

ORTSGEMEINDE ALLENBACH

Verbandsgemeinde Herrstein
Landkreis Birkenfeld

Begründung zum Bebauungsplan
" Kolbenrech "

Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Allenbach
Kreisverwaltung - Referat 62 b - (Bauleitplanung)

1. Situation und Aufgabenstellung

Nach den Prognosen der Bedarfsermittlungen der Nahbereichsuntersuchung, die sich an der übergeordneten Planung der regionalen Raumordnungsplanung orientiert, und der Bestandsaufnahme des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Herrstein wird für die Ortsgemeinde Allenbach ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 2,4 ha ermittelt.

Mit der Erschließung des Neubaugebietes "Kölbenrech" verfolgt die Ortsgemeinde Allenbach das Ziel, den im Rahmen der Eigenentwicklung entstehenden Bedarf der sich aus den wachsenden Wohnansprüchen, aus Nutzungsumwandlungen und dem baulichen Regenerierungsbedarf ermittelt, zu decken.

Im vorliegenden Planungsfall soll vor allem den bauwilligen Bürgern aus dem eigenen Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Unter Beachtung der materiellen Grundsätze der Bauleitplanung, die besagen, daß Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzung, die zugleich die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Absatz 3 BBauG begründet:

- entsprechend der Aufgabe, die der verbindliche Bauleitplan zu erfüllen hat, bildet er die Voraussetzung für die bauliche Weiterentwicklung in dem in Rede stehenden Bereich.
- Neuordnung des Grund und Bodens in den Teilen innerhalb des Planungsbereichs die bisher entweder nur landwirtschaftlich nutzbar sind, da eine Bebauung der Grundstücke wegen ihrer bauplanungsrechtlichen Beurteilung und wegen fehlender Erschließung derzeit ausgeschlossen ist, oder von Grundstücksteilen, die bisher unwirtschaftliche Grundstückstiefen oder - Zuschnitte aufweisen.
- Gestaltung des Ortsbildes durch die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen, damit die bisher parziell vollzogene städtebauliche unorganische Fehlentwicklung des Teilbereiches zumindest künftig ersetzt wird durch einen Planungs- und Bau-

prozess, der ein Ortsbild entstehen läßt, das die Wohnqualität hebt und das Wohnumfeld verbessert.

- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Bauplätze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

2. Lage des Plangebietes

Die bisherige bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Allenbach hat sich aufgrund der topografischen Verhältnisse und der bestehenden überörtlichen Verkehrswege (B 422, L 163 und L 162) weitgehend nach Südosten vollzogen.

Die Ausweisung dieses Baugebietes soll im Gegensatz dazu die Altortslage nach Nordosten abrunden,

Die ca. 1,05 ha große Planungsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 480 m üNN. und ist relativ eben.

3. Planung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,05 ha. Die Planungsfläche wird durch keine sonstigen planungsrechtlichen Bestimmungen beeinflusst.

Das Baugebiet wird als Mischgebiet - MI - gemäß § 6 der BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als gemischte Baufläche ausweist. Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß sich der Neubaubereich der allgemeinen Bebauung in der Ortslage nach Art der baulichen Nutzung anpaßt.

Es ist vorgesehen, höchstens 2 Vollgeschosse zuzulassen. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der Hauptgebäuerichtung bzw. Firstrichtung wird wahlweise parallel

oder unter 90 Grad zur Straße festgelegt so daß den Bauwilligen bei der Planung möglichst großen Spielraum eingeräumt wird.

Zu den bereits bestehenden 5 Wohneinheiten an der Straße "In der Au" können im Plangebiet ca. 11 weitere Wohneinheiten als freistehende Einzelobjekte errichtet werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrerserschließung

Das Gebiet erhält eine Zufahrt von der Straße "In der Au " die unmittelbar an die Hauptstraße anbindet. Es ist eine Wohnstraße mit einer Ausbaubreite von 6,00 m vorgesehen, die ca. 60,00 m entlang des Hohlbaehes nach Nordwesten führt, dann nach Osten abzweigt und an deren Ende eine Wendeanlage angeordnet ist. Der für die Planstraße A gewählte Gesamtquerschnitt von 6,00 m dürfte für die zu erwartende Verkehrsbelastung ausreichen (RAS-E 1981).

4.2 Wasserversorgung

Das geplante Gebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

4.3 Abwasserbeseitigung

Das gewählte Erschließungssystem gewährleistet die Beseitigung der Abwässer im freien Gefälle in den bestehenden Sammler.

Durch das Plangebiet verläuft eine Abwasserleitung parallel zum Hohlbach. Die neuen Wohneinheiten können an das Entsorgungnetz angeschlossen werden.

4.4 Stromversorgung

Die Versorgung der geplanten Wohneinheiten mit elektrischer Energie ist über das vorhandene Netz möglich. Im Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG hat das RWE keine Flächen für Trafostationen gewünscht. Demnach reicht die örtliche Kapazität aus.

5. Bodenordnung

Aufgrund der relativ kleinen neu zu ordnenden Teilflächen könnte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis erfolgen.

6. Bebauungsplan als Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan "Kolbenrech" bildet die Grundlage für eine Reihe von baurechtlichen Maßnahmen:

1. Das Vorkaufsrecht auszuüben (§§ 24 ff BBauG),
2. eine Enteignung durchzuführen (§§ 85 ff BBauG),
3. öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen herzustellen (§ 25 Abs. 1 BBauG),
4. eine Umlegung anzuordnen (§§ 45 ff BBauG).

Er bewirkt ferner:

1. Die Entschädigungspflicht (§§ 40 ff BBauG),
2. die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (§ 19 BBauG) und führt schließlich Zulässigkeit von Vorhaben unter Voraussetzung des § 30 BBauG herbei.

7. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

7.1 Straßenbau

(Von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

- | | | |
|---|-----------|----|
| a) Aufbau, Fahrbahn und Bürgersteige ca | 115.000,- | DM |
| b) Straßenbeleuchtung ca. | 12.000,- | DM |

Insgesamt: 127.000,- DM

=====

7.2 Wasserversorgung, Kanalisation

(Finanzierung durch die Verbandsgemeinde)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca. ... 45.000,--	DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca. 5.500,--	DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca. ... 35.500,--	DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca. 9.000,--	DM
Insgesamt:	ca. <u>95.000,--</u>	DM

=====

8. Finanzierung der Erschließungskosten

8.1 Finanzierung zu 7.1

Erschließungsbeiträge 90 %	ca. .. 114.300,--	DM
Gemeindeanteil, 10 %	ca. ... 12.700,--	DM
Insgesamt:	<u>127.000,--</u>	DM

=====

8.2 Finanzierung zu 7.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung	ca. 59.900,--	DM
Kostenersatz, Hausanschlüsse, Kanal und Wasser	ca. 14.500,--	DM
Gemeindeanteil, Kanalisation für Straßenoberflächenentwässerung	ca. 3.550,--	DM
Anteil Verbandsgemeindewerke für Außengebietsentwässerung	ca. 3.550,--	DM
Anteil Verbandsgemeindewerke für Wasserversorgung (30%)	ca. ... 13.500,--	DM
Insgesamt:	ca. <u>95.000,--</u>	DM

Allenbach, den 10.09.1984

Ortsgemeinde Allenbach

Ortsbürgermeister

