

BEGRÜNDUNG
ZUM

BEBAUUNGSPLAN
"UNTERDORF"
BERG



Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
Es werden keine Bedenken wegen
Rechtsverletzung erhoben.

Az.: 610-13/BRG

Germersheim, den 08.08.1995

Kreisverwaltung

-Untere Bauaufsichtsbehörde-

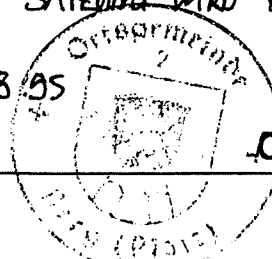


Nisslmüller
Landrat

Kaiserslautern, den 21.07.1995

DER BPL IST AM 23.08.95 VOM ORTSBÜRGERMEISTER
ALS SATZUNG ZUM ZWECKE DER ORTSÜBLICHEN BEKANN-
MACHUNG NACH § 12 BauGB AUSGEFERTIGT WORDEN.
VORSTEHENDE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

BERG, 23.08.95



[Handwritten Signature]
Ortsbürgermeister

INHALT

1. Geltungsbereich	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung	3
2.1 Regional- und Landesplanung	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
3. Planungsanlaß, / Planungsziele / Planungszweck	4
4. Planungsgrundsätze	5
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
6. Abwägung	6
7. Flächenbilanz	6

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt ein ca. 0,5 ha großes Gebiet am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Berg.

- Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke 355/5, 310, 312, 313, 315, 317~~8~~ 319/1 und 320/1.
- Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks 355/5.
- Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Ludwigsstrasse (L545) gebildet.
- Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit der Flurstücksnummer 320/1.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Regional- und Landesplanung

Berg ist wie viele Gemeinden in der nördlichen Oberrheinniederung eine bedeutsame Naherholungsgemeinde und aufgrund ihrer Lage an der Randzone des Verdichtungsraums Karlsruhe sowie ihrer verkehrsgünstigen Lage auch ein bedeutender Wohnstandort, was unter anderem einen enormen Siedlungsdruck nach sich zieht.

Nach Aussage des regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz von 1989 ist Berg im Rahmen der Gemeindefunktionszuweisung als ein regional bedeutsamer Wohnstandort eingestuft.

Das Plangebiet wird unmittelbar von einem regionalen Fahrradverkehrsweg des großräumigen Netzes tangiert, was die Ausweisung der Gemeinde als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung unterstreicht. Dabei sind die Erfordernisse der Naherholung bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. unter anderem das typische Landschafts- und Ortsbild zu erhalten und zur Verbesserung der Erholungswirksamkeit zu gestalten.

Eine Siedlungsäsur erfolgt durch einen regionalen Grünzug, der unmittelbar an das Plangebiet im Norden anschließt. Aufgrund dieser Restriktion im angrenzenden Freiraum sind die Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, was aufgrund des Siedlungsdrucks eine Aktivierung der innerörtlichen Grundstücke nach sich zieht.

In der Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterdorf" als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs.2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" entspricht somit den Aussagen des Flächennutzungsplanes.

3. PLANUNGSANLAß, / PLANUNGSZIELE / PLANUNGSZWECK

Gemäß § 1 Abs 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungsanlaß ist die beabsichtigte Aktivierung innerörtlicher Grundstücke (vgl Punkt 2.1), sowie die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes. Zudem herrscht in diesem Raum, wie überall im Bereich von Randzonen von Verdichtungsbereichen, ein hoher Siedlungsdruck, der sich in Berg in Form von Bauwünschen einzelner Bürger niederschlägt (vgl. Punkt 2.1).

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes "Unterdorf" ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB) und die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortes sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§1 Abs.5 Nr.4 BauGB) zu gewährleisten.

Der Vermeidung einer weiteren Zersiedlung im Außenbereich soll durch die Möglichkeit des Bauens in 2. Reihe Rechnung getragen werden. Hierbei wird die für den Ortsbereich typische Haus-Hof-Bauweise erhalten bzw. fortgeführt.

Als Unterziele wären zu nennen:

- Gestaltung und Sicherung des Ortsrandes in der typischen Haushof-Bauweise mit den typischen traufständigen Gebäuden zur freien Landschaft in geschlossener bzw. abweichender Bauweise
- Vermeidung nicht notwendiger Flächenversiegelungen,
- Einbindungen des Siedlungskörpers in die freie Landschaft
- Gestaltfestsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer, der Außenwände und der Grundstücksfreiflächen. Dadurch wird auf die Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes abgezielt und eine Anpassung an das dörfliche Umfeld angestrebt.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Plangebiet das "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und der Ausweisungen im Flächennutzungsplan (Bauleitpläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln) wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Die in § 5 Abs. 2 Nr 6 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und die unter Nr. 9 zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht störende Gewerbebetriebe sind dagegen im Plangebiet zulässig.

Diese Nutzungen werden aufgrund ihrer nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen durch ihr Erscheinungsbild und durch von ihnen verursachten Emissionen auf die umliegenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der generelle Ausschluß dieser Nutzung erfolgt, da von ihr nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch ihr Erscheinungsbild und durch Belästigung der umliegenden Nutzungen zu erwarten ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die **maximale zulässige Höhe** der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) darf 7 m betragen. Diese Festsetzung schließt Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch überdimensionierte Gebäude aus. Neu zu planende Gebäude werden so in den Gebäudebestand eingefügt.

Bauweise

Die Bauweise wird in drei Bauzonen unterschiedlich festgesetzt. Durch die Festsetzung wird die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen Haus - Hof - Bauweise gewährleistet. In den Bauzonen 1a und b werden die zur Straße hin giebelständigen ehemals als Haupt- und Nebengebäude genutzten Gebäude planerisch als Grenzbebauung festgesetzt. In Bauzone 2 werden zur Straße hin traufständige Gebäude festgesetzt. Hierdurch wird der zum Teil noch bestehende Scheunenkranz erhalten bzw. für neue Vorhaben aufgegriffen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur in den Bauzonen 1a, b und 2 zulässig.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung der Bautiefe in den einzelnen Bauzonen bestimmt.

Die **Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen** nehmen Bezug auf die bestehenden orts- und gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung.

Die **Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Zone 3)** werden zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes sowie der Erhaltung der ortstypischen Haus - Hof - Bauweise mit teilweisen Vorgärten und Gartenfläche (Abstandsfläche) hinter dem Scheunenkrantz getroffen. Diese Flächen sind als Garten - bzw. - Grünflächen zu gestalten.

Die festgesetzten **Baumanpflanzungen** im Gartenbereich nördlich des Scheunenkrantzes kompensieren mit diesen zusätzlichen Freiflächen den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Möglichkeit der Bebauung des Grundstücks mit der Flurnummer 308.

Mit den **Empfehlungen** werden aus ökologischer Sicht Aussagen zu den Versiegelungsgraden auf den privaten Stellflächen, Höfen und Zufahrten getroffen. Es wird empfohlen nur eine Teilversiegelung (z.B. Bepflasterung mit Ritzenvegetation) in diesen Bereich vorzunehmen, die ein Versickern von anfallendem Regenwasser gewährleisten. Die Dachentwässerung soll ebenfalls so gestaltet sein, dass ein Einlaufen von Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht ermöglicht wird und dieses auf dem Grundstück versickert wird. Mit diesen Empfehlungen soll eine Grundwasserabsenkung vermieden werden und eine Überlastung der Kanalisation bei starken Regenfällen ausgeschlossen werden.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes erfolgt über die Ludwigstrasse (L 545).

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan beschränkt sich im wesentlichen auf die Bebauung bereits versiegelter Flächen mit Ausnahme des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 308, das innerhalb der Bauzonen 1a, 1b und 2 liegt. Es handelt sich hierbei um eine 375 m² große unbebaute Fläche, die laut Aussage des Bebauungsplans überbaut werden kann. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Freiflächen (Zone 3) im jetzigen Scheunenkrantz werden bisher vollversiegelte Flächen als nicht überbaubar ausgewiesen. Diese Flächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu gestalten und kompensieren mit den festgesetzten Baumanpflanzungen den durch die Neuversiegelung zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt.

6. ABWÄGUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Gemeinde Berg und bauwillige Bürger sind stark an der Realisierung des Bebauungsplanes interessiert.

Die Entsiegelung eines ca. 3m breiten Streifens (innerhalb des jetzigen Scheunenkranzes) durch die Festsetzung dieses Bereichs als Grün- oder Gartenfläche und die zusätzlichen Baumanpflanzungen gleichen den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt durch die Schaffung einer Baufläche auf den Grundstück mit der Flurnummer 308 aus. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der planerischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Abwägungserhebliche Belange sind bei der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange offensichtlich geworden. Die Bedenken sind im Rahmen des Verfahrens durch die Abwägung ausgeräumt worden.

7. FLÄCHENBILANZ

Überbaubare Grundstücksflächen (Bauzonen 1a, 1b und 2):	ca. 4210 m ²
Private Grünfläche (Bauzone 3):	ca. 790 m ²
Gesamtfläche	ca. 5000 m ²