

## **BEGRÜNDUNG**

### **A Umfang der Änderung**

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Geändert wurde in einigen Bereichen die Festsetzung der Geschosßzahl. Ferner wurden die schriftlichen Festsetzungen ergänzt. Im Rahmen der Änderung wird für das gesamte Plangebiet die neue BauNVO als Rechtsgrundlage festgesetzt.

Darüberhinaus wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten um ca. 360 m<sup>2</sup> und im Norden um ca. 1.350 m<sup>2</sup> erweitert und an der Stichstraße im westlichen Bereich des Plangebietes ein Wendepplatz vorgesehen.

Im Südwesten wurden geringfügige Änderungen in Bezug auf die Bauweise vorgenommen.

### **B Begründung der Änderung**

1. Im Südwesten des Bebauungsplanes wurde durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches ein Grundstück so durchschnitten, daß das verbleibende Baugrundstück für die vorgesehene Nutzung (Arztpraxis) zu klein war. Die notwendige Baufläche kann durch die Erweiterung zur Verfügung gestellt werden. Nördlich des Geierschingweges wurde entsprechend der Grundstückseinteilung eine Hausgruppe anstelle der offenen Bauweise festgesetzt.
2. Im Norden wurde der Geltungsbereich erweitert, damit hier ein Spielplatz (Spielbereich B, nach DIN 18034) angeordnet werden kann. Um Lärmbelästigungen zu vermeiden, soll der Spielplatz durch eine ca. 20 m breite Obstbaumwiese von der Wohnbebauung getrennt werden. Hier liegt der Spielplatz auch günstig in Bezug auf die nördlich angrenzenden Sportflächen.

3. Entsprechend den Richtlinien der UVV "Müllbeseitigung" (VBG 126) wird am Ende der Stichstraße im westlichen Bereich des Plangebietes ein Wendepunkt angeordnet, damit ein Rückwärtsstoßen der Müllfahrzeuge nicht notwendig wird. Um die Grundstücksgrößen nicht wesentlich verändern zu müssen, wird das Plangebiet in diesem Bereich um ca. 2m nach Norden erweitert.
4. Durch die neue Definition des Begriffs Vollgeschoß ist in der Neuen BauNVO die im Bebauungsplan verwendete Bezeichnung I+D aufgegeben worden. In der Änderung wird zweigeschossige Bauweise (II) festgesetzt. Das planerische Ziel, die Bebauung in der Ortsrandlage in der Höhe zu begrenzen und das Obergeschoß im Dachbereich unterzubringen, wird durch Festsetzung der max. Traufhöhe im textlichen Teil (2.3) gesichert.
5. In den schriftlichen Festsetzungen wurden ferner Einschränkungen in der Art der Nutzung entsprechend dem Gebietscharakter (1.1) sowie die Verringerung der Flächenversiegelung (2.10) festgesetzt.

### **C Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Änderungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gestaltung des Baugebietes.

Die Erschließungskosten steigen durch die Änderung nur geringfügig (Spielplatz: Begrünung und Spielgeräte, Verkehrsfläche: geringfügige Vergrößerung durch Wendepunkt).

Herzheim, 10. JAN. 1994

  
(Weiler)  
Bürgermeister