

GEMEINDE MAXDORF / PFALZ

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER ZIEGELSTRASSE“

Stand : 17.07.1997

Begründung

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Maxdorf. Es ist im Westen und Norden von einer vorhandenen, z.T. alten, z.T. neueren Bebauung begrenzt. Sperrlinien sind im Osten der Floßbach und im Süden die Rhein-Haardt-Bahn. Eine Bebauung dieser Fläche ergibt eine abschließende städtebaulich und gestalterisch günstige Ortsabrundung im Südosten der Gemeinde.

Die Bebauung dieser „Restfläche“ ist eine Maßnahme der sogenannten „Innenentwicklung“. Hierdurch kann die weitere Bebauung im Außengebiet, d.h. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen am Rande und im Umfeld der Gemeinde künftig zumindest in ihrer Größe reduziert werden. Die Bebauung des Gebietes führt somit zu dem angestrebten und gesetzlich verankerten „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“.

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

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt südöstlich der bereits bebauten Ortslage. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die vorhandene Bebauung östlich der Bachgasse
- im Norden durch die vorhandene Bebauung entlang der Ziegelstraße, speziell auf den direkt angrenzenden Grundstücken 141/1 und 143/1
- im Osten durch den Floßbach
- im Süden durch die Trasse der Rhein-Haardt-Bahn.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 2.980 qm.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist dieser Bereich der Ortsgemeinde Maxdorf als „Grünfläche“ ausgewiesen. Da hierdurch eine „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ noch nicht gegeben ist, hat die Verbandsgemeinde beschlossen, im Rahmen der z. Zt. laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dieses Gebiet als „geplante Wohnbaufläche“ auszuweisen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden somit im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen Nutzung.

Vorgesehen sind insgesamt 10 Wohngebäude, davon 1 Gebäude in offener Bauweise und 9 Gebäude in besonderer Bauweise, bei denen sich durch jeweils zwischen den Einzelhäusern angeordneten Garagen mit darüber liegenden, zulässigen Aufenthaltsräumen eine geschlossene Hauszeile mit einer Länge bis 80 m ergibt. Die Gebäudehöhe wird im gesamten Gebiet mit je 1 Vollgeschoß und mit einem als Vollgeschoß zulässigen Dachgeschoßausbau vorgesehen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden entsprechend den höchstzulässigen Festsetzungen in § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.



Um jedoch eine übermäßig starke, ortsfremde bauliche Verdichtung in dieser Randlage der Gemeinde auszuschließen, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen bei den Wohngebäuden auf max. je 2 Wohnungen beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll eine harmonische gestalterische Abstimmung auf die relativ locker bebaute Nachbarbebauung erreicht werden. Gleichzeitig wird damit eine Mindestdurchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Die vorgesehene Bebauung entspricht weitestgehend den bereits erkennbaren Wohnwünschen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bauinteressenten, die sich aus der z.Zt. vorhandenen Nachfrage ableiten lassen.

1.5 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird im Norden von der ausgebauten Ziegelstraße her erschlossen. Innerhalb des Gebietes soll der Verkehr ausschließlich über private Fahrwege abgewickelt werden. Die Erschließung in dieser Art ist die günstigste, da die Einfahrt von der Ziegelstraße in das Grundstück relativ schmal ist und für eine öffentliche Wegeführung gar nicht bzw. nur bedingt geeignet wäre.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die in der Ziegelstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.6 Grünordnung

Das Gebiet ist z.Zt. ackerbaulich genutzt. Wegen seiner direkten Lage am Floßbach wird in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde am östlichen Gebietsrand ein 3-4,5 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dadurch soll ein begrünter Ortsrand, gleichzeitig aber eine Schutzabschirmung zu dem benachbarten Floßbach hin erreicht werden.

Innerhalb der Baufläche werden durch Planeintrag und Text allgemeine, flächendeckende Begrünungsmaßnahmen und einzelne Baumpflanzungen zwingend vorgeschrieben.

Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für die innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird außerhalb des Plangebietes das gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 2867 in der Gewanne „Im Sohl“ in der Gemarkung Maxdorf zur Verfügung gestellt. Die Gesamtgröße dieses derzeit ackerbaulich genutzten Grundstücks beträgt 2.490 m². 1.500 m² davon sind als Ersatzfläche erforderlich.

Die Lage der Ersatzfläche ist als „Fläche für Ersatzmaßnahmen“ in der Bebauungsplanzeichnung mit einem gesonderten Geltungsbereich gekennzeichnet.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung
- Umwandlung der Fläche in eine Streuobstwiese
- Pflanzung von 10 Bäumen auf der Gesamtfläche, Mindestabstand der Bäume untereinander 10,0 m.
- Die Artenverteilung wird wie folgt vorgenommen:
3 Apfelbäume, 2 Birnenbäume, 2 Pflaumenbäume, 2 Kirschbäume sowie 1 Speierling
- Ausgefallene Pflanzen werden ersetzt.
- Die Fläche wird jährlich einmal ab Juli gemäht, das Mahdgut wird von der Fläche entfernt.

Der nicht ausgleichbare Verlust von 1.500 m² Bodenfunktionsfläche im Baugebiet wird somit vollständig ersetzt.

Die Beseitigung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers soll im einzelnen im Rahmen der tiefbautechnischen Planung geklärt werden. Vorgesehen ist ein Sammeln des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Bewässerung der Gartenflächen sowie eine flächenhafte Versickerung, soweit es die Sickerfähigkeit des Bodens zuläßt.

2. Kosten für die Gemeinde

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Maxdorf keine Erschließungskosten, da die Verkehrsflächen ausschließlich als private Fahrwege auf dem privaten Grundstück vorgesehen sind.

3. Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich, da es sich hier nur um ein einzelnes Grundstück ohne öffentliche Flächen handelt.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der privaten Erschließung des Geländes und dem Bau der Gebäude soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Maxdorf, den 17.07.1997



T. Haier
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte per Beschluß vom 22.12.1994.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.01.1995
3. Der Beschluß über die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 14.09.1995 gefaßt und am 17.11.1995 öffentlich bekannt gemacht.
Die Auslage erfolgte vom 27.11.1995 bis 22.12.1995
4. Der Freigabebeschuß zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 14.09.1995; die Anhörung erfolgte mit Schreiben vom 20.11.1995.
5. Die Ausräumung der Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung am 14.03.1996; das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 18.03.1996 mitgeteilt.
6. Aufgrund einer Planänderung erfolgte ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren der öffentlichen Planungsträger mit Schreiben vom 18.07.1996.
In der Sitzung am 17.10.1996 wurde hoerüber beraten und das Ergebnis mit Schreiben vom 29.11.1996 mitgeteilt.
7. Der Zustimmungs- und Auslagebeschluß erfolgte am 17.10.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.12.1996.
8. DerBebauungsplan lag von Montag, dem 16.12.1996 bis einschl. Donnerstag, dem 16.01.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
9. Während der Auslegung gingen von der Kreisverwaltung Ludwigs- hafen Anregungen und Denken ein, über die in der Sitzung am 13.02.1997 Beschluß gefaßt wurde.
Die Benachrichtigung erfolgte mit Schreiben vom 26.02.1997.
10. Aufgrund der Beschlußfassung erfolgte eine erneute öffent- liche Planauslage. Die Planauslage erfolgte in der Zeit vom 17.03.1997 bis einschl. 17.04.1997; die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 07.03.1997.
11. Die Ausräumung der Anregungen und Bedenken hierzu erfolgte in der Sitzung am 19.06.1997.
Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte mit Schreiben vom 08.07.1997.
12. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 19.06.1997.
13. Die Anzeige des Bebauungsplanverfahrens erfolgte mit Schrei- ben vom

Maxdorf, den

18.09.1997



T. Haier
Ortsbürgermeister

GEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER ZIEGELSTRASSE“

M. 1:500

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
02.12.1996 / 18.02.1997 / 17.07.1997
Fischer