

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

.....¹ Ausfertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „KRAUTGARTENÄCKER – ÄNDERUNG 2“

MAI 2000

PN 0026BGR.DOC

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: PP-ACILU@t-online.de

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43 • FAX 0 62 38/98 94 44

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes 2 umfaßt den nördlich des südlichen Astes der Berwartsteinstraße bzw. der Madenburgstraße gelegenen Teil des Bebauungsplangebietes „Krautgartenacker“.

Das Plangebiet wie folgt begrenzt:

Beginnend an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 3580 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der östlichen bzw. südlichen Grenze dieses Flurstücks, dann geradlinig über das Flurstück 3593 verlängert entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3579 bis zum Flurstück 3578, dann entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 3578 und der nördlichen bzw. westlichen Grenze des Flurstücks 3349/1 bis zur Madenburgstraße. Die Grenze verläuft weiter entlang der nördlichen Grenze der Madenburgstraße (Flurstück 3581) bis zum südlichen Ast der Berwartsteinstraße (Flurstück 3588), dann entlang der nördlichen Grenze dieses Straßenstücks bis zum nördlichen Ast der Berwartsteinstraße, diesen geradlinig querend und dann entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3561 bis zum Ausgangspunkt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt folgende Flurstücke:
3545 bis 3577, 3593 (teilweise), 3594

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Hanggrundstücke des Baugebietes Krautgartenacker. Nachdem die Bodenneuordnung und Erschließung des Baugebietes abgeschlossen sind, zeigt sich im Rahmen der jetzt beginnenden Bautätigkeit, daß die Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe angesichts der deutlich unterschiedlichen Böschungsneigungen im Planungsgebiet zu unflexibel geregelt sind. In den Bereichen mit flachen Böschungen ergeben sich Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung, die der bei der Planaufstellung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde nicht entsprechen. Da angesichts der Vielzahl der betroffenen Baugrundstücke eine Regelung über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht angemessen ist, wird eine Bebauungsplanänderung bezüglich der Wandhöhenfestsetzung erforderlich.

3. Planung

Die bisherige Festsetzung der Wandhöhe für die Gebäude im Böschungsbereich lautet, daß talseitig maximal 6,00 m und bergseitig maximal 3,40 m über OK natürlichem Gelände bzw. über OK Erschließungsstraße zulässig sind. Für die Gebäude im südlich gelegenen,

weitgehend ebenen Bereich des Baugebietes ist bei einer planerisch vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen, dabei ein Vollgeschoß im Dach ($II = I+D$), eine Wandhöhe von 4,50 m zulässig.

Im Bereich der steileren Böschungsneigungen führt die differenzierte Festsetzung der tal- und bergseitigen Wandhöhen zu einer Bebauung entsprechend der planerisch vorgesehenen Festsetzung $II = I+D$.

Da die Höhendifferenz der Böschung jedoch von Osten nach Westen erheblich abnimmt, führt die bisherige Festsetzung der Wandhöhen in den Bereichen mit flachen Böschungsneigungen dazu, daß die bergseitige Wandhöhenfestsetzung von 3,40 m bestimmend wird. Die talseitig vorgesehene Wandhöhe von maximal 6,00 m kann somit bei weitem nicht ausgeschöpft werden.

Aus der Festsetzung der Wandhöhe für den ebenen Bereich des Baugebietes folgt die planerische Absicht der Gemeinde, eine mittlere Wandhöhe von 4,50 m zuzulassen. Die bisherige Festsetzung der Wandhöhen im Böschungsbereich führt damit im Ergebnis dazu, daß die eigentliche planerische Zielsetzung der Gemeinde bei den Baugrundstücken mit flacheren Böschungsneigungen nicht umgesetzt werden kann.

Zur Umsetzung der ursprünglichen planerischen Zielsetzung der Gemeinde wird daher die Festsetzung der Wandhöhe im Bereich der am Hang gelegenen Baugrundstücke dahingehend geändert, daß die Summe der talseitigen und bergseitigen Wandhöhe maximal 9,40 m betragen darf. Im Mittel führt dies zu einer zulässigen Wandhöhe von 4,70 m. Das Maximalmaß von 6,00 m bleibt bestehen.

Das gegenüber des in der Ebene gültigen Maßes von 9,00 m ($2 \times 4,50$ m) um 0,40 m höhere Maß der zulässigen Wandhöhe ergibt sich aus den bisherigen Festsetzungen von 3,40 m und 6,00 m. Eine Reduzierung der zulässigen Summe der Wandhöhe auf 9,00 m hätte die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke eingeschränkt und damit die Möglichkeit von Forderungen auf Schadensersatz ermöglicht.

Mit der Änderung der textlichen Festsetzung zu den Wandhöhen wird eine flexible Neuregelung geschaffen, mit der unabhängig vom Grad der Böschungsneigung eine gleichwertige Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht wird.

Für die Baugrundstücke im steileren Böschungsbereich ergibt sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit. Für die Baugrundstücke mit flacheren Böschungsneigungen ergibt sich demgegenüber eine Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit. Ein Planungsschaden im Sinne des § 42

BauGB tritt somit nicht ein.

Sämtliche sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Krautgartenacker“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 14.12.1996 bleiben unverändert gültig.

4. Verfahren

Die Änderung der textlichen Festsetzung zur Wandhöhe berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Da der Kreis der betroffenen Bürger nicht abschließend bestimmt werden kann, erfolgt eine Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB.

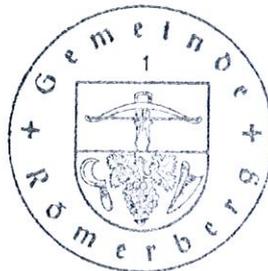
Römerberg,

17. Mai 2000

den

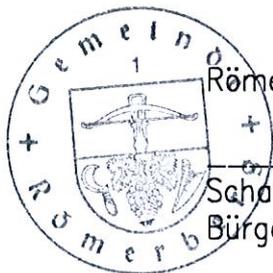


Scharfenberger
(Bürgermeister)

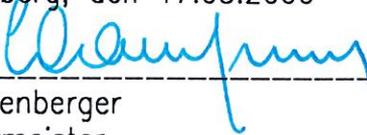


VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 29.02.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 04.03.2000
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 13 in Verbindung mit § 4 BauGB von: 02.03.2000
bis: 14.04.2000
4. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Plan-
entwurfes gem. § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB 29.02.2000
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB 04.03.2000
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Be-
gründung gem. § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB von: 13.03.2000
bis: 14.04.2000
7. Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
8. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB 16.05.2000



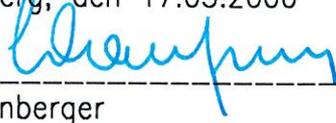
Römerberg, den 17.05.2000


Scharfenberger
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und
zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.



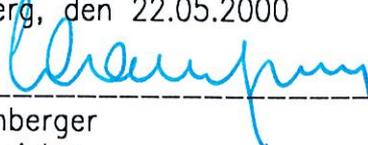
Römerberg, den 17.05.2000


Scharfenberger
Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10
BauGB am 20.05.2000 tritt der Bebauungsplan
in Kraft.



Römerberg, den 22.05.2000


Scharfenberger
Bürgermeister