



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Im Herzel“ (im Ortsbezirk Haardt)

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Platzgarten, Neufassung mit Erweiterung“ (Satzungsbeschluss am 25.09.1985 und genehmigt am 07.02.1986) ist am 30.11.1992 in Kraft getreten. Für einen Teilbereich an der Straße „Im Herzel“ soll aus den folgenden Gründen ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, in dessen Geltungsbereich der rechtswirksame Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,31 ha.

Die wesentlichen Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan wird, wie schon im geltenden Bebauungsplan, ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Entsprechend der auf der anderen Straßenseite bestehenden Bebauung werden Gebäude mit einem Vollgeschoss bevorzugt für Familienheime (Einfamilienhäuser) als Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen wird deshalb je Gebäude auf 2 Wohnungen aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Mehrfamilienhäuser sind mit Rücksicht auf die Eigenart der näheren Umgebung unerwünscht.
2. Um die erwünschte städtebauliche Ordnung durch eine gleichmäßige Größe und Höhe der Gebäude zu erreichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und die maximalen Traufhöhen absolut als Höhen über Normal Null (NN), jeweils für die einzelnen Gebäude festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind aufgrund von § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO'90 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Die zulässige (maximale) Geschossfläche wird, unabhängig von der Baugrundstücksfläche als absolutes Maß für das jeweilige Baufenster festgesetzt.
3. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Sockelhöhe = Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden = OKEF) absolut als Höhe über Normal Null (NN), jeweils für die einzelnen Gebäude festgesetzt. Als Erdgeschoss gilt das unterste Vollgeschoss, das über die an das Gebäude direkt anschließende, eventuell durch Abgrabung hergestellte Geländeoberfläche (nicht die natürliche Geländeoberfläche) hinausragt. Damit wird berücksichtigt, dass die Geländeoberfläche der Baugrundstücke höher als die schon bestehende Straße ist, gleichwohl aber die Gebäude eine auf die Straße abgestimmte Höhenlage erhalten.

4. Aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1386/3 eine Bebauung entstanden, bei der das zulässige Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück fast ausgeschöpft ist. Auf dem Grundstück ist in Teilbaugebieten eine übermäßige Geschossfläche und damit die Konzentration der baulichen Nutzung auf eine Grundstücksteilfläche vorhanden. Das bedeutet, dass auf der (noch unbebauten) restlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 1386/3, für die der neue Bebauungsplan aufgestellt werden soll, im Rahmen der zulässige Geschossfläche derzeit keine weitere Bebauung zulässig ist
5. Es ist im Hinblick auf die erwünschte städtebauliche Ordnung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden jedoch nicht erwünscht, eine voll erschlossene, innerörtlichen Baulandfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten, nur weil anderswo ein überhöhtes Nutzungsmaß besteht. Deshalb sollen im Plangebiet in vier Baufenstern Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen werden zur Nutzung einer „Baulandreserve“ innerhalb der Ortslage. Weder die Nachbarschaft noch die Erschließungsanlagen werden durch eine bauliche Nutzung im geplanten Umfang belastet und die bestehenden Erschließungsanlagen werden wirtschaftlicher genutzt.

Durch die geplante Bebauung wird nicht wesentlich mehr in Natur und Landschaft eingegriffen, als dies aufgrund des geltenden Bebauungsplanes zulässig wäre, weil die geplanten „überbaubaren Grundstücksflächen“ nicht größer (als die im geltenden Plan festgesetzten) sind.

Die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, wenn diese noch nicht deren Eigentümerin ist.

Zur Bildung der geplanten Baugrundstücke genügen Teilungsvermessungen oder eine private Grenzregelung. Ein Bauland-Umlegungsverfahren erscheint nicht erforderlich.

Neustadt an der Weinstraße, den **21.10.2004**

STADTVERWALTUNG

In Vertretung

Ingo Röttingshöfer
Bürgermeister



ANLAGE ZUR BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße

- i n t e r n -

Abteilung für Bauleitplanung

Stadthaus I

Amt: Ordnungsamt

Bereich: Untere Landespflegebehörde

Verwaltungsgebäude: Stadthaus IV, Hindenburgstr. 9a

Zimmer: 37

Auskunft erteilt: Frau Konrad

(bitte immer angeben) Unser Zeichen: 323; Ko.

Telefon: 855-290

Telefax: 855-458

E-mail: petra.konrad@stadt-nw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Datum 16.09.2003

Bebauungsplan-Vorentwurf „Im Herzel“, Ortsbezirk Haardt

Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde

Eing. 18. SEP. 2003					
Stadt- und Planungsamt					
61	611	612	613	614	
615	616	617			

Gegen die vorgesehene Bebauung der voll erschlossenen innerörtlichen Baulandfläche mit vier eingeschossigen Einfamilienhäusern (Einzel- oder Doppelhäuser) bestehen keine landespflegerischen Bedenken.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl kann u.E. vernachlässigt werden, da die zulässige GRZ des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Platzgarten, Neufassung und Erweiterung“ nicht überschritten und durch die Beschränkung der neuen Gebäude auf ein Vollgeschoss ein harmonischer Übergang von der vorhandenen mehrgeschossigen Mehrfamilienhausbebauung im Süden und Westen zu der bestehenden Einfamilienhausbebauung im Norden und Osten bewirkt wird.

Im Auftrag

Petra Konrad

