

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Rappeneck und Am alten Keller“

Im Bereich der Gewannen Rappeneck und Am alten Keller - Ortsbezirk Niedersimten und Winzeln - wurden im Laufe der Jahre - bis auf ein genehmigtes privilegiertes Vorhaben - mehrere Gartenhäuschen, Geräteschuppen und ähnliches ohne die erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung erstellt.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Kleingärten, sowie vorhandener Wald dargestellt und wird tatsächlich kleingärtnerisch und zum Teil landwirtschaftlich genutzt.

Auf einen Antrag zur Errichtung eines Gartenhauses in diesem Gebiet hat die Bezirksregierung mitgeteilt, daß wegen der Signalwirkung dieses Vorhabens eine Genehmigung erst in Aussicht gestellt werden kann, wenn ein Bebauungsplan vorliege, der nähere Angaben über Größe, Anordnung und Gestaltung der Baukörper enthielte. Inzwischen liegen weitere Anträge vor und wurden nach § 33 BauGB positiv verbeschieden, der Bedarf für diese Nutzung kann an anderer Stelle der Stadt nicht abgedeckt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Außerdem soll die vorhandene Nutzung (Eigentümergeärten) legalisiert und werden in Einklang mit dem Bundeskleingartengesetz gebracht werden.

Als Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung werden im einzelnen im Planbereich ausgewiesen:

1. Eigentümergeärten

Als Hauptnutzung im Planbereich sind Eigentümergeärten vorgesehen, die nicht unmittelbar mit der eigenen Wohnung verbunden sind und eine Gartenlaube umfassen, die zum kurzfristigen Tagesaufenthalt geeignet ist. Übernachtungen und zeitweilige oder dauernde Nutzung als Wohnungsersatz sind ausgeschlossen. Entsprechend dieser Nutzung ist die Größe dieser Lauben oder Gartenhäuser beschränkt. Angestrebt wird nur eine lockere Bebauung mit den für die Grundstücksnutzung unbedingt notwendigen Anlagen.

2. Freizeitgelände

Das Freizeitgelände ist für die Ferien- und Wochenenderholung der Kinder des Prot. Waisenhauses erforderlich. Auf diesem Gelände sollen die Kinder und Jugendlichen an Wochenenden und insbesondere während der Sommer- und Herbstferien, Erholung finden. Dieser Konzeption der Erholung außerhalb des Heimes wird ein hoher pädagogischer Stellenwert beigemessen.

3. Wald- und forstwirtschaftliche Nutzung

Die vorhandenen Waldflächen sollen unbedingt erhalten werden, zur Erhaltung und Verbesserung eines ausgeglichenen Landschaftshaushaltes und Sicherung des Erholungs- und Erlebniswertes dieser Flächen in der Nähe des besiedelten Raumes.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom 28. Juni 1994

Az.: 35/405-03 PS-O/Ni 11

4. Die landwirtschaftliche Nutzung genießt Bestandschutz.

Erschließung

Die vorhandenen Haupteerschließungswege auf dem Rappeneck sowie aus Niedersimten sind für die beabsichtigte Nutzung ausreichend. Lediglich an den Engstellen sind provisorische Ausweichbuchten erforderlich. Die tatsächlich vorhandenen Wege verlaufen allerdings teilweise nicht innerhalb der katastermäßigen Grenzen.

Für die Feinerschließung der Grundstücke reichen Anliegerwege aus, die durch Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für die Anlieger und Leitungsrechten für die Leitungsträger gesichert werden. Ihre Breite wird im allgemeinen mit 3 m vorgesehen. Lediglich in einigen Bereichen wurden geringere Breiten festgelegt, da wegen des steilen Geländes nur ein gelegentliches Befahren möglich und vorgesehen ist und somit Begegnungsverkehr entfällt. Diese privaten Verkehrsflächen - zum Gehen, Fahren und Parken - können unbefestigt bleiben. Es steht den Anliegern frei, diese entsprechend eigenen Wünschen und auf eigene Kosten mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Der rechtliche Vollzug der Belastung erfolgt durch Baulast.

geht mir auf freiwilliger Basis!

Einzelne Grundstücke Am alten Keller werden zusätzlich durch Wege außerhalb des Plangebietes erschlossen.

Entwässerung

Eine Entwässerung ist nicht erforderlich, das Oberflächenwasser versickert auf eigenem Grund und Boden. Für die Sammlung der anfallenden Abwässer sind geschlossene Abwassersammelgruben zu errichten, die vom Bauherrn durch die von der Stadt Pirmasens beauftragte Firma regelmäßig zu entleeren und deren Inhalt zur kommunalen Kläranlage zu bringen ist.

Die Beseitigung der Fäkalien in den Eigentümergeärten hat durch Trockenaborte und wasserdichte Gruben zu erfolgen.

Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser kann durch die bereits vorhandene Leitung gesichert werden. Die Versorgung mit Strom kann in beschränktem Umfang über die bestehende Freileitung erfolgen.

Landespflge

Im Planbereich werden landschaftsökologische Belange ausreichend berücksichtigt, durch Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebietes und als Abschirmung zur freien Landschaft. Über ihre Bedeutung als Freizeitstätte hinaus trägt die kleingärtnerische Nutzung im baulich bestimmten Stadtorganismus und als Teil von städtischen Grünanlagen zur Verbesserung der ökologischen Situation und zur Sanierung des Stadtklimas für alle Stadtbewohner bei.

Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind notwendig. Die Straßenbegrenzungen wurden entsprechend der bestehenden HAUPTerschließungswege festgelegt. Die nicht innerhalb der Katastergrenzen liegenden HAUPTerschließungswege sind in städtisches Eigentum zu überführen. Die Teilflächen der katastermäßigen Wegegrundstücke sind den anliegenden Grundstücken zuzuschlagen. Eine Verlegung der vorhandenen Wege erfordert einen weit größeren Aufwand für Herstellung der neuen Erschließungsanlage, Wiederaufbereitung der bisherigen Erschließungsanlage zu nutzbaren Flächen, Anlegung von Böschungen usw.

Die Kosten für sonstige Vermessungen und Teilungen von Grundstücken sind von den Antragstellern zu tragen.

Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen geringe Kosten. Lediglich für die Erstellung von provisorischen Ausweichbuchten an den Engstellen der HAUPTerschließungswege, die im Zuge der Unterhaltung dieser Wege nach und nach angelegt werden sollen.

Die Kosten für Vermessung, den Erwerb und die Veräußerung (Tausch) von Wegeflächen betragen ca. 30.000 DM und werden von der Stadt getragen.

Pirmasens, 09.03.1994



i.V. Dr. Schelp
Bürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 28. Juni 1994
Az.: 35/405-03 PS-0 / Ni 11