ( Dauerschallpegel) von tagsüber 64,2 Dezibel und nachts von 55,8 Dezibel. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Mischgebietes ist somit der zulässige Geräuschpegel tagsüber um 4,2 Dezibel und nachts um 10,8 Dezibel überschritten.

Der gering dimensionierte Lärmschutzwall entlang der Landesstraße einschl. einer dichten und intensiven Begrünung mindert die Geräuscheinwirkungen auf der Erdgeschoßebene; die wesentliche Geräuschkürzung, insbesondere für Fenster von Aufenthaltsräumen über der Erdgeschoßebene wird allerdings durch passive Lärmschutzmaßnahmen bewirkt.

Durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit einem bewerteten Dämmmaß von 35 Dezibel) wird auch den Belangen des angrenzenden Gartenbaufachbetriebes Rechnung getragen. Zudem besteht eine Gebietsverträglichkeit zwischen einem privilegierten Gartenbaufachbetrieb, gelegen im Außenbereich und der Festsetzung eines Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung.

## **7. Belange der Landespflege und Grünordnung**

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt; innerhalb des Plangebietes liegen keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder Vegetationen, die der roten Liste gefährdeter Farn- und Blütenpflanzen zuzuordnen sind.

Die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung verhindert das Aufkommen jeglichen natürlichen Bewuchses; deshalb ist hinsichtlich der Fauna und Flora eine geringe Wertigkeit festzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ besteht das Ziel der Ortsgemeinde Maxdorf, Maßnahmen der Kompensation als Folge des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes und in der Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Pl.Nr. 1757/3, Heideweg / Maxdorf, zu verwirklichen.



Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes in seiner Endausbaustufe entstehen etwa 1.926 m<sup>2</sup> vollständige versiegelte Bauflächen. Dieser Versiegelungsgrad besteht aus 1.217 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung, resultierend aus der Hauptnutzung incl. Garagen und Nebenanlagen, 711 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung aus Straßen.

Möglicherweise wird allerdings der Grad der Vollversiegelung eher zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 1.600 m<sup>2</sup> liegen, da die rechnerischen Werte der Vollversiegelung von den Höchstwerten der Grundflächenzahl ausgehen.

Der Vollversiegelung in einer Größenordnung von 1.926 m<sup>2</sup> stehende folgende Kompensationsleistungen gegenüber:

- Ausgleichsmaßnahmen nach landespflegerischem Begleitplan auf Grundstück Pl.Nr. 1737/3, Heideweg / Maxdorf;
- Anlegen und grünordnerische Gestaltung von 514 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünflächen, im nördlichen und südlichen Bereich des Baugebietes sowie als Pflanzstreifen am Wendekreis;
- Anlegen von 8 Bäumen in einer festgesetzten Mindestqualität als Abgrenzung zwischen Baugebiet und dem Gartenbaufachbetrieb, 3 Bäume in der Grünzone im Süd-Westen, 1 Baum im Wendehammer und 1 Baum in dem Lärmschutzwall im Nord-Westen;
- Begrünung privater Grundstücksflächen als Festsetzung einer nichtquantifizierbaren Größe;
- Teilverrieselung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück bzw. in der öffentlichen Grünfläche.

Aufgrund der heute geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit des Baugebietes, aufgrund der räumlichen Lage zwischen einem Wohngebiet und einem Gartenbaufachbetrieb sowie aufgrund der beabsichtigten geringen Bebauungsdichte und des hohen Anteils an öffentlichen Grünflächen zu einem späteren Zeitpunkt wird die Kompensation in Natur und Landschaft teilweise im Baugebiet und anderem Standort stattfinden. Der Ersatzstandort ist öffentlich rechtlich dauerhaft an das Baugebiet anzubinden.

## **8. Bodenordnung und Erschließungsvertrag**

Es besteht die Vorstellung zwischen der Ortsgemeinde Maxdorf, der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf und dem späteren Bauträger über die Ausgestaltung eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) und über Maßnahmen der Bodenordnung.

Nach den heutigen Vorstellungen soll dieser Erschließungsvertrag folgende Aussagen beinhalten:

- Die gesamte Erschließung des Baugebietes übernimmt der Bau- und Erschließungsträger in eigener Verantwortlichkeit;
- Die Ortsgemeinde Maxdorf beteiligt sich nicht an den Erschließungskosten;
- Der Ortsgemeinderat legt allerdings die Qualität der Erschließung in Zusammenarbeit mit dem Bauträger fest;
- Sämtliche Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes übernimmt ebenfalls der Erschließungsträger;
- Bodenordnende Maßnahmen (Aufhebung der alten Flurstückszuschnitte, Schaffung neuer Grundstückszuschnitte) übernimmt ebenfalls der Erschließungsträger in eigener Verantwortung;

- Der Erschließungsvertrag regelt zudem den Baubeginn sowie die Übergabe der fertigen Erschließungsmaßnahmen an die Ortsgemeinde Maxdorf (lastenfrei und bauschadensfrei).
- Anschluß an L 527 wird mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer abzustimmen sein. Ein grundsätzliches Einverständnis des Straßen- und Verkehrsamtes Speyer liegt vor.

## 9. Abwägung durch die Ortsgemeinde Maxdorf als Planungsvorgabe

Für den Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ wurde (Stand Oktober 1999) die vorgezogene Bürgerbeteiligung, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung durchgeführt. Als Ergebnis eingegangener Stellungnahmen sowie Anregungen und Bedenken wird der Bebauungsplan einen neuen Entwurf- und Ordnungsbeschluß erhalten sowie in seiner ursprünglichen Konzeption einige Veränderungen erfahren.

Im Rahmen der ersten Beteiligungsschritte nahmen insbesondere der Gartenbaufachbetrieb, angrenzende Eigentümer beiderseits des Eppsteiner Weges sowie die Kreisverwaltung als Landesplanungs- und Landespflegebehörde Stellung.

Danach faßten die Gremien der Ortsgemeinde Maxdorf für das weitere Baulandplanverfahren folgende Abwägungsbeschlüsse:

- Das Baugebiet wird um eine weitere Anbindung an die L 527 erweitert, damit wird der Verkehrsfluß erleichtert. Die Verkehrssituation im Gesamtgebiet „Gröllsgraben“ wird durch die Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung verbessert. Die Problematik des schlechten Wendemöglichkeiten der Müllfahrzeuge wird dadurch beseitigt.
- Gegenüber der ursprünglichen Konzeption zum Bebauungsplan werden die Gebäude südlich der Landesstraße 527 gedreht, so dass der Gartenbaufachbetrieb einen größeren Sichtwinkel für Verkehrsteilnehmer erhält, die aus der Ortslage von Maxdorf in Richtung Ludwigshafen-Oggersheim fahren (Vergrößerung des Sichtwinkels um 25 m).
- Das Drehen der Gebäude, verbunden mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe, verbessert die Besonnung, Belichtung und Belüftung der unmittelbar angrenzenden Anwohner in den Gebäuden im Eppsteiner Weg 18 und 23 (Beachtung der Aufenthaltsräume und Wintergärten).
- Den Teilwünschen der Anwohner, den gesamten Bereich vollständig von einer Bebauung freizuhalten, wird allerdings nicht Rechnung getragen, da das verbriefte Recht auf dauerhafte Aussicht auf unbebaute Grundstücke oder auf die freie Landschaft nicht gegeben ist. Zudem bewirkt auch die Neubaumaßnahme eine Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation durch lärmindernde Effekte als Folge des Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße 527 und den Auswirkungen des Gartenbaufachbetriebes.
- Die Kreisverwaltung als Untere Landesplanungsbehörde bemängelt im ersten Entwurf des Bebauungsplanes, dass das Mischgebiet eine derart starke Einschränkung erfährt, dass es praktisch und rechtlich zu einem allgemeinen Wohngebiet abgestuft wird. Im Rahmen der Abwägung wird das Mischgebiet nur im geringen Maß in seinem Funktionspektrum eingeschränkt (Vergnügungsstätten, Tankstellen, Gartenbaufachbetriebe).



Die Konzeption hat sich grundsätzlich derart geändert, dass eine Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft im Baugebiet nicht mehr möglich ist. Die geänderte Konzeption der Kompensation basiert auf einem landespflegerischen Begleitplan und den Stellen der Ersatzflächen.

## 10. Freistellungsverfahren gemäß Landesbauordnung

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gröllsgraben“ beachten die aktualisierte Landesbauordnung im vollen Umfang.

Danach ist es Bestreben der Ortsgemeinde Maxdorf sowie des Investors, dass sämtliche Bauvorhaben auf der Grundlage des § 67 der Landesbauordnung (Freistellungsverfahren) Verwirklichung finden.

Das bedeutet den Verzicht auf einen Bauantrag, eine Baugenehmigung und ein bauordnungsrechtliches Verfahren.

Maxdorf, den 21. Aug. 2000



*Handwritten signature*

Ortsbürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.07.1998 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 17.07.1998.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte nach § 3 Abs.1 BauGB in Form der Planauslage in der Zeit vom 15.03.1999 bis einschließlich 09.04.1999.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 05.03.1999 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu erfolgte am 05.03.1999/04.02.1999.

Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 27.05.1999 durch den Gemeinderat gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 13.08.1999

Dieser Planentwurf mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.08.1999 bis einschließlich 23.09.1999 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 2 Anregungen ein, über die in der Sitzung am 04.11.1999 Beschluss gefasst wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 05.11.1999.

Die erneute Planauslage erfolgte gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 24.01.2000 bis einschließlich 24.02.2000.

Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu erfolgt am 14.01.2000/02.12.1999.

Während dieser Auslegung gingen 2 Anregungen ein, über die in der Sitzung am 11.05.2000 Beschluss gefasst wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 24.07.2000.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB und § 88 LBauO i.V.m. § 24 GemO) erfolgte am 11.05.2000.

Maxdorf, den 21. Aug. 2000.....

Ortsbürgermeister.....

*Handwritten signature*





# AUSFERTIGUNGS VERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Maxdorf) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Maxdorf, den 09.10.2000 Ortsbürgermeister 



Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Maxdorf" Nr. 39 vom 13.10.2000

Maxdorf, den 13.10.2000 i.A. Verbandsgemeindeverwaltung 



Mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.10.2000 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maxdorf, den 13.10.2000 Ortsbürgermeister 



## Ortsgemeinde Maxdorf- Landkreis Ludwigshafen

Bebauungsplan "Erweiterung Gröllsgraben" auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung des Landes Rheinland-Pfalz (LBauO)

Verfasser des Bebauungsplanes

Freies Wohnungsunternehmen Kempf (Planungsbüro)  
Friedhofstr. 3 67245 Lamsheim  
Tel: 06233/54051