



29. MRZ. 1992

Kogler
Architekt

Begründung

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsgebietes von Maikammer. Die östliche Begrenzung bildet die Weinstraße. Südlich und westlich stößt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Rebflächen) und im Norden bildet der Weideweg bzw. die angrenzende Bebauung die Abgrenzung.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 4,17 ha.

2.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

2.1 Rechtliche Situation

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan (genehmigt am 24.08.1965) überplant worden. Dieser Bebauungsplan wurde in einem kleinen Teilbereich bereits einmal geändert (genehmigt am 25.06.1967). Dieser alte Bebauungsplan setzte für das Plangebiet die Nutzung als **Dorfgebiet** nach der Baunutzungsverordnung fest.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Landesstraße L 512.

Die Abgrenzung des alten Bebauungsplanes stimmt jedoch nicht in allen Bereichen und Grenzen mit dem neuen Bebauungsplan "Am Kropsbach" überein.

Der alte Bebauungsplan (2.Änderung) wird in einem separaten Verfahren aufgehoben, er erhält den Titel "Aufhebungsplan Kropsbach".

2.2 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen Wohnbebauung und die zugehörigen Erschließungsanlagen. Im Südosten des Plangebietes befinden sich drei gewerblich genutzte Grundstücke und im Südwesten südlich der Gartenstraße ist noch eine Fläche von ca. 0,5 ha unbebaut.

Die im Plangebiet erfaßten Gebäude sind mit Ausnahme der Gebäude an der Weinstraße erst nach 1965 entstanden.

Die Bebauung ist entsprechend den Vorgaben des alten Bebauungsplanes zweigeschossig errichtet worden.

3.0 Anlaß der Planung

Der Anlaß der Planung ist aus folgenden Gründen gegeben :

- Festsetzungen der künftigen Nutzung entsprechend dem Bestand.
Die generelle Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen.
- Ausweisung von Bauflächen für landwirtschaftliche Aussiedler auf den noch unbebauten Grundstücken südlich der Gartenstraße.
- Sicherung einer neuen Zufahrt zum Gewann "Erb".
- Umstellung der baulichen Nutzung auf die neue Baunutzungsverordnung.
- Neufestlegung von Nutzungen in den Randbereichen des Baugebietes.

4.0 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Verfahrensstand: Abschluß der Anhörung der Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt die geänderten Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes "Am Kropsbach".

5.0 Planung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Baugebietes als Wohngebiet wird das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die innerhalb des Wohngebietes liegenden Geschäfte und handwerklichen Betriebe (Stoffgeschäft, Friseur, kleine Druckerei) entsprechen den zulässigen Nutzungen in einem Wohngebiet.

Abgegrenzt vom Wohngebiet liegt im Südostteil ein stärker gewerblich genutzter Bereich. Die hier vorhandenen Betriebe entsprechen mit dem vorhandenen Wohnen einem Dorfgebiet, weshalb diese Flächen auch entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgelegt wurden. Störungen zwischen dem WA-Gebiet und dem MD-Gebiet sind nicht zu erwarten, da zwischen den Bereichen die Gartenstraße liegt.

Die noch unbebauten Flächen im Südwesten des Plangebietes sollen für landwirtschaftliche Aussiedlungen vorgehalten werden, da Betriebsansiedlungen in den engen Hofanlagen in Maikammer auch zukünftig noch notwendig werden. Um für die Flurstücke Nr. 3970, 3970/4 und 3971 die Planung gem. § 9 Abs.8 verwirklichen zu können, ist eine Bodenordnung nach dem BauGB notwendig.

Die Lage der künftigen Betriebe am südlichen Ortsrand von Maikammer ist günstig, zumal durch diese Ausweisung mögliche Aussiedlungen in die freie Landschaft und die damit zusammenhängenden Nachteile besser verhindert werden können.

Durch die Anordnung der traditionellen Haus-Hof-Bauweise mit den Scheunen im rückwärtigen Grundstücksbereich werden mögliche Beeinträchtigungen des nördlich angrenzenden Wohngebietes vermieden.

Ein weiterer Änderungsbereich ist die Verlegung der Zufahrt in das Gewann "Erb" entsprechend dem derzeitigen Bestand.

Maikammer, den 01.06.1992

Der Ortsbürgermeister

