

BEBAUUNGSPLAN "OBERE HARDT", ORTSGEMEINDE SCHEIBENHARDT

ANLAGE I

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Grünordnungsplan
4. Ordnungswidrigkeiten

ANLAGE II

Begründung

Stand Oktober 1989 - nach der Auslegung



ANLAGE II

KV-GER

BEBAUUNGSPLAN "OBERE HARDT", ORTSGEMEINDE SCHEIBENHARDT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (9 (8) BauGB)

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Gebiet "Obere Hardt". Seine Grenzen sind wie folgt festgelegt:

Im Norden: durch die nördliche Begrenzung des Grundstückes mit der Flurstück-Nr. 244

Im Osten: durch die westliche Grenze der K 16, Flurstück-Nr. 265

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 231/3

Im Westen: durch die westlichen Begrenzungen der Flurstück-Nummern 230/4, 230/6, 231/2, 231/3, 232, 233, 233/2, 234, 235, 235/2, 235/3, 236, 237, 237/2, 237/3, 238, 238/2, 239, 240, 240/2, 241/2, 241/3, 241/4, 242, 243, 244

2. GRUNDLAGEN UND ENTWICKLUNGEN

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz wird der Gemeinde Scheibenhart keine Funktion zugewiesen.

In dem in den Jahren 1986 und 1987 erstellten und am 01.06.1988 genehmigten Flächennutzungsplan wird festgestellt:

" Nach dem Regionalplan und der Nahbereichsuntersuchung werden in der Flächennutzungsplanung folgende Funktionsaussagen bestimmend sein: Scheibenhart W, L, E "

2.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

Der Gemeinderat handelte aus der Kenntnis einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland durch Ersatzbedarf aus Wohnungsabgang und dem Bedarf aus der Eigenentwicklung und beschloß am 29.04.1985 diesem fundamentalen öffentlichen Interesse nach weiterem Baugelände durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gerecht zu werden. Es sollte ein Baugebiet von ca. 6,0 ha am nordöstlichen Ortsrand von Scheibenhart geplant werden. Da der Umfang der Nachfrage nach Baugelände jedoch nur schlecht quantifizierbar ist und andererseits ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs geleistet werden soll, wurde die Plangebietsgröße bei einem erneuten Aufstellungsbeschuß am 18.08.1986 auf 3,2 ha reduziert.

Der von einem ortsansässigen Planer erarbeitete Entwurf wurde am 22.09.1986 den Trägern öffentlicher Belange zugesandt und am 04.11.1986 in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Daraus ergaben sich folgende für eine Änderung relevanten Bedenken:

- Das Straßenbauamt Speyer stimmte einer Erschließung des Baugebietes von der K 16 über 2 Straßen nicht zu. Gefordert wurde die Erschließung durch nur eine Straße.
- Der Eigentümer eines Grundstückes im nördlichen Bereich teilte mit, daß er sein Grundstück nicht als Bauland zur Verfügung stellen würde.

Diese beiden Einwendungen hatten zur Folge, daß das Plangebiet

1. um ca. 0,25 ha auf 2,95 ha verkleinert werden und
2. ein neues Erschließungssystem entwickelt werden mußte.

Bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hagenbach wurde daraufhin ein neuer hier vorliegender Bebauungsplanentwurf erstellt.

Dieser Entwurf wurde in einer Gemeinderatssitzung am 08.12.88 vorgestellt und besprochen.

Die Ratsmitglieder beschlossen einstimmig den Bebauungsplan nach vollständiger Ausarbeitung und nochmaliger Erörterung unverzüglich in das Behördenanhörungsverfahren zu geben und die Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Der Entwurf wurde daraufhin in einer Bürgerversammlung am 24.01.1989 vorgestellt und den Trägern öffentlicher Belange am 13.04.1989 zugestellt.

3. GRUNDSÄTZLICHE PLANVORSTELLUNGEN

In der Vergangenheit wurde oft bei der Planung von Neubaugebieten wenig Rücksicht auf den regionalen Bezug genommen. Die Individualität vieler Ortschaften ging durch die Ablagerung gleichförmiger Streusiedlungen immer mehr verloren. Viele Neubaugebiete von Friesland bis zum Allgäu gleichen wie ein Ei dem anderen. Von ihrer Struktur her kann man sie keinem Landstrich mehr zuordnen.

Die Baugebiete werden in ihrem Erscheinungsbild anonym und ausdruckslos. Dem Verleich mit historisch gewachsenen Orten halten sie qualitativ nicht stand. Fast immer sind die Parzellen gleich groß, das Gebäude befindet sich ziemlich in der Mitte des Grundstückes und ist von schlecht nutzbaren Restflächen (3 m Bauwich) umgeben; die Stellung der Baukörper läßt keine Beziehung zueinander erkennen; eine Planungsidee ist nicht erkennbar.

Hinzu kommt noch die Hilflosigkeit im Umgang mit Planungselementen. Ortstypische Details werden nicht erkannt und aufgenommen. Die unbeschränkte Materialauswahl führt oft zu unschönen Auswüchsen.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan wurde versucht, regionale und ortstypische Gestaltungs- und Strukturmerkmale aufzugreifen und in eine zeitgemäße, den heutigen Ansprüchen genügende Form umzusetzen.

4. PLANUNGSINHALTE

4.1 BESTAND

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu ebenes Gelände im Nordosten von Scheibenhardt. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf den vielen kleinen langgestreckten Parzellen befinden sich noch einige alte Obstbäume, von denen sieben Stück aufgrund ihrer Größe und ihres guten Zustandes erhaltenswert sind.

4.2 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Dadurch wird zugleich sichergestellt, daß sich sowohl die vielfältige Nutzungsstruktur des angrenzenden Ortskerns in diesem Bereich ausdehnen kann als auch die gegenüber dem Jakobspfad liegende Fläche, welche durch eine Abrundungssatzung zum Innenbereich erklärt wurde, in ihrem Nutzungsgefüge gegenüber dem Planungsgebiet nicht abfällt. Die Ausweisung als Dorfgebiet bezieht also die bestehende städtebauliche Situation in die Planung mit ein.

Das Plangebiet soll entsprechend den Vorstellungen von flächensparendem Bauen geplant, d.h., es sollen möglichst viele Grundstücke auf der Fläche untergebracht werden.

Nur kleine Grundstücke sind jedoch einerseits wegen des Zuschnitts des Plangebietes und den Restriktionen der Träger öffentlicher Belange (Abstandsflächen des Straßenbauamtes und der Pfalzwerke) nicht realisierbar und andererseits auch nicht gewünscht. Es soll eine gute Mischung unterschiedlich großer Baugrundstücke angeboten werden, um den unterschiedlichen Wünschen der Bauinteressenten gerecht zu werden.

Bei der Planung entstanden 5 Grundstücke zwischen 460 und 490 m², 15 Grundstücke zwischen 500 und 590 m², 12 Grundstücke zwischen 600 und 690 m², zwei 700 m² und ein 710 m² großes Grundstück und 5 Grundstücke zwischen 800 und 860 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 600 m².

Mit dieser für den ländlichen Raum günstigen Zahl wird der von der Raumordnung geforderte flächensparende Bauweise Rechnung getragen.

Die Aufnahme regionaltypischer Gestaltungs- und Strukturmerkmale erfolgt in zeitgemäßer, den heutigen Ansprüchen genügender Form.

Da eine modifizierte Haus-Hof-Bauweise vom Gemeinderat in einer ursprünglich vorgeschlagenen Form nicht gewünscht wurde, wurde die Bebauung weitgehend aufgelockert gestaltet.

Um die traditionelle Haus-Hof-Bauweise nicht vollkommen aufzugeben, sind durch die Festsetzung von Baulinien sowohl auf den Grundstücken, als auch im Straßenraum hofähnliche Situationen geschaffen worden.

Durch die Verbindung der Haupthäuser mit den Garagen zu Hauspaaren konnten teilweise "Garagenhöfe" gebildet werden.

Ideal wäre, wenn diese gemeinsamen Erschließungsflächen einheitlich gestaltet würden - ohne Trennung durch Mauer, Zaun oder Grünpflanzungen (ausgenommen vielleicht ein Baum auf der Grundstücksgrenze)

Durch eine solche Gestaltung ergibt sich eine gewisse Großzügigkeit.

Eine Trennung der Grundstücksflächen in diesen Hofbereichen durch Mauern, Zäune und/oder Hecken ist jederzeit möglich.

Wichtiger als diese kleinräumliche Hofbildung, die nie einen befriedigenden Haus-Hof-Charakter erreichen kann, ist jedoch die Stellung der Gebäude an den Wendepplatz- und Kurvenbereichen.

Hier wurde durch Gebäudestellung und Grenzbebauung versucht, hofähnliche Situationen zu schaffen.

Durch die Errichtung von Mauern als Grundstücksabgrenzung in diesen Bereichen kann diese Hofwirkung -falls gewünscht- von privater Seite noch verstärkt werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes am Wendehammer des Eichenweges kann ausnahmsweise bis auf 1,4 m Höhe errichtet werden.

Dadurch soll dieses Gebäude annähernd auf das Niveau der Häuser im Eichenweg angehoben werden, einen Abschluß des Wendepplatzes bilden und damit eine städtebaulich unbefriedigende Situation verbessern.

Die Gebäude an der Nordgrenze des Plangebietes sind weitgehend traufständig orientiert und sollen einen späteren Ortsrandabschluß bilden, der den üblichen, traditionellen Scheunenzeilen entspricht.

Da diese alten Ortsränder meist durch Obstbäume in die Landschaft eingebunden waren, wird bei dem Neubaugebiet durch gesetzliche Festsetzungen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gefordert.

Ein wesentliches Element des Entwurfs ist die Möglichkeit der abschnittsweisen Realisierung des Bebauungsplanes, da mit Sicherheit nicht alle 43 angebotenen Bauplätze in naher Zukunft benötigt werden.

Durch eine phasenweise Realisierung bleibt ein Teilbereich nach wie vor in landwirtschaftlicher Nutzung und wird dieser erst bei wirklichem Bedarf entzogen.

Bei jedem Realisierungsabschnitt wurde versucht, ein Spektrum an unterschiedlichen Grundstücksgrößen anzubieten.

4.3 BAUFORM UND BAUWEISE

Um auf den Grundstücken eine optimale Nutzfläche zu erhalten, wurde für viele Gebäude Grenzbaulweise festgesetzt. Vorgartenflächen zum Straßenraum hin, die überwiegend nur Pflegeaufwand erfordern und nicht nutzbar für irgendwelche Aktivitäten sind, entfallen dadurch zugunsten einer größeren "Intimfläche" hinter dem Haus.

Die Gebäude wurden überwiegend so auf den Grundstücken platziert, daß die Gartenflächen mit der Möglichkeit der Anlage eines Freisitzes nach Süden, Südwesten oder Westen hin orientiert sind.

In den "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" werden weitgehend regionaltypische Gestaltungselemente und Materialien verbindlich festgesetzt, um dem Baugebiet ein überwiegend "pfälzisches Gesicht" zu geben.

Hierzu folgende Anmerkungen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe, die Geschossigkeit und die Traufhöhe sind wichtige Faktoren der Maßstäblichkeit. Sie prägen ein Einzelgebäude und die Ansammlung vieler Gebäude zu einem Baugebiet ganz entscheidend.

Um Unmaßstäblichkeiten zu vermeiden, wurden deshalb diese Höhenangaben bindend festgesetzt.

Das 45° - 50° steile, rotgedeckte Satteldach, mit kleinen Dachüberständen und Sattel- oder Schleppdachgauben prägte über Jahrhunderte alle pfälzischen Dörfer.

Flachere Dachneigungen oder gar Flachdächer, große Dachüberstände, dunkle oder gar schwarze Dacheindeckungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind größtenteils eine Erfindung der einfalllosen Nachkriegsarchitektur und bauphysikalisch sehr oft problematisch.

Der Gemeinderat entschloß sich deshalb insbesondere in den Bereichen Erdgeschoßfußbodenhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachmaterialien, Fassadenflächen, Sockel, Fassadenöffnungen, Fenster, Türen und Tore, Grundstücksgrenzen u.a. Festsetzungen zu treffen, bzw. Empfehlungen auszusprechen, um störende Elemente und Formen auszuschließen.

In dem Baugebiet sollen wie für Scheibenhardt üblich nur 1-geschoßige Bauten mit ausbaubarem Dachgeschoß (I+D) zugelassen werden.

§ 2 (4) LBauO definiert, daß Geschoße im Dachraum dann als Vollgeschoße gelten, wenn über drei Viertel (75 %) ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,3 m haben.

Um zu vermeiden, daß eine 2-Geschoßigkeit eintritt, wird die überbaubare Grundfläche auf maximal 150 m² festgesetzt.

Dadurch ergibt sich bei steilster Dachstellung (45°) eine Fläche von 105 m² über 2,3 m im Dachgeschoß. Dies entspricht 70 % von 150 m² Grundfläche; das Dachgeschoß gilt somit nach der Definition in § 2 (4) LBauO nicht als Vollgeschoß. Die gesamte Wohnfläche in EG + DG beträgt dann ca. 250 m².

4.4 ERSCHLIEBUNG

Das Plangebiet wird über Wohnstraßen und Rad-, Fuß- und Wohnwege erschlossen.

Da es nur ein sehr geringes Anlieger-Verkehrsaufkommen geben wird, ist die Anlage eines reinen Fuß- und Radwegenetzes überflüssig. Die Wohnstraßen werden so gestaltet, daß eine weitgehend gefahrlose Benutzung der Fußgänger und Radfahrer gewährleistet ist.

Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen soll ein Straßenraum geschaffen werden, der gleichzeitig als Spiel- und Kommunikationsraum dienen kann und ein attraktives Wohnumfeld bildet.

Fußgänger und Radfahrer sollen den Straßenraum gleichberechtigt nutzen; der Stärkere (Kfz-Fahrer) nimmt in diesem Wohngebiet Rücksicht auf den Schwächeren (Fußgänger und Radfahrer).

Durch Straßenverswenke und Abwinkelungen (Kurven) werden für den Autofahrer nur kurze überschaubare Straßenabschnitte geschaffen, die automatisch langsamer befahren werden.

Bänke auf den Wendeplätzen und auf der platzartigen Erweiterung im "Zentrum" des Plangebietes sollen zum Treffen und Verweilen einladen.

Da der Straßenraum ausreichende Möglichkeiten zum Parken von Fahrzeugen bietet, wird auf eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkflächen verzichtet. Sollte die Praxis zeigen, daß eine Ordnung des ruhenden Verkehrs notwendig ist, lassen sich Markierungen für gesonderte öffentliche Parkflächen anbringen.

Eine zusätzliche Ausbildung als Parkbuchten ist durch die Anlegung von mit Büschen bepflanzten Pflanzflächen ebenfalls denkbar.

Durch die Anlage der Fuß-, Rad- und Wohnwege wird das Plangebiet an den Festplatz, die angrenzenden Baugebiete und den Wald angebunden.

4.5 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Bei der Planung handelt es sich um einen Eingriff in die Landschaft, der nach § 5 Landespflegegesetz "in angemessener Frist auszugleichen" ist.

"Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist."

Falls ein Eingriff auf der beeinträchtigten Fläche nicht ausgleichbar ist, soll die Untere Landespflegebehörde den Verursacher verpflichten, Ersatzmaßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle zu realisieren.

Um festzustellen, ob die Notwendigkeit von Ersatzmaßnahmen gegeben ist, muß geklärt werden, welchen ökologischen Wert die Fläche, die durch die Planung beeinträchtigt wird, hat und inwieweit die Beeinträchtigung auf der Fläche selbst ausgeglichen werden kann.

Hierzu wurde von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Anlehnung an den § 17 "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" des Landespflegegesetzes ein "vorläufiger Bewertungsrahmen" erstellt, der es ermöglichen soll, eine Flächenbilanzierung zu erstellen.

Die Bilanzierung für diesen Bebauungsplan ist in Punkt 3.6 aufgestellt.

§ 5 Landespflegegesetz besagt jedoch auch, daß vor Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes, Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Gebietes verwirklicht werden sollen.

Dies wurde bereits bei der Planerstellung einerseits durch den Erhalt ökologisch wertvoller Details und andererseits durch verschiedene, in Punkt 3.5 aufgezeigte Maßnahmen beachtet.

Hierzu noch einige Erläuterungen:

Das Baugebiet soll durch eine Umgrünung in die Landschaft eingebunden und durch eine Durchgrünung in die Landschaft integriert werden.

Um die Tradition des Hausbaumes wieder aufleben zu lassen und um sicherzustellen, daß pro Grundstück mindestens ein großer Laubbaum steht, wird durch Pflanzgebot die Anpflanzung solcher Bäume festgesetzt.

Hochstammobstbäume mit alten resistenten und schmackhaften Obstsorten -wie in der Pflanzliste vorgeschlagen- sollten dabei verstärkt angepflanzt werden.

Mit Buschpflanzungen auf den privaten Flächen soll das Gebiet ergänzend verstärkt durchgrünt werden.

Fast im Zentrum des Plangebietes ist ein Platz geschaffen worden. Dieser Platz soll mit vier Bäumen, mit Bänken und evtl. einem kleinen Brunnen als bescheidener "Quartiers-Dorfplatz" ausgebaut werden. Das hiermit geschaffene kleine "Zentrum" kann für vielfältige Aktivitäten genutzt werden.

Entlang der K 16 soll in dem 1,5 m breiten Abstandsstreifen zu den Grundstücken vom Baulastträger entsprechend § 29 LStrG eine Einpflanzung erfolgen.

5. ABWÄGUNG (§ 1 (6) BauGB)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.