

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Kappenacker" wurde am 25.9.1979 durch die Kreisverwaltung Landau-Bad Bergzabern genehmigt. Der Bebauungsplan sah unmittelbar westlich der Steinfelderstraße ein "Sondergebiet" für das Technische Hilfswerk und für die Errichtung eines Jugenddorfes, im gesamten übrigen Bereich eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" und "Reines Wohngebiet" vor.

Die Stadt Bad Bergzabern hatte das städtische Grundstück, Plan-Nr. 4402 (nach Baulandumlegung) dem CJD in Erbpacht übertragen, um dort den Bau einer sozialpädagogischen Einrichtung zu ermöglichen. Die wirtschaftliche Entwicklung des CJD macht es dieser Vereinigung jedoch unmöglich, ihr Vorhaben zu verwirklichen, so daß die Auflösung des Pachtvertrages beantragt wurde. Da die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Gebiet speziell die Nutzung als "Sonderbaufläche für ein Jugenddorf" vorsah und ein anderer Bauträger für eine solche Einrichtung nicht zu finden ist, soll diese Fläche jetzt der allgemeinen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Um für diese Nutzungsänderung die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern die Aufstellung eines Bebauungsplanes/Änderungsplanes nach BBauG beschlossen.

- 1.2 Der Änderungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 1,5 ha. Der Änderungsbereich entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche des Sondergebietes für das Jugenddorf.
- 1.3 Die geplante Art der baulichen Nutzung wird von einem "Sondergebiet" in ein "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung mit max. 3 Vollgeschossen und den Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,4 bzw. 1,0 wird, wie bisher geplant, beibehalten.

Hinsichtlich der ausgewiesenen Baugrenzen erfolgt ebenfalls keine Änderung. Innerhalb der dargestellten überbaubaren Fläche sollen auch künftig die baulichen Anlagen nach den Erfordernissen der Bauherren angeordnet werden können, wobei - falls mehrere Gebäude angeordnet werden - die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung maßgebend sind.

Der südliche Teil des Grundstückes mit Orientierung zum Firstweg wird weiterhin von jeder Bebauung freigehalten, so daß die Einbindung der neuen Gebäude in die umgebende Landschaft über einen großzügig bemessenen Freiraum erfolgt.

- 1.4 Die Anbindung des Gebietes an die Steinfelder Straße erfolgt weiterhin an nur einer Stelle. Sie ist im Bebauungsplan als zwingende Zu- und Ausfahrt gekennzeichnet. Die übrigen Grundstücksgrenzen werden, soweit sie an öffentliche Straßen und Wege angrenzen, für jede Ein- und Ausfahrt gesperrt.

- 1.5 Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzgebote am südlichen Grundstücksrand werden beibehalten. Das gleiche gilt für die Art der Bepflanzung, die in den textlichen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes enthalten sind und wortgleich übernommen werden.

- 1.6 Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin über das zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.
- 1.7 Die über das Grundstück verlaufende 20 kV-Freileitung der Pfalzwerke AG wurde in den letzten Jahren an den südlichen Gebietsrand verlegt, die Schutzzonen von 10 m - gemessen ab Leitungssachse - liegen innerhalb der "nicht überbaubaren Grundstücksfläche" und werden von jeder Bebauung freigehalten.

2. Kosten für die Stadt

Durch die vorgesehene Planänderung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baulandumlegung im gesamten Gebiet "Kappenacker" ist abgeschlossen. Das Grundstück des Änderungsplanes ist bereits vermessen. Zusätzliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Das Gebiet ist durch seine Lage an der Steinfelderstraße erschlossen. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der künftigen Grundstückseigentümer.



Bad Bergzabern, den 8. Febr. 1982

R. Heymann
Bürgermeister

Anlage zum Bebauungsplan im 09.02.82