

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Im Ortsteil Heiligenstein besteht am Einmündungspunkt der Kreisstraße 26 (Viehtriftstraße) in die Kreisstraße 25 (Berghausen-Mechtersheim) eine dörflich geprägte Altbebauung. Diese wurde in den letzten Jahren auf der Straßennordseite durch einige neue Wohnbauten ergänzt. Auf der Südseite der Viehtriftstraße liegt das Kreishallenbad.

Hinter den Wohnbauten westlich der Straße "Am Römerberg" liegen einige Gartengrundstücke, die sich von der Lage, der Größe und dem Zuschnitt für eine zusätzliche Wohnbebauung eignen. Die Erschließung und Bebauung dieser Freiflächen führt zu einer "Abrundung" der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Eine Besiedelung würde auch die Zielsetzung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Gemeinde erfüllen.

Um für die Realisierung von konkret vorliegenden Bauabsichten die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes beschlossen.

#### 1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heiligenstein nördlich der Viehtriftstraße in unmittelbarer Nähe der Kreisstraße 25. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von rd. 0,68 ha. Davon ist die Hälfte, d.h. rd. 0,34 ha, bereits bebaut oder gehört zu der vorhandenen Wohnstraße. Rd. 0,34 ha entfallen auf die bebaubare Abrundungsfläche.

#### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg ist das Plangebiet als "vorhandene Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.4 Art der baulichen Nutzung

Die im Gebiet vorgesehene Neubebauung soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Es werden daher in den noch bebaubaren Teilflächen 3 Wohngebäude mit jeweils mehreren Wohnungen vorgesehen. Für diese Gebäude wird eine Zweigeschossigkeit und eine maximale Gebäudelänge von jeweils 17,0 m festgesetzt. Sie fügen sich damit hinsichtlich Größe und Höhe problemlos in die vorhandene Nachbarbebauung ein.

Die Grundflächenzahl wird für die Neubauten und den größten Teil der Altbebauung mit 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Lediglich für 2 Altgebäude entlang der Viehtriftstraße liegt bereits ein höherer Überbauungsgrad vor, so daß dort, in Anpassung an den Bestand, eine Grundflächenzahl von 0,5 besteht und beibehalten wird. Ein Ausgleich für diese Überschreitung besteht in den großen Freiflächen im Bereich des Hallenbades auf der anderen Seite der Viehtriftstraße.

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der heute im Gebiet vorhandenen und auch der benachbart liegenden Bebauung. Ausgenommen von dieser Festsetzung wird lediglich das Eckgrundstück Viehtriftstraße/Am Römerberg Lgb-Nr. 455/12. Es wird aus Gründen des Bestandschutzes, als "Dorfgebiet" festgesetzt, um die z.Zt. vorhandene Pferdehaltung rechtlich abzusichern.

Im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden die nach BauNVO nur als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da solche Anlagen in dem vorwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebiet wegen ihrer Flächengröße oder dem hohen Verkehrsaufkommen stören würden. Im Dorfgebiet werden alle Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Grund hierfür liegt ebenfalls in der Art der Nachbarbebauung, die vorwiegend durch Wohnbauten geprägt ist, deren Qualität durch Vergnügungsstätten und den von ihnen ausgehenden Störungen negativ verändert würde.

#### 1.5 Erschließung

Die vorhandene Bebauung ist von der Viehtriftstraße bzw. der Straße " Am Römerberg" aus erschlossen. Die rückwärtigen Neubauten erhalten eine Zufahrt, die im Norden des Plangebietes von der Straße "Am Römerberg" nach Westen abzweigt und als Stichstraße endet.

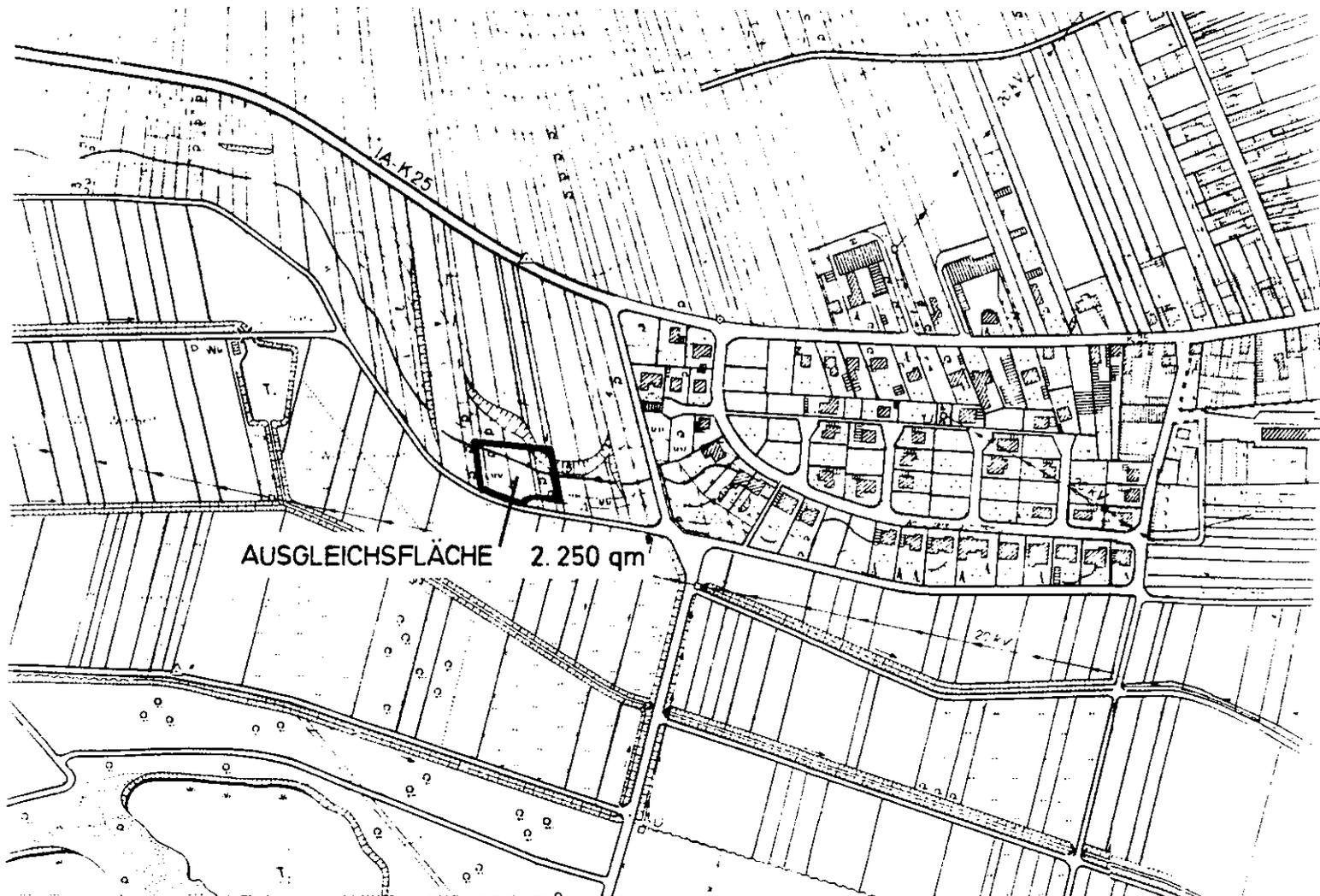
Der Ausbau ist wegen des Planungsziels einer Verkehrsberuhigung als Mischverkehrsfläche und mit einer Breite von insgesamt 4,75 m vorgesehen. Diese Breite reicht für die zu erwartende, relativ geringe Verkehrsmenge aus. Innerhalb des Neubaugebietes erfolgt die Erschließung durch private Maßnahmen.

Von der Viehtriftstraße aus kann die Neubaufäche über einen privaten Gehweg erreicht werden, der durch Geh- und Leitungsrechte auf einem Privatgrundstück gesichert ist.

#### 1.6 Grünordnung

Eine landschaftspflegerische Begleitplanung wird für das Gebiet nicht durchgeführt, da es sich lediglich um die Abrundung eines bereits vorhandenen, überwiegend bebauten Gebietes handelt. Es werden jedoch im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, um für die durch die Bebauung eintretende zusätzliche Versiegelung einen ökologischen Ausgleich zu erreichen und um das Gebiet mit Hilfe von Baum- und Strauchpflanzungen gestalterisch in den angrenzenden freien Landschaftsraum einzubinden.

Da nach einer überschläglichen Berechnung durch die untere Landespflegebehörde ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann, werden zusätzliche Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle der Gemarkung vorgesehen. Dafür wird eine rd. 2250 qm große Ackerfläche aus Teilen der Flurstücke 395/7, 396/7, 398/7, 399/6, 400/3 und 401/3 im Gewann "Schlittberg", OT Mechtersheim, bestimmt. Es ist eine Umwandlung der Ackerfläche in eine extensive Wiese und das Pflanzen von ca. 20 hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen.



1.7 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeinde konnten keine Altlasten festgestellt werden.

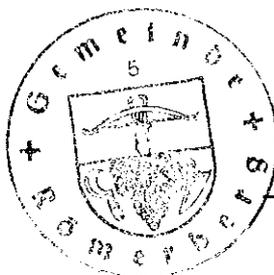
2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung im Bereich der Neubauf Flächen soll durch eine Vermessung durchgeführt werden.

3. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Baumaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Vermessung begonnen werden.

Römerberg, den 15.9.1992



  
Bürgermeister