

VOM: 26. Juni 1995

Az.: 63/670-73 Römerberg 37

GEMEINDE RÖMERBERG / PFALZ

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN HOHLEN" OT. BERGHAUSEN

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Römerberg hat in den letzten Jahren in allen drei Ortsteilen mehrere unterschiedlich große Neubaugebiete erschlossen und dafür landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen in unmittelbarem Anschluß an die alten Ortslagen in Anspruch genommen. Mit dem Ziel eines geringen Geländeverkehrs will die Gemeinde künftig verstärkt die "Innenentwicklung" betreiben. Dazu gehört, soweit es sich von der jeweiligen baulichen Situation anbietet, der Umbau von ehemaligen Scheunen zu Wohngebäuden, die Schließung von Baulücken und die Bebauung von einigen, zwischen der Altbebauung liegenden Gartenflächen.

Eine dafür geeignete Fläche liegt im Ortsteil Berghausen, unmittelbar südlich von Kirche und Kindergarten und zwischen der vorhandenen Altbebauung östlich der Hauptstraße und dem zur Rheinniederung hin abfallenden Hang. Sie wird z.Zt. als Hausgartenfläche, z.T. als Rebfläche genutzt. Ihre Erschließung und Bebauung ist sowohl aus städtebaulich-strukturellen als auch aus wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig. Die Eigentümer sind an einer Bebauung ihrer Grundstücke interessiert und haben entsprechende Anträge gestellt. Eine Bebauung dieser Zone liegt auch im öffentlichen Interesse, da sie zu einer gestalterisch günstigen Abrundung des Ortskörpers führt und auch den allgemeinen Zielsetzungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

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

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 55 x 120 m große gärtnerisch genutzte Fläche östlich der Hauptstraße im rückwärtigen Bereich der Gebäude Hauptstraße 65-70.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 0,68 ha.

Davon entfallen auf eine öffentliche "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" rd. 900 qm, auf die Bruttobaufläche rd. 0,59 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg ist dieser Teilbereich als "vorhandene Gartenfläche" ausgewiesen. Die Gemeinde hat daher im Vorgriff auf die geplante Bebauung die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich beschlossen und die Planungsarbeiten eingeleitet. Im Flächennutzungsplan/Anderungsplan 8 wird die betroffene Gartenfläche daher künftig als "Wohnbaufläche" dargestellt. Bedenken gegen diese Planänderung wurden im Verlauf des Aufstellungsverfahrens bisher nicht vorgetragen.

1.4 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht weitestgehend der vorhandenen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft, die überwiegend durch Wohngebäude mit z.T. noch dörflichen Bauformen geprägt ist. Die früher landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude ist jedoch an dieser Stelle der Gemeinde schon weitestgehend aufgegeben, so daß eine Festsetzung der Neubauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" diesem Trend nach ausschließlicher Wohnnutzung entspricht.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Dabei werden die unmittelbar an die Altbebauung der Hauptstraße angrenzenden Neubauten mit 2 = 1+D-Geschossen und die östlich davon liegenden Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt. Durch diese nach Osten vorgenommene Höhenabstufung wird eine Anpassung an die vorliegende topographische Situation erreicht, die durch ein nach Osten zunächst nur leicht bis zur Hangkante fallendes Gelände und danach durch einen Steilabfall zur Rheinniederung hin gekennzeichnet ist. Damit ergibt sich im westlichen Bereich des Gebietes die Möglichkeit, die Dachräume unter Ausnutzung der zulässigen Kniestockhöhe zu einem Vollgeschoß auszubauen und damit im Dachraum vollwertige Wohnungen zu schaffen. Im östlichen Bereich werden dagegen wegen der gestalterisch empfindlichen Lage an dieser Stelle lediglich Gebäude mit 1 Vollgeschoß zugelassen. Durch diese Höhenbeschränkung und mit dem Abrücken der Gebäude um 10 m von der Hangkante wird diese topographisch wichtige Kante auf Dauer von einer Überbauung freigehalten. Der angrenzende, bereits im Hang liegende 10 m breite Bereich wird nicht in die Baugrundstücke einbezogen sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Ausnutzung der Wohngebäude wird zusätzlich eingeschränkt. So wird unter Bezug auf § 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB festgesetzt, daß in jedem Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Die städtebaulichen Gründe für diese Einschränkung liegen in der Zielsetzung, die Neubebauung an die kleinräumig strukturierte benachbarte Altbebauung des Ortsteils Berghausen anzupassen. Gleichzeitig soll damit erreicht werden, daß entlang des Geländeabbruchs nur kleine Gebäude errichtet werden, die sich besser in die landschaftliche Situation einpassen können. Dem gleichen Ziel dient die Längenbegrenzung der Gebäude auf ein Höchstmaß von 14 m. Die bei einer offenen Bauweise sonst zulässigen Gebäudelängen von 50 m werden hier ausgeschlossen, um eine gestalterische Anpassung der Neubebauung an die gewachsene, kleinteilige Struktur in unmittelbarer Nachbarschaft zu erreichen. Diese Einschränkung stützt sich auf § 22 Abs.4 BauNVO, nach der bei der Festsetzung einer "abweichenden", hier: "besonderen" Bauweise die Gebäudelänge begrenzt werden kann.

1.6 Verkehrserschließung

Als Hapterschließungsstraße für die Neubebauung wird eine ca. 150 m, zunächst nach Osten geführte, danach abknickend in nördlicher Richtung parallel zur Hangkante verlaufende Stichstraße vorgesehen. Sie bindet in einer Baulücke an die Hauptstraße an.

Das Verkehrsaufkommen im Gebiet wird wegen der nur geringen Zahl der Neubauten relativ gering sein, so daß eine Ausbaubreite der Straße mit insgesamt 5,5 m festgesetzt werden kann und ein Ausbau als "verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche" vorgesehen wird.

Um für Fußgänger, insbesondere für Kinder eine direkte Verbindung zu dem nördlich angrenzenden Kindergarten zu schaffen und sie von der zeitweilig stark befahrenen Hauptstraße fernzuhalten, wird vom Wendekopf der Stichstraße aus eine Gehwegverbindung in nördlicher Richtung in das Kindergarten-gelände hinein vorgesehen. Als Zugang zur öffentlichen Grünfläche im Hangbe-reich wird, abzweigend von der Wohnstraße, ein 2,0 m breiter Weg geplant.

Am Einmündungspunkt der Stichstraße in die Hauptstraße ist eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen, die zur Abdeckung eines zusätzlichen Parkplatzbe-darfs durch Bewohner und Besucher gedacht ist.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität wird über das zu verlängernde vorhandene örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Das gilt auch für die Beseitigung der anfallenden Abwässer.

Ungeachtet einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung soll das anfallende Dachwasser als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung ge-bracht werden.

1.8 Grünordnung

(wird vom Grünplaner ergänzt)

1.9 Altlasten

Bei einer auf Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeindeverwaltung Römerberg konnten im Plangebiet keine Altlasten festgestellt werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Römerberg voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB	(DM 200.000,--)
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM 240.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemein-de Römerberg vom 28.4.1971 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s.	rd.	DM	25.000,--
=====			

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbei-tragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Baulandumlegung im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes notwendig.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Vorstellungen der einzelnen Grundstückseigentümer.

Römerberg, den 10.03.1995




Bürgermeister