

BEGRUENDUNG (§ 9 Abs 8 BauGB)

zum Aenderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteiles R o s s b a c h (Teil C + D) vom 30.01.1992

Nach der Baulandumlegung und Herstellung des Baugebietes gemass " Aenderungsplan IV....." vom 10.06.87 wurde, um neue staedtebauliche Entwicklungsziele zu gewaehrleisten, eine erneute Aenderung bzw. Ergaenzung des Bebauungsplanes, Teil C + D, erforderlich.

So wird durch den erhoekten Bedarf an Baugrundstuecken die Flaechen fuer Gemeinbedarf (Spielplatz) in Wohnbauflaechen geaendert; dafuer wird in Bebauungsplan Teil A + B Ersatz geschaffen.

Bei verschiedenen groesseren Grundstuecken wird die Teilung vorgenommen.

Desweiteren wird die Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches in noerdlicher Richtung (Teil D) um ein zusaetzl. Baugrundstueck neu abgegrenzt.

Hierbei ist eine Erweiterung der Erschliessungsstrasse erforderlich. Gleichzeitig wird eine bessere bergseitige Erschliessung der hoechstgelegenen Grundstuecke ermoeeglicht.

Ein Alten-Pflege- und Wohnheim soll beidseits der Erschliessungsstrasse (Wohnstr. F) oberhalb der geplanten Parkanlage entstehen.

Durch die vorgenommene Erdverlegung der Starkstromversorgung im gesamten Bereich des Wohngebietes entfallen die urspruenglichen Standorte der Umformerstationen. Hierfuer wurde an anderer Stelle (Ecke Schlettweg - Pz.Nr. 2120/3) Ersatz geschaffen.

Das Mass der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der sehr tiefliegenden Gebaeude (Ecke "Schlettweg - Habsburger Strasse") bergseitig jeweils auf II-geschossig geaendert.

Bei der Einmuendung der "Habsburger Str." in die "Kurpfalzstr." ist ein von der Bebauung und hoeherer Bepflanzung (angenommene Augenhoehe des PKW-Verkehrs 1,00 m ueber Strassenhoehe) freizuhaltenendes Sichtfeld dargestellt.

Die ueberbaubare Flaechen betreffend wurde (Teil D) bei Pz. Nr. 2170/6, 2170/7, 2170/8 die Baugrenze, im Abstand zur rueckseitigen Grenze, auf 3 m veraendert.

Weitere Aenderungen in den textlichen Festsetzungen sind wie folgt nachzulesen:

Unter 1.2 c) Die Moeglichkeit der Reduzierung des Stauraumes

Unter 1.4 a) u. c) Die Neufestschreibung der maximalen Hoehen der Gebaeudetraufen

Unter 1.5 Die Festschreibung von Anpflanzungen ausschließlic mit einheimischen Baeumen und Straeuchern in den dafuer festgesetzten Flaechen

Unter 2.4 Neufestschreibung bezueglich der Dacheindeckung

Unter 2.5 Eine Ergaenzung der Festschreibung im Falle einer Holzbauweise bzw. der Verkleidung mit Holz

Aufgestellt:

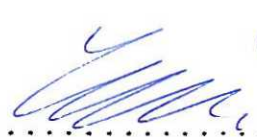
Ing.-Buero K.H. Decker, Am Neuen Berg 17

6798 Kusel T. 06381/2491 - Fax 06381-7283

Karl-Heinz Decker

Ingenieurbüro
Am Neuen Berg 17
66869 KUSEL
Telefon 06381/2491

.....
Decker


.....
Der Ortsbuergermeister

