

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 Abs. 8 BBauG

1. Allgemeines

1.1 Örtliche Zielsetzungen

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf sieht in der Ortsgemeinde Maxdorf westlich entlang des Heideweges eine Wohnbebauung vor. Damit soll zunächst eine beidseitige Bebauung des ausgebauten Heideweges bis zur nördlichen Grenze der Ortsbebauung erreicht werden. Diese "Randbebauung" ist zu sehen in Zusammenhang mit einer späteren Ausweisung von Wohnbauflächen im nord-westlichen Bereich von Maxdorf, denn nur hier bestehen Erweiterungsmöglichkeiten. Das Baugebiet "Erste Katzengewanne" fügt sich zusammen mit dem Erschließungsprojekt Baugebiet "Heideweg-West" in den Siedlungsschwerpunkt Birkenheide/Maxdorf ein. Die im Baugebiet "Heideweg-West" zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen können ohne Schwierigkeiten auch von den künftigen Bewohnern des Baugebietes "Katzengewanne" genutzt werden. Das Baugebiet umfaßt nur brachliegendes Heidegelände, so daß keine hochwertigen, landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch genommen werden. Hierzu Ziff. 6.3. des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan:

" Die Bedeutung der wervollen Böden der Niederterrasse für die landwirtschaftliche Nutzung verbietet eine größere bauliche Ausweitung der Ortslage von Maxdorf und Fußgönheim nach Osten; umgekehrt bieten sich im Nord-Westen von Maxdorf wie in Birkenheide größere landwirtschaftlich weniger wertvolle und teilweise brachliegende Flächen für eine bauliche Ausdehnung an."

Der Flächennutzungsplan weist für die Wohnbaufläche eine Tiefe von 35-40 m aus; der Planentwurf sieht eine Tiefe von 50 m vor. Dies ist erforderlich, um möglichst allen Grundstückseigentümern in diesem Bereich einen Bauplatz zu sichern. Diese Abweichung ist geringfügig und im Rahmen des § 8 Abs. 2 BBauG un-schädlich.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,13 ha. (ohne bereits ausgebauten Heideweg). Der größte Teil der Bauflächen befindet sich in privater Hand. Um zu gewährleisten, daß möglichst alle Grundstückseigentümer einen Bauplatz erhalten, sind vorgesehen:

9 Einzelhäuser
30 Reihenhäuser

zusammen 39

Die öffentlichen Einrichtungen wie Kreishallenbad und Badeweiher im Norden sowie Rathaus, Grund- und Hauptschule, Kreissporthalle im Süden, sind leicht erreichbar. Kindergarten und Dienstleistungseinrichtungen entstehen, wie bereits ausgeführt, im angrenzenden Neubaugebiet "Heideweg-West".

3. Grünordnung-Aussagen gem. § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz

Das Plangebiet entlang des Heideweges fällt zum größten Teil in ungenutztes Heidegeland. Nur die Grundstücke Flurstück-Nr. 1821 bis 1823 sind landwirtschaftlich genutzt (davon fallen nur 1 500 qm in das Baugebiet). Außerdem wird auf dem Grundstück-Flurstück-Nr. 1844/1 Obstanbau betrieben. Der Eigentümer ist mit einer baulichen Nutzung einverstanden. Alle anderen Grundstücke liegen brach. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Planung nicht berührt. Im Landschaftsplan zum Flä-

chennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist das Gebiet als "unbedenklich im Sinne der Landschaftspflege " bezeichnet.

Im Zuge der Grünordnung sind entlang des Heideweges öffentliche Grünstreifen vorgesehen. Für die Pflanzungen sind einheimische standortgerechte Arten zu verwenden.

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes wird ein Bolzplatz angelegt. Die Anlage eines Kinderspielplatzes empfiehlt sich auf dem relativ schmalen Geländestreifen entlang des Heideweges (künftige Haupterschließungsstraße) nicht ; dieser kann bei einer späteren Erweiterung Richtung Westen eingeplant werden. Der im Norden angrenzende Robinienbestand wird von der Planung nicht berührt.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten Heideweg als Sammelstr. in Nord-Süd-Richtung. Über die Haardtstraße kann das Gewerbegebiet direkt erreicht werden. In das Baugebiet führen drei Stichstraßen, die für eine spätere Erweiterung Richtung Westen fortgeführt werden können. Die Anbindung des bewohnten Anwesens auf dem Grundstück Pl. Nr. 1844/1 an den Heideweg erfolgt über eine besondere Wohnstr. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses auf dem Heideweg wurden vier Sammelparkhöfe in das Plangebiet integriert, die ihre Zufahrten über die Stichstraßen erhalten. Auf der Westseite des Heideweges wird ein Radweg zwischen künftiger Kurpfälzstr. und Ortsende vorgesehen.

5. Ver-und Entsorgung

5.1 Kanal

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Kanal Heideweg (SB 300/400) mit Anschluß an den Hauptsammler Höhe Haardtstr. und damit an die zentrale Kläranlage Lambsheim. Es wird im Mischsystem über das Regenüberlaufbauwerk Haardtstr. entsorgt.

5.2 Versorgung

Das Gebiet wird im Zuge der Erschließung an die im Heideweg bereits vorhandenen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon angeschlossen. Bezüglich des Fernsehempfanges erfolgt Anschluß an das Breitband-Kommunikationskabelnetz der DP im Baugebiet "Heideweg-West".

6. Kosten

Die Kosten der Erschließung (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Grünanlagen, Parkplätze) belaufen sich voraussichtlich auf rund 340 000.-- DM.

Hiervon hat die Ortsgemeinde Maxdorf nach der gültigen Entwässerungsbeitragssatzung einen Kostenanteil von 10 % zu tragen. Die Herstellungskosten für die Kanalisation belaufen sich voraussichtlich auf rd. 198 000.-- DM.

90 % der beitragsfähigen Aufwendungen werden nach der derzeit gültigen Entwässerungsbeitragssatzung der Verbandsgemeinde Maxdorf auf die neu zu erschließenden Grundstücke umgelegt.

7. Ordnung von Grund und Boden

Zur Ordnung von Grund und Boden ist vorgesehen, das Baugebiet in einem Zuge umzulegen und die Flächen für den Gemeinbedarf in das Eigentum der Ortsgemeinde Maxdorf zu überführen. Soweit Eigentumsverhältnisse, Größe und Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren, werden die Verfahrensarten des IV und V Teiles des Bundesbaugesetzes angewandt.

8. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll sofort nach Rechtskraft begonnen werden. Privatvorhaben können erst begonnen werden, wenn die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind, der Unterbau der Straßen fertiggestellt ist und ein Befahren mit Baufahrzeugen zugelassen werden kann.

Verfahrensvermerke:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erste Katzensgewanne" wurde am 19.06.1980 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.07.1980
3. Der Planentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung wurde am 16.10.1980 durch Beschluß des Ortsgemeinderates angenommen.
4. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden am 06.11.1980 um Stellungnahme gebeten.
5. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durch Amtsblattveröffentlichung vom 31.10.1980 und durch Planaushang in der Zeit vom 10.11.1980 bis 12.12.1980 durchgeführt.
6. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde am 25.06.1980 entschieden und der Planentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der geänderten Fassung zur Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG freigegeben.
7. Der Planentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen lag vom 03.08.1981 bis 04.09.1981 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
8. Während der Auslegung gingen zwei Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung vom 01.10.1981 entschieden wurde. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 15.10.1981

9. Der Planentwurf mit textlichen Festsetzungen wurde am 01.10.1981 als Satzung beschlossen und die Begründung angenommen.

Maxdorf, den 15.12.1981

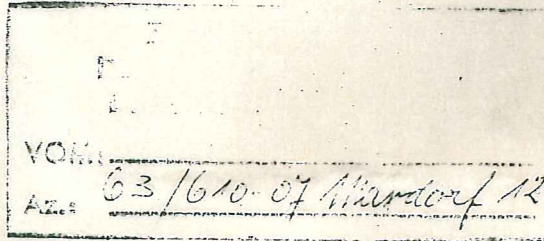
Ortsgemeinde

(Funk)

Ortsbürgermeister



Genehmigungsvermerk:



Rechtswirksamkeit:

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Erste Katzenschanne" und der Begründung sind gemäß § 12 BBauG am 22.01.1982 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Maxdorf, den 22.01.1982

Ortsgemeinde

gzz.

(Funk)

Ortsbürgermeister