

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Weschnitz "Oberm Haus"

1. Begründung zur Erweiterung des Baugebietes.

Die Gemeinde erteilte den Auftrag zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da die innerhalb des heutigen Baugebietes liegenden Flächen nicht ausreichen, den Bedarf an Baugrundstücken für die kommenden Jahre zu decken. Übergeordnete Bauleitpläne besitzt die Gemeinde nicht.

Auf die gleichzeitige Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird vorerst verzichtet, da der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Sobald geeignete Kartenunterlagen (Deutsche Grundkarte 1:5000) zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt, einen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Weschnitz aufzustellen. Zum Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung zählt die Gemeinde 162 Einwohner. Nach Angaben der Raumordnungsplanung ist die Gemeindestruktur als landwirtschaftliche und Fremdenverkehrsgemeinde mit einer Einwohnerzahl von max. 150 bis zum Jahre 1980 festgelegt.

Im Jahre 1956 zählte die Gemeinde 164 Einwohner bei einem vorhandenen Wohnraum von insgesamt 153 Räumen. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,93 R/E. Infolge der wachsenden Bedeutung als Fremdenverkehrsgemeinde sowie durch die Auflockerung der seitherigen Wohnverhältnisse werden bis zum Jahre 1980 rund 20 neue Wohnungen benötigt. Diesen Wohnraumbedarf versucht die Gemeinde durch Ausweisung eines neuen Baugebietes rechtzeitig zu decken.

2. Lage und Umfang des Baugebietes.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt östlich der Straße nach Hammelbach und südlich der B 460 im Anschluß an die vorhandene Bebauung und umfaßt ca. 1,55 ha.

3. Städtebauliche Maßnahmen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Aufteilung und Bebauung des 1,55 ha großen Baugebietes mit 16 Baugrundstücken in eingeschossiger offener Bauweise vor. Ausser einem Parkplatz wurde eine Grünfläche ausgewiesen, die als Kinderspielplatz benutzt werden kann.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich im Besitz der Gemeinde Weschnitz. Eine Umlegung der Grundstücke gem. §§ 45 ff. BBaug ist daher nicht notwendig.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind insgesamt 16 Baugrundstücke ausgewiesen. Die Bauweise, Geschößzahl, zulässige Ausnutzung der einzelnen bebaubaren Flächen sowie die bauliche Gestaltung der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt.

Garagen sind im Bebauungsplan eingetragen. Soweit diese an der seitlichen Grundstücksgrenze festgelegt sind, ist bis zu einer Bauwerkshöhe von 2,50 m über Geländeanschnitt des Nachbargrundstückes eine Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich.

6. Kosten.

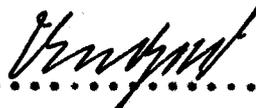
Für die Erschließung und die städtebaulichen Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan werden der Gemeinde voraussichtlich folgende, zunächst nur überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

1. Straßenbau	DM 52 000,--
2. Kanalisation	" 27 000,--
3. Wasserleitung	" 13 000,--
4. Umlegung u. Planbearbeitung	" 6 000,--

Kosten insgesamt DM 98 000,--

Weschnitz / Heppenheim, den

Der Gemeindevorstand:

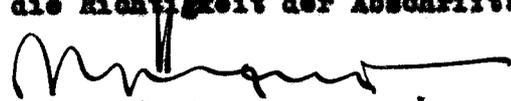

.....
Bürgermeister

Der Planverfasser:

KREIS BERGSTRASSE
Der Kreisausschuß

ges.: Unterschrift

Für die Richtigkeit der Abschrift:


(Schäfer)
Kreis-Oberbaurat