



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hägfeld-West", II. Änderung (gemäß § 13 BauGB)
im Ortsbezirk Geinsheim

Der (am 29.08.1998 als Satzung beschlossene und am 23.08.2001 in Kraft getretene) Bebauungsplan "Hägfeld-West" soll auf einer Teilfläche im Nordwesten seines Geltungsbereiches aus den folgenden Gründen geändert werden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von $(1549 \text{ m}^2 \Rightarrow) 0,15 \text{ ha}$.

Im Bauland-Umlegungsverfahren wurden in einem "Dorfgebiet" (MD) zwei Grundstücke (die Flurstücke Nrn. 1319/3 und 1319/4) gebildet, währenddessen die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ein großes Grundstück vorsahen, das insbesondere für eine landwirtschaftliche Hofstelle gedacht war. Im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Hofstelle wurde im Bebauungsplan eine 5 m breite "private Grünfläche -Schutzgrün-" am Rand des "Dorfgebietes" (MD) zum "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) hin festgesetzt.

Durch die Bildung von zwei Bauplätzen statt einem und dem erklärten Willen von deren Eigentümern, darauf Wohngebäude und keine Hofstelle zu errichten, bedarf es der "Schutzgrünfläche" zugunsten des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) nicht mehr. Deshalb soll die "private Grünfläche -Schutzgrün-" zwischen dem "WA" und dem "MD" entfallen und stattdessen diese Fläche dem "Dorfgebiet" (MD) zugewiesen werden.

Außerdem soll auf Flurstück Nr. 1319/3 die Baugrenze um 5 m nach Osten erweitert werden. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) bleibt unverändert, so dass nicht mehr als bisher auf dem Grundstück gebaut werden kann. Die Vergrößerung der "überbaubaren Grundstücksfläche" erweitert lediglich die Möglichkeiten, ein Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren. Da ein Wohngebäude geplant ist, kann dieses bedenkenlos um 5 m näher an das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) heranrücken.

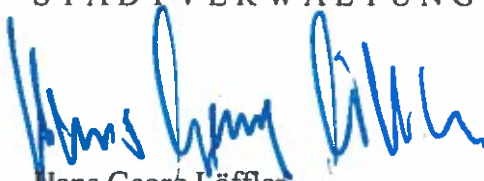
Weil die Grundzüge der Planung durch die erläuterten Änderungen nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die entfallende "private Schutzgrünfläche" hat eine Flächengröße von 355 m². An ihrer Stelle sind künftig Bodenversiegelungen, z. B. für die Zufahrt zu dem hinterliegenden Flurstück Nr. 1319/3 zu erwarten, d. h. es werden weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese können jedoch durch zusätzliche Maßnahmen auf den im Bebauungsplan "Hägfeld-West" festgesetzten "Flächen zum Ausgleich" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB'98 kompensiert werden.

Die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes (z. B. Erschließungskosten) ändern sich durch die "II. Änderung" nicht.

Neustadt an der Weinstraße, den 10. Mai 2002

STADTVERWALTUNG



Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

