

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan vom 10.01.1978

Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt im öffentlichen Interesse, da zu erwarten ist, daß bei weiterer Verringerung der Belegungsdichte ein entsprechend großer Ersatzbedarf entsteht. Eine Anzahl von Bauplatzbewerbungen aus dem örtlichen Sanierungsbedarf heraus liegt bereits vor.

Dieser Bedarf der nächsten Jahre wird durch Bereitstellung von Baugelände in diesem Plangebiet teilweise befriedigt. Das Baugelände ist im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen.

Lage und Situation

Das Baugelände liegt im Osten des Ortsteiles Hayna und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die "Feldstraße", im Süden an die bestehende K 11 (Nikolausstraße). Im Osten stoßen landwirtschaftliche Flächen (Niedergewanne) an das Plangebiet; hier ist eine flächenhafte Anpflanzung als Abschirmung im Zuge der Ortsrandbegrünung vorgesehen.

Erschließung und Versorgung

Verkehr: Das Baugelände "Niedergewanne" wird von der Feldstraße im Norden (Seitenstraße der Hauptstraße - L 542 -) her über eine Anliegerstraße in Nord-Südrichtung erschlossen. Über straßenbegleitende Gehwege ist der Fußgängerverkehr gewährleistet. Für den Fußgängerverkehr ist ferner eine Verbindung zum Gehweg der Nikolausstraße (K 62) vorgesehen.

Ver- und Entsorgung: Das Baugelände wird über die Kanalisation entwässert und an den bestehenden Hauptsammler in der Hauptstraße angeschlossen. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist geplant. Die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs übernimmt der bestehende Ortskern.

Geplante Nutzung

Es ist beabsichtigt, die gesamte Fläche als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Als Bebauung sind ein- und zweigeschossige Einzelhäuser vorgesehen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind möglich, sofern sie eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Planverwirklichung

Eine Bodenordnung ist notwendig. Das Baugelände befindet sich in Gemeindebesitz. Bei der Vergabe der Bauplätze ist überwiegend der örtliche Bedarf zu berücksichtigen.

Planungsstatistik

Bruttowohnbauland	= 1,5 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	= 0,2 ha	= 13 %
Nettowoohnbauland	= 1,3 ha	= 87 %

Kosten

Für die Herstellung der Erschließung entstehen folgende Kosten:

Fahrbahn und öffentliche Parkplätze	= 105 000 DM
Gehwege	= 45 000 DM
Kanalisation	= 65 000 DM
Trinkwasser	= 30 000 DM
Beleuchtung	= 5 000 DM
Gesamtkosten	= 250 000 DM

BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung vom 25.03.1981

Zur Vermeidung von Härtefällen und technischen Schwierigkeiten bei der Durchführung wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Niedergewanne" des Ortsbezirks Hayna der Ortsgemeinde Herxheim vom 10.01.1978 wie folgt geändert:

- 1) Für den Baupl. Fl.Nr. 651/3 (auf Ostseite der Straße "Im Rosengarten", Ecke Feldstraße) wird die gleiche Hauptgebäudeorientierung (Ost-West-Richtung) zugelassen wie bei den beiden Bauplätzen auf der Westseite der Straße "Im Rosengarten", die ebenfalls an die Feldstraße angrenzen. Im Bebauungsplan vom 10.01.1978 war für diesen Bauplatz die Hauptgebäudeorientierung in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.
- 2) Wegen der durch die nur 4,00 m breite Stichstraße bedingten problematischen Zufahrtsmöglichkeiten zu den beiden Bauplätzen Fl.Nr. 658/1 und 2 (südöstliche Bauplätze an der K 62) wird die für diese Bauplätze durch Planzeichen ausgewiesene Garagenfläche aufgehoben. Während für den östlichen Bauplatz Fl.Nr. 658/2 eine Garagenstellfläche unmittelbar an der Nordgrenze ausgewiesen wird, um eine direkte Zufahrt von der schmalen Stichstraße her zu ermöglichen, wird bei dem westlichen Bauplatz Fl.Nr. 658/1 auf die Ausweisung einer Garagenstellfläche verzichtet. Für diesen Bauplatz gilt die allgemeine Regelung nach Ziffer 4.1 der Textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig wird für diese Bauplätze als Hauptgebäudeorientierung sowohl die Ost-West- als auch die Nord-Süd-Richtung zugelassen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, ebenso keine Interessen der Träger öffentlicher Belange.

Die Textlichen Festsetzungen (Satzung) zum Bebauungsplan "Niedergewanne" des Ortsbezirks Hayna bleiben unverändert.

Auch auf die veranschlagten Kosten der Erschließung wirkt sich die Bebauungsplanänderung nicht aus.

Die Bodenordnung ist bereits durchgeführt. Die Grundstücke befanden sich im Gemeindebesitz. Die Bauplätze wurden an ortsansässige Bauinteressenten vergeben.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Niedergewanne" des Ortsbezirks Hayna sind die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke einverstanden:

- 1) Alfred Herrmann
(Alfred Herrmann)
- 2) Philipp Harter
(Philipp Harter)
- 3) _____
(Klaus Herzog)
- 4) Anneliese Herrmann
(Anneliese Herrmann)
- 5) Karl Heinz Metz
(Karl Heinz Metz)
- 6) Silvia Mook
(Silvia Mook)
- 7) Marietta Krebs
(Marietta Krebs)