

2. FERTIGUNG

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. der **Stadt** ~~XXXXXX~~ **Gau Algesheim**
 vom **9/71** für das Baugebiet **Westerberg**

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

(Einwohner, Gewerbe – Industrie – Landwirtschaft, Verkehrslage, bisherige und weitere Entwicklung)

ca. 5000 EW mit Einzugsbereich von 4 Gemeinden mit ca. 2500 EW.

Einige Industriegebietbetriebe, 72 Handwerker + ebensoviele Handelsunternehmungen, vorwiegend Weinbau.

Gelegen an B 9, B 41 und L 415. Bahnknotenpunkt der Strecke Mz.-Bingen und Mainz-Bad Kreuznach, 5 km vom Rheinhafen Ingelheim, 10 km von Bingen, 17 km von Mainz entfernt.

Trend zur Wohngemeinde.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Bedarfsdeckung dringend benötigter Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser u. Miet- bzw. Eigentumswohnungen.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, günstige Hanglage.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)

Durch Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes nach § 12 BBauG

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG)

nicht vorgesehen.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG)

**Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
Etwa erforderliche Straßenbüschungen hat der priv. Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden.**

2.4 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff. BBauG)

ist erforderlich

2.5 Enteignungen (§§ 85 ff. BBauG)

nicht vorgesehen.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.2 Kostenberechnung im einzelnen:

3.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i. V. mit § 40 BBauG) für

3.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

..... DM

3.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung

..... DM

3.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

..... DM

3.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung

..... DM

3.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom

Gesamtkosten

Zuschüsse DM

Erschließungsbeiträge DM

Gemeindeanteil DM

3.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

3.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen

Gesamtkosten DM

3.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern

Gesamtkosten DM

3.223 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Gesamtkosten DM

Zuschüsse

Abgaben laut Satzung vom DM

Gemeindeanteil DM

3.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Gesamtkosten DM

Zuschüsse DM

Abgaben laut Satzung vom DM

Gemeindeanteil DM

3.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.

..... DM

3.23 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten aus 3.215

..... DM

aus 3.221 DM

aus 3.222 DM

aus 3.223 DM

aus 3.224 DM

aus 3.225 DM

Insgesamt DM

Anmerkung zur Begründung (Arbeitsblatt 6)

Dem Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 6 BBauG eine Begründung beizufügen, um die dem Plan zugrundeliegenden planerischen Überlegungen verständlich zu machen und der Genehmigungsbehörde die Prüfung des vorgelegten Planes zu ermöglichen. Unter diesem Gesichtspunkt soll in der Begründung die Notwendigkeit von Art und Umfang der unter städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Festsetzungen dargetan werden. In der Begründung sind ferner die zur Durchführung des Planes möglicherweise notwendigen bodenordnenden und enteignungsrechtlichen Maßnahmen aufzuführen und zu erläutern. Ob solche Maßnahmen auch dann durchgeführt werden können, wenn sich ihre Notwendigkeit erst bei der Durchführung des Bebauungsplanes ergibt, sie aber in der Begründung nicht angeführt worden sind, ist umstritten.

Schließlich sollen in der Begründung auch die überschlägig ermittelten Kosten angegeben werden, mit denen die Gemeinde bei der Durchführung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahme zu rechnen haben wird. Der Rat der Gemeinde soll dadurch veranlaßt werden, bereits bei der Planaufstellung über die erforderlichen Durchführungsmaßnahmen und die sich daraus ergebenden finanziellen Anforderungen Überlegungen anzustellen, insbesondere darüber, ob die voraussichtlich entstehenden Kosten von der Gemeinde getragen werden können oder ob nach anderen Möglichkeiten gesucht werden muß, um die Finanzierung sicherzustellen (z. B. Beauftragung eines Erschließungsträgers durch Erschließungsvertrag).

Die Begründung ist nicht Bestandteil der Satzung. Sie ist daher nicht Gegenstand des Beschlusses des Gemeinderates über den Bebauungsplan und wird auch nicht von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Das ist die Begründung des Bebauungsplanes.

1988/11/11



3. FERTIGUNG

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (6) BBauG zur Änderung des B.P. Gau-Algesheim "Westerberg"
Mindestanforderungen an die Begründung zum Bebauungsplan -
BVwGaaO; VwG Mstr. Urteil vom 16. Januar 1973 - 2 K 169/72

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für die ordnungsgemäße Weiterentwicklung (§ 1 BBauG) der Stadt/
~~Gemeinde~~ ist die Planaufstellung erforderlich.

Die ordnungsgemäße Weiterentwicklung wird aus dem genehmigten/
~~in der Aufstellung befindlichen~~ Flächennutzungsplan abgeleitet.

Den Bedürfnissen der Stadt/Gemeinde wird durch Ausweisung von ~~WF~~,
WA, WR, ~~GE, GG, EG, EQ~~-Gebieten entsprochen.

Sie wird im Einzelnen wie folgt begründet : In Fortsetzung der bereits
vorhandenen Bebauung ist die Ausweisung der allgemeinen und reinen Wohn-
gebiete (WA + WR) gem. §§ 3 + 4 BauNVO in der städtebaulichen Ziel-
setzung systemlogisch. Die ausgewiesenen Bereiche dienen der Bedarfs-
deckung an Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, sowie dem
Geschößwohnungsbau.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die Maßnahme des
öffentlichen Planungsträgers veranlaßt.
Sie wird im Einzelnen wie folgt begründet :

entfällt

II. ABWEICHUNG VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht ein Abweichen vom FNPl.
erforderlich. Im Einzelnen sind hierfür folgende Gründe maßgebend :

entfällt

Die Planung berührt die Überörtliche Planung in folgenden Punkten :

Das Baugebiet Westerberg ist zusammen mit den Baugebieten Mühlenborn-Bangert und Gänsklauer-Brühl an die Landesstraße L 415 angeschlossen.

Die Planung berührt die Raumplanung in folgenden Punkten :

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen ist Gau-Algesheim als zentraler Ort und Kleinzentrum für den Verbandsgemeindebereich mit der Funktion Wohnen, Gewerbe und Erholung ausgewiesen.

Die Bevölkerungsentwicklungstendenz ist z.Zt. (30.6.76 - 4991 Einwohner) stagnierend.

III. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Bebauungsplan beinhaltet in seinem Geltungsbereich folgende Teile von rechtsgültigen Bebauungsplänen, die aufzuheben, bzw. bereits aufgehoben worden sind.

Im folgenden wird dies begründet : Der B.P. der Stadt Gau-Algesh. "Westerberg" liegt z.Zt. als rechtskräftiger B.P. vor. Eine Änderung dieses rechtskräftigen B.P. ist notwendig, um nach durchgeführter Bodenordnung den B.P. in Übereinstimmung mit der Umlegungskarte zu bringen. Ferner ist durch Umwidmung von Bauflächen sowie auf Grund von Änderungswünschen sowohl aus der Bevölkerung als auch von der Verwaltung eine erneute Offenlage unumgänglich geworden, um hierdurch den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes, also der Geltungsbereich wird wie folgt begründet :

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In dem Bebauungsplan sind nach den gesetzlichen Vorschriften (.....) bereits nachfolgende Festsetzungen getroffen worden, die nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen worden sind :

entfällt

IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und naturräumliche Gegebenheiten (Oberflächen-
gestalt- und beschaffenheit, vorhandene Bepflanzung, die die Planung
beeinflussen) : Der innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungs-
bereiches vorhandene Baubestand stellt sich als Wohnbebauung dar.
Zur topographischen Lage des Gebietes ist zu sagen, daß es sich hier um
eine reizvolle südwestliche Hanglage handelt.

Das Plangebiet wird unmittelbar von vorhandenem Baubestand tangiert
mit nachstehenden Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung :

Art der baulichen Nutzung : Allgm. Wohngebiet WA

Maß der baulichen Nutzung II-II-gesch. Bauweise

Im Plangebiet sind folgende Grundbesitzverhältnisse :

Einzeleigentum - Privatbesitz

Öffentliche Verkehrsmittel sind im Einzelnen und in folgenden Ent-
fernungen erreichbar :

Bushaltestellen : in ca. 5 Minuten Entfernung

Bundesbahnanschluß : in ca. 15 Minuten zu Fuß

Das Plangebiet ist mit Anlagen der Ver- und Entsorgung versehen,
bzw. nachstehende Maßnahmen sind erforderlich :

Das Plangebiet ist mit Infrastruktureinrichtungen versehen.

Die Anwendung der Sondernutzungsvorschrift des § 17 (8) BauNVO ist
für das Plangebiet insgesamt/teilweise erforderlich mit nachstehender
Begründung :

entfällt

V. Die überschläglich ermittelten Kosten gem. § 9 (6) BBauG betragen :

Für den Grunderwerb :DM
Straßen/Wege/Parkplätze:DM
Öffentliche Grünanlagen/Spielplätze :DM
Ver- und Entsorgung :DM

Durch die Änderung des B.P. entstehen keine Mehrkosten, so daß die voraussichtlich entstehenden Kosten der Begründung des B.P. Westerberg in Höhe von 3.450.000 DM entnommen wurden.

VI. Die Möglichkeiten der Verwirklichung des Bebauungsplanes. Es sind an Folgeverfahren vorgesehen :

Bodenordnung :
(Umlegung)

Eine Umlegung im Sinne des §§ 45 ff BBauG hat bereits stattgefunden; die Umlegungskarte gem. § 67 BBauG ist vorhanden.

Verkehrsflächen und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kauf / Enteignung) :

Entsprechend den ausgewiesenen Flächen im B.P. Eine Enteignung wird nicht angestrebt; falls jedoch erforderlich gem. den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 85 ff BBauG.



Gau-Algesheim
Stadt/Gemeinde
12. JULI 1977

[Signature]
Bürgermeister

Planer



INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG
Dipl.-Ing. SIGMUND
653 BINGEN 1 HILDEGARDISSTR. 21 TELEFON 3672/17231

16.12.1976

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
 Ref.: 63 Az.: 610-13-0304
 Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.
 7 8 10. 77
 Mainz, den
 Im Auftrage: