

I. FERTIGUNG

F 004b "Auf der Hengsberger Seite - Ä 1 - Teil 1" (Ps-0/Fehrb-4b)
Kopie 1. Fertigung

I/61-F2/1-901

Bebauungsplan "Auf der Hengsberger Seite, Änderung I, Teil 1"

BEGRÜNDUNG

Der Stadtrat hat am 21.03.1983 die Änderung I des Bebauungsplanes "Auf der Hengsberger Seite" beschlossen.

Folgende Gründe, diesen (seit 1973) rechtskräftigen Bebauungsplan zu überarbeiten, waren im wesentlichen maßgebend:

- a) Der Standort der Abwasser- Hebeanlage mußte geändert werden.
- b) Die Erhaltung des alten Schulhauses - im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war das Schulhaus zum Abriß vorgesehen - sollte planungsrechtlich ermöglicht werden.
- c) Für den Geschoßwohnungsbau ist in Fehrbach kein Bedarf vorhanden, es besteht jedoch die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken.
- d) Durch die geringere Siedlungsdichte können die Straßenbreiten reduziert werden. Bei der Umplanung wurde auch die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit eingeplant.

Die Offenlage vom 16.05.1986 bis 26.06.1986 erbrachte eine unterschiedliche Interessenlage der Grundstückseigentümer an der Baulanderschließung. Das Plangebiet wurde daher in drei Teilbereiche aufgeteilt. Vorrangig soll der Plan für Teil 1 vorangetrieben werden, um die Realisierung des geplanten Dorfplatzes mit Dorfbrunnen schnellstmöglich sicherzustellen. Dieser Platz wurde gegenüber den bisherigen Planungen vergrößert, sodaß auch das alte Feuerwehrgerätehaus erhalten werden kann.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als vorhandene Wohnbau- und Mischgebietsflächen und als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen.

Um die geplanten Wohnbauflächen in der Höhe der vorhandenen Ortsrandbebauung anzugeleichen, wurde auf den neu zu verplanenden Flächen eine max. zweigeschossige Wohnbebauung ausgewiesen.

Insgesamt wurden in Teil 1, 22 Grundstücke mit einer mittleren Größe von 600 qm/Bauplatz dargestellt. Bei einer Belegungsziffer von 2,2 E/Grundstück (nach rechtskräftigem Flächennutzungsplan) bei zwei Wohneinheiten/Grundstück ergibt das etwa 90 Einwohner für dieses Plangebiet.

Das Erschließungssystem entspricht in der grundsätzlichen Trassenführung dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Zur Kosteneinsparung und wegen der geringeren Siedlungsdichte wurden jedoch die Straßenbreiten verringert. Der Dorfplatz und der Straßenanschluß zur Planstraße A ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Es soll eine attraktive Dorfmitte mit Brunnen geschaffen werden. Der Platz ist für die Abhaltung von Dorffesten vorgesehen. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau soll das Wohnumfeld verbessert werden, auch durch Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum und in den Vorgärten, durch Verlangsamung des Verkehrs soll mehr Sicherheit erzielt und Fremdenverkehr aus dem Gebiet ferngehalten werden. Bei Straßenfesten kann der verkehrsberuhigte Bereich zusätzlich mitgenutzt werden.

Um den Ausbau der Planstraßen kostengünstig ausführen zu können, wurde bei der Trassenplanung auf Stützmauern verzichtet, erforderliche Böschungen sind auf den Baugrundstücken auf den dafür ausgewiesenen Flächen anzulegen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Abwasser- Hebeanlage gesichert.

Zur Stromversorgung wurde eine Trafostation im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ausgewiesen.

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Norden wurde ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt, um durch einen stark begrünten Siedlungsrand eine gute Einfügung in die Landschaft sicherzustellen und zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen.

Da der Bereich direkt oberhalb der Abwasserhebeanlage sich für eine Wohnbaunutzung nicht eignet, wurde diese mit Obstbäumen bestandene Fläche für Eigentümergärten ausgewiesen. Das entlang der Abwasserhebeanlage festgesetzte Pflanzgebot soll zusammen mit den Obstbäumen und dem Pflanzgebot an der Nordgrenze der Wohnbaugrundstücke auch dem Immissionsschutz (Gerüche) dienen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die Erschließungskosten im Plangebiet wurden für Straßen, Wege, Entsorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung usw. in Höhe von ca. 2,0 Mio DM ermittelt.

Diese Summe ist nach der gültigen Erschließungsbeitragssatzung zum Teil von der Stadt und zum Teil von den Anliegern zu entrichten.

Stadtverwaltung Pirmasens
Pirmasens, den 19.12.1988

Klein
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 23. Jan. 1992
Az.: 35/405-03-PS-O/Fab. 46