

**BEGRÜNDUNG
(§ 9 ABS. 8 BAUGB)
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND GESTALTUNGSSATZUNG
„AN DER JOSEFSTRASSE“
ORTSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Allgemeines	2
2.0 Einfügung in die Gesamtplanung	
3.0 Planungsziele und Planungszwecke	2
3.1 Allgemeines	
3.2 Festsetzungen	2
3.3 Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	3
4.0 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	3
4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	3
4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	3
4.3 Auslegung	3
4.4 Behandlung von Bedenken und Anregungen	4
5.0 Abwägung	4
6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt	4
6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	4
7.0 Planverwirklichung	4
8.0 Städtebauliche Werte	4
8.1 Flächenangaben	4
8.2 Baugrundstücke	5
9.0 Kosten und Finanzierung	5

Stand: 07.10.1998

1.0 Allgemeines

Das Baugebiet „An der Josefstraße“ liegt in der Ortsmitte vom Ortsteil Alsenborn der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, zwischen der Rosenhofstraße und der Josefstraße. Für das Plangebiet besteht bisher kein verbindlicher Bauleitplan.

2.0 Einfügen in die Gesamtplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn dargestellt Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M).

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan entspricht den Darstellungen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn.

3.0 Planungsziele- und Planungszwecke

3.1 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen und teilweise bebauten Bereich von Alsenborn, einem Ortsteil der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich darzustellen und festzusetzen. Gemäß der gewachsenen Struktur des Gebietes soll mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Nutzungen geregelt werden, einschließlich der Anforderungen an die Gestaltung und grünordnerischer Maßnahmen.

3.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen sollen die Möglichkeiten aufzeigen und Rahmenbedingungen abstecken für die derzeitigen und zukünftigen Nutzer und Eigentümer.

Art der baulichen Nutzung

Die derzeitige bauliche Nutzung des Plangebietes wird zum einem durch die Anlagen der Ortsgemeinde (Haus der Vereine, Kerweplatz o.ä.), den gewerblich genutzten Gebäuden und zum anderen durch die umgebenden Wohngebäude mit Nebenanlagen geprägt.

Gemäß der beabsichtigten Bestandssicherung wird deshalb die Art der Nutzung festgesetzt mit

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI) und
- Flächen für den Gemeinbedarf

Die Nichtaufnahme der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt um störende Nutzungen zu vermeiden

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand im Ortskern von Alsenborn in Verbindung mit den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 2 begründet mit der Weiterentwicklung des Ortsbildes und dem Ziel ein flächensparenden Bauens in der Ortsmitte zu ermöglichen, bei Einhaltung der Abstände zum Wahrung des Wohnfriedens. Die Verdichtung auf den Baugrundstücken wird kompensiert durch den Erhalt des westlich des Baugebietes gelegenen „Waldes“ und der Freiflächen des Dorfplatzes und des Kerweplatzes.

Bauweise

Als Bauweise wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt, in Teilbereichen jedoch eine abweichende Bauweise vorgegeben.

Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung und dem Erhalt von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Für die Nebenanlagen sind keine besonderen Einschränkungen festgesetzt.

Verkehrerschließung

Die Anlagen der Verkehrserschließung sind teilweise vorhanden. Zusätzlich festgesetzt wird eine Stickerschließung mit Wendemöglichkeit von der Rosenhofstraße aus in südlicher Richtung, und in deren Verlängerung ein Fußweg bis zur Josefstraße. Am Ende der Josefstraße ist die Anlage einer Wendemöglichkeit festgesetzt. Gemäß ihrer Widmung sind die Flächen festgesetzt als -

- Straßenverkehrsfläche (mit Aufteilungshinweisen) oder als
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Zweckbestimmung (wie Zufahrt und Fußweg)

- Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an die bzw. Erweiterung der bestehenden Anlagen gewährleistet.

- Grünflächen

Als private Grünfläche sind vorhandene Gartengrundstücke festgesetzt. Als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Grünstreifen) sind die Grünbereiche um den Dorfplatz und den Kerweplatz, sowie um den Standort für die Wertstoffcontainer festgesetzt.

- Erhaltung von Bäumen

Die größeren Bäume im Plangebiet sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu erhalten. Darüber hinaus sind auch sonstige vorhandene Bäume und Sträucher aus landespflegerischen Gründen soweit als möglich zu schonen und durch standortgerechte Laubgehölze zu ergänzen.

- Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachneigung, sowie zur Fassadengestaltung orientieren sich an dem Gebäudebestand bzw. an den Gestaltmerkmalen der bebauten Ortslage.

Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind möglichst gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten soweit sie nicht für Zufahrten und Zugänge benötigt werden.

3.3 Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen und bebauten Bereich mit wenigen bestehenden Landschaftsbestandteilen (z.B. zu erhaltende Bäume).

Die Erstellung eines landespflegerischer Planungsbeitrages wurde als nicht erforderlich erachtet.

4.0 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zum einen durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom 28.04.1997 bis zum 12.05.1997 und zum anderen in Form einer Teil-Einwohnerversammlung am 22. Mai 1997 für die Anlieger an dem geplanten Baugebiet „An der Josefstraße“.

Die vorgebrachten Wünsche und Anregungen wurden aufgegriffen und in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Aufstellung wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben über die Ziele der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist zugebilligt, innerhalb welcher sie ihre Stellungnahme zur Planung anhand der Planungsunterlagen abgeben konnten.

Alle eingehenden Stellungnahmen wurden überprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen über sie entschieden und im Bebauungsplan vollzogen.

4.3 Auslegung

Die Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, dazu wurde der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, nachdem die o.g. Beteiligungen erfolgten.

4.4 Behandlung von Bedenken und Anregungen

Es wurden zwei Bedenken und Anregungen vorgebracht, diese wurden in öffentlicher Sitzung behandelt und über sie nach Abwägung entschieden. Die Bedenken wurden zurückgewiesen.

Nähere Angaben sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

5.0 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 benannten Grundsätze zu berücksichtigen; dabei sind auf der einen Seite neben den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere die Anforderungen an ein gesundes Wohnen, die Interessen der vorh. Gewerbebetriebe und auf der anderen Seite aber auch die Belange der öffentlichen Einrichtungen der Ortsgemeinde zu berücksichtigen.

Für die vorgeschriebene Abwägung sind in diesem Falle sowohl die Belange der Wirtschaft, der Ortsgemeinde, sowie die der Bürger maßgebend. Für die Wirtschaft ist die Wahl der Baugebietsart und für die Bürger ist die Sicherung Wohnqualität von Belang.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die zusätzliche Nutzung (Bebauung) erfolgt in einem geringem Umfang eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Aufgrund der Bestandssituation kann davon ausgegangen werden, daß die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sich als gering einzustufen lassen, besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Gebiet selbst werden auf den Baugrundstücken Pflanzungen erfolgen die eine Aufwertung erwarten lassen.

6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse sollen durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden. Ziel ist es vorrangig die Möglichkeit der weiteren Nutzung der vorhandenen gewerblichen Anlagen zu ermöglichen, unter Beachtung der Belange der benachbarten Wohnnutzung.

7.0 Planverwirklichung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll möglichst umgehend erfolgen.

Eine Veränderung der bestehenden Parzellierung ist nur in einem geringen Umfang erforderlich, sodaß Maßnahmen gemäß des Vierten und Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB nicht unbedingt erforderlich werden.

Erschließungsmaßnahmen sind nur in einem geringen Umfang erforderlich, sie erfolgen im wesentlichen durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen.

8.0 Städtebauliche Werte

8.1 Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,80 ha

Diese teilt sich auf in -

Mischgebietsflächen	0,17 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,22 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,06 ha
Verkehrsflächen	0,15 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung	0,01 ha
Grünflächen, öffentliche	0,02 ha
Gartenlandflächen	0,17 ha

8.2 Baugrundstücke

Neben den vorhandenen 4 Wohngebäuden und dem Haus der Vereine können weitere 3 Wohngebäude errichtet werden.

9.0 Kosten und Finanzierung

Der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn und der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn werden neben den Planungskosten weitere Kosten entstehen, z.B. für die Erweiterung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.). Früher erhobene Beiträge zu Erschließungskosten sind gemäß den Satzungen der Orts und Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

Enkenbach-Alsenborn, den 07.10.1998



Aufgestellt: 17.09.1997
Ergänzt / geändert: 11.02.1998
Stand: 07.10.1998

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch die

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH
Brahmsstraße 11 - 67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631-31645-0 - Fax : 0631-3164550