



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Im Erschig**“, **II. Änderung** (gemäß § 13 BauGB),
im Ortsbezirk Hambach

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Im Erschig“ (genehmigt am 23.01.1976 und in Kraft getreten am 31.07.1992) soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aus den folgenden Gründen geändert werden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben als betroffene Bürger zugestimmt durch Unterschrift auf den Planunterlagen einer Bauvoranfrage, die den Festsetzungen dieser „II. Änderung“ zugrunde liegt.

Der räumliche Geltungsbereich der „II. Änderung“ umfasst die Flurstücke Nr. 880/3, -/4 und -/16 mit einer Fläche von zusammen $1.836 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ ha}$.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Norden der Flurstücke Nr. 880/3 und -/4 festgesetzt, damit die geplanten Wohnhäuser auf ihrer Südseite großzügige Gärten erhalten. Das Flurstück Nr. 880/3 liegt hinter Flurstück Nr. 880/4 und ist nur über Flurstück Nr. 880/16 als sogenanntes Pfeifenstielgrundstück an die „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ (der Straße „Am Häuselberg“) angebunden. Die Firstrichtung West-Ost quer zu den Höhenlinien wurde vorgeschrieben im Hinblick auf die am Nordrand des Geltungsbereiches der „II. Änderung“ auf Flurstück Nr. 770/7 festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“, damit die darüber fließende Kaltluftströmung nicht beeinträchtigt wird. Deshalb wurde die Gebäudestellung mit der Firstrichtung West-Ost abweichend von der ansonsten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Erschig“ vorgegebenen Firstrichtung Nord-Süd parallel zu den Höhenlinien festgesetzt. Im Übrigen wurden im Bebauungsplan „Im Erschig“ seinerzeit relativ große Grundstücke insbesondere für großzügige Einfamilienhäuser vorgesehen und eine derartige Bebauung ist entstanden und prägt dieses Wohngebiet. Wegen dieser Großzügigkeit ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Mindestabstand der Gebäude von seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Textfestsetzung Ziff. 2.2 mit 3,50 m (unabhängig von § 8 Abs. 6) festgesetzt, damit die Wohnhäuser keinen geringen Abstand als 7 m voneinander haben. Das Wohngebiet wurde plangemäß realisiert und fast vollständig bebaut. Es gibt nur wenige noch unbebaute Grundstücke wie die vorgenannten Flurstücke.

Deren Eigentümerin möchte die überbaubare Grundstücksfläche an anderer Stelle auf ihren Grundstücken festgesetzt haben, um die Gebäude neben- statt hintereinander an die Straße Am Häuselberg zu stellen und die Hausgärten im Westen der Häuser anzuordnen. Das widerspricht nicht den Grundzügen der Planung, sofern die Gebäude einen Mindestabstand von 7 m voneinander haben, was durch die in der „II. Änderung“ festgesetzten Baugrenzen gewährleistet ist. Von der Grenze zu der "öffentlichen Grünfläche" auf Flurstück Nr. 770/7 wird ausnahmsweise die Baugrenze mit einem geringeren Abstand festgesetzt, weil es dort

kein Nachbargebäude geben kann und die bauordnungsrechtlich gebotene Abstandsfläche gemäß § 8 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) teilweise auf dieser Grünfläche liegen darf. Aufgrund einer Grunddienstbarkeit ist von der Grenze des Nachbar-Flurstücks Nr. 880/5 mit einem Wohnhaus ein Mindestabstand von 8,70 m einzuhalten. Dies wird durch eine dementsprechend festgesetzte Baugrenze berücksichtigt.

Die hangabwärts strömende Kaltluft wird bei der jetzt geplanten Gebäudebreite auch bei einer auf Nord-Süd gedrehten Firstrichtung nicht wesentlich mehr als durch die in dem rechtswirksamen Bebauungsplan geplanten Baukörper beeinträchtigt.

Bei der geplanten Bebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht größer als im rechtswirksamen Bebauungsplan und es wird dasselbe Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Somit ermöglicht die „II. Änderung“ keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und es sind deshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Auch sind infolge der Änderung keine Kosten für die Stadt zu erwarten. Aus stadtplanerischer Sicht wird diese Bebauungsplan-Änderung befürwortet.

Neustadt an der Weinstraße, den 11.11.2003
S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister