

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER RAIFFEISENSTRASSE I“

BEGRÜNDUNG

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Maxdorf. Die entlang der Raiffeisenstraße im Norden und der Sohlstraße im Süden bestehenden Grundstücke sind, bis auf einige Baulücken, vollständig bebaut. Die rückwärtigen, i.M. bis zu 75 m tiefen Grundstücksbereiche werden dagegen noch überwiegend gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt - als offene oder mit Hallen und Glashäusern überdeckte Anbauflächen. Allerdings wurden in dieser Gartenzone an zwei Stellen auch schon Wohngebäude errichtet, die dafür notwendige und vermessene Erschließungsstraße aber noch nicht realisiert, so daß die Zufahrten bisher provisorisch über die Stammgrundstücke erfolgen.

Für einen Teil der rückwärtigen Gartenflächen liegen jetzt auch von anderen Grundstückseigentümern Wünsche für eine Bebauung vor. Die Gemeinde will daher durch einen Bebauungsplan die Erschließung und Bebauung der noch freien Flächen regeln und damit in diesem jetzt nur sehr locker bebauten Gebiet eine bauliche Verdichtung erreichen.

Die Bebauung dieses Gebietes ist eine Maßnahme der sogen. „Innenentwicklung“. Hierdurch kann die weitere Bebauung im Außengebiet, d.h. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen am Rande der Gemeinde künftig vollständig vermieden oder zumindest in ihrer Größe reduziert werden. Die Bebauung des Plangebietes führt zu einem „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“.

Um für die Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Maxdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Bebauungsgebiet liegt etwa in Gemeindemitte, nördlich der Hauptstraße und zwischen der Sohlstraße und der Raiffeisenstraße. Es wird im Osten von der Wiesenstraße und im Westen von einem gärtnerisch genutzten Mischgebiet begrenzt. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt eine katholische Kirche mit Kindergarten und das Rathaus der Verbandsgemeinde.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 4,1 ha. Hiervon ist annähernd die Hälfte der Fläche bereits bebaut.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist dieser Bereich der Ortsgemeinde als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Ausweisung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ detailliert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung im Gebiet besteht aus 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise. Bei der Schließung der noch vorhandenen Baulücken wird diese Bauform

übernommen. Im übrigen Bereich, d.h. in der mittleren Gartenzone, soll dagegen eine etwas stärkere bauliche Verdichtung durch eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern erreicht werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im mittleren Bereich in struktureller und gestalterischer Anpassung an die vorhandene Situation überwiegend mit $II = I+D$ festgesetzt, d.s. 1-geschossige Gebäude mit einem Kniestock, der einen Ausbau des Dachraums zu einem Vollgeschoß zuläßt. Entlang der Raiffeisenstraße, der Sohlstraße und an der Westseite der von der Raiffeisenstraße abzweigenden Planstraße A 2 wird dagegen die überwiegend vorhandene Gebäudehöhe aufgenommen und die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Um den Grundstücksbesitzern die Möglichkeit zum Bau von Miet- und Eigentumswohnungen auch in diesem, durch einen hohen Wohnwert gekennzeichneten Gebiet zu geben, gleichzeitig aber eine übermäßige, der Gemeindestruktur nicht entsprechende bauliche Verdichtung zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude eingeschränkt: im Regelfall auf max. 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reihenhausabschnitt. Lediglich entlang der bereits vorhandenen Raiffeisenstraße und der Sohlstraße soll eine davon abweichende, etwas größere Wohnungszahl zulässig sein. Der Erhalt der für Maxdorf typischen „Kleinteiligkeit“ wird als wichtiger städtebaulicher Grund für diese Beschränkung bewertet.

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“, nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der bereits vorhandenen Nutzung im gesamten Gebiet.

Um trotz der Zielsetzung nach einer angemessenen baulichen Verdichtung eine möglichst weitgehende Durchgrünung des Gebietes zu sichern, wird die Grundflächenzahl mit max. 0,25 und die Geschoßflächenzahl mit max. 0,5, also unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstwerte festgesetzt.

1.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung der nördlichen und südlichen Randbebauung ist durch die voll ausgebaute Raiffeisenstraße und Sohlstraße gegeben. Die Gartenzone soll durch eine ost-westlich verlaufende Wohnstraße erschlossen werden, die im Osten von der Wiesenstraße abzweigt und im westlichen Teil mit der Raiffeisenstraße und der Sohlstraße verbunden wird. Diese Anliegerstraße wird innerhalb des Gebietes mehrmals verschwenkt, um eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten zu erreichen. Dem gleichen Ziel gilt auch der geplante Ausbau als Mischverkehrsfläche ohne Trennung zwischen Fahrbahn und Fußgängerbereich. Die vorgesehene Gesamtbreite von 5,50 m reicht für das voraussichtlich nicht allzu starke Verkehrsaufkommen aus.

An einer Stelle der Anliegerstraße werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Im übrigen soll das Parken grundsätzlich auf den Privatgrundstücken erfolgen.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die in den benachbarten Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.7 Immissionsschutz

Für die Gebäude entlang und senkrecht der Raiffeisenstraße werden Fenster von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung nach Norden ausgeschlossen. Damit wird der Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet nördlich der Raiffeisenstraße Rechnung getragen. Da dort entlang der Straße jedoch Baufenster für nichtgewerbliche Nutzungen angeordnet sind und die emissionsträchtigen Anlagen und Betriebe zur neuen und vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet einen Abstand von 300 m und mehr einhalten, werden diese Schutzbestimmungen als ausreichend angesehen.

1.8 Grünordnung (aus landespflegerischem Beitrag zum Bebauungsplan)

1.8.1 Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Maxdorf ist dem Naturraum „Vorderpfälzer Tiefland“, einer Untereinheit des „Nördlichen-Oberrhein-Tieflandes“, zuzuordnen. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der „Frankenthaler Terrasse“.

Das Relief des Planungsgebietes ist eben. Die Böden sind stark wasserdurchlässig und haben eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität.

Durch Entwässerungsmaßnahmen wurde der mittlere Grundwasserstand großflächig auf teilweise mehr als 2,0 m unter Geländeoberfläche abgesenkt.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Neugraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Entlang des Grabens findet sich im Ufer- und Böschungsbereich eine artenarme nitrophile Ruderalflur. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Im Gewässerbett selbst entwickeln sich Bestände aus Rohrkolben und Froschlöffel.

Ein Großteil der Freifläche (ca. 1,75 ha) wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb dieser Flächen gibt es keine biotopwirksamen Strukturen. In den Gärten finden sich überwiegend Gehölzbestände aus Nadelgehölzen. Lediglich auf der Parzelle 624/1 besteht ein größerer Baumbestand aus Birken. Im übrigen sind nur vereinzelt große Laub- und Obstbäume vorhanden.

1.8.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

- Bodenschutz: Vermeidung und Minimierung von Bodenversiegelungen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25. Umwandlung der Landwirtschaftsflächen in dauerhaft begrünte Gartenflächen.
- Wasserhaushalt: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet oder Nutzung als Brauchwasser.

Verbesserung der Gewässergüte des Neugrabens durch Vermeidung belastender Einleitungen. Ausbildung ausreichend dimensionierter, extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen.

- Klima: Vermeidung von Versiegelungen, Erhalt und intensive Begrünung von Freiflächen sowie Begrünung von Fassaden und Dächern.
- Arten- und Biotopschutz: Erhalt des im Planungsgebiet vorhandenen Baumbestandes. Extensive Nutzung der Landwirtschaftsflächen, Umwandlung in Grünflächen.
- Wohnumfeldqualität und Ortsbild: Verbesserung des Ortsbildes durch Durchgrünung mit großkronigen Laubbäumen. Verkehrsberuhigter Ausbau der Wohnstraßen und Begrünung mit Bäumen. Gehölzpflanzungen am Neugraben.

1.8.3 Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Art des Eingriffes:

- Versiegelung landwirtschaftlicher Nutz- und Gartenflächen durch Gebäude, Straßen, Zufahrten usw.

Auswirkungen des Eingriffes:

- Verlust belebter Bodenflächen, Bodenfunktionen
- Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tierwelt
- Reduzierung der Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate
- Reduzierung der Grundwasservorkommen
- Reduzierung der verdunstungswirksamen Freiflächen
- Erhöhung der nächtlichen Wärmerückstrahlung (Asphalt- und Betonflächen)
- Erhöhung der Temperatur
- zusätzliche Immissionen durch Kfz-Verkehr
- Verlust der Ruhezeiten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der Versiegelungen durch Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25
- Sicherung des belebten Oberbodens
- Verminderung des Trinkwasserverbrauches durch Einbau von Brauchwasserkreisläufen - Nutzung des Niederschlagswassers
- Erhaltung der Freiflächen
- Vermeidung der Überhitzung von Verkehrsflächen durch Beschattung mit großkronigen Bäumen
- Erhaltung vorhandener, großkroniger Laubbäume innerhalb der Gartenflächen
- Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte, begrünte „Spielstraßen“

1.8.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird unter Ausklammerung bereits bebauter Grundstücksteile erstellt, da hier keine weiteren wesentlichen Änderungen des Ist-Zustandes zu erwarten sind.

Bestand		Planung	
Landwirtschaft intensiv	17.820 qm	Öffentliche Erschließung (Fußwege, Straßen etc.) versiegelt	2.875 qm
Versiegelte Flächen (Gewächshäuser)	2.645 qm	Öffentliche Grünflächen mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB	1.750 qm
Gartenflächen	2.810 qm	Umgestaltung Graben	ca. 1.000 qm
Grabenabschnitt, naturfern	ca. 1.000 qm	<u>Wohnbebauung GRZ=0,25</u> Fläche inges, 18.650 qm a) überbaute Flächen	4.663 qm
		b) nicht überbaute Flächen	10.257 qm
		c) Gartenflächen mit Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB	3.730 qm
Summe	24.275 qm		24.275 qm

Die Summe der Neuversiegelungen (privat und öffentlich) beträgt insgesamt ca. 7.538 qm. Für ca. 5.480 qm öffentliche und private Flächen bestehen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauBG. Hinzu kommen Umgestaltungsmaßnahmen des Neugrabens sowie Gestaltungsfestsetzungen für Gartenflächen und Fassadenbegrünungen.

1.8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Neuversiegelungen für die öffentliche Erschließung (Straßen, Wege, Stellplätze, betragen 2.875 qm. Als Ausgleich ist die Anlage einer 1.750 qm großen öffentlichen Grünfläche (einschließlich des Kinderspielplatzes) und die Umgestaltung des Neugrabens auf einer Fläche von ca. 1.000 qm vorgesehen. Der geplante öffentliche Eingriff ist bei Übernahme der landespflegerischen Entwicklungsziele durch die ihm zugeordneten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.

Die Neuversiegelungen für die private Wohnbebauung haben einen Umfang von ca. 4.663 qm. Hinzu kommen Flächenversiegelungen durch Zuwege, Lager- und Abstellplätze o.ä. Als Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Eingriffe sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gartenflächen im Umfang von 3.730 qm sowie Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung, zur sonstigen Gestaltung der Freiflächen und zur Regenwasserversickerung vorgesehen. Die geplanten privaten Eingriffe sind bei Übernahme der landespflegerischen Entwicklungsziele innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.

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 920.000,00)
2.2	Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1 (2) BauGB	DM 450.000,00

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 45.000,00
=====

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 Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Raiffeisenstraße und die Sohlstraße sind bereits vorhanden, so daß Wohngebäude in den Baulücken sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes errichtet werden können. Der Bau der Erschließungsstraße in Gebietsmitte ist unmittelbar nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Bauten entlang dieser Straße richtet sich anschließend nach den zeitlichen Dispositionen der Grundstückseigentümer.

Maxdorf, den 27.06.1995



M. eund

Ortsbürgermeister