

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Der lange Acker" der Ortsgemeinde  
Gösenroth

## 1. Allgemeines

---

Die Ortsgemeinde Gösenroth wird regionalplanerisch als landwirtschaftliche Gemeinde mit Auspendlerfunktion sowie geringem Gewerbeansatz eingestuft. Die Gemeinde ist durch die L 182 und die K 72 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die bereits ausgebauten Ortsstraßen Kloppestraße, Sonnenstraße, Wiesenstraße und Gartenstraße. Das bereits erschlossene Baugebiet liegt westlich der Ortslage und wird durch die Kloppestraße und den Wirtschaftsweg Parz. 59 in Richtung Laufersweiler nach Süden bzw. Norden hin abgegrenzt. Die westliche Grenze des Baugebietes stößt an dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen. Die östliche Grenze schließt sich an die bereits vorhandene Ortslage an.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

---

Bereits im Jahr 1973 hatte der Ortsgemeinderat von Gösenroth die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gemarkungsteil "Der lange Acker" beschlossen, um hierdurch für die natürlichen Eigenentwicklungsbedürfnisse der Ortsgemeinde Gösenroth genügend Bauflächen zu schaffen und vorhalten zu können. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 21.05.1973 wurde das notwendige Bebauungsplanaufstellungsverfahren in die Wege geleitet, so daß der Bebauungsplan Anfang 1981 der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt werden konnte.

Da zu diesem Zeitpunkt für den Bereich der Verbandsgemeinde Rhaunen kein genehmigter Flächennutzungsplan vorlag, wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes "Der lange Acker" versagt, da die Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht erfüllt waren.

In dem am 25.05.1984 genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen ist die Baufläche dann als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Daraufhin hätte der Bebauungsplan nochmals zur Genehmigung vorgelegt werden können. Jedoch hatte sich mittlerweile ergeben, daß der Bebauungsplan in einigen Details geändert werden mußte, so daß das Bebauungsplanaufstellungsverfahren teilweise erneut durchzuführen war (nochmalige Offenlegung des Planentwurfes).

Die Größe der ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplangebietes von ca. 4 ha. wurde hierbei nicht verändert. Das Plangebiet umfaßt insgesamt 33 Baugrundstücke.

### 3. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung mit offener Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Diese Festsetzungen erfolgen ebenso in Anlehnung an die in der Ortsgemeinde Gösenroth typischen Bauweise, wie die Festsetzungen des Masses der baulichen Nutzung, die eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 2, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine höchstzulässige Beschobflächenzahl von 0,8 ausweisen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt, wobei die Festsetzung der Baugrenzen zur Straße in der Regel in einem Abstand von 5 m erfolgt ist. Lediglich dort, wo bereits vorhandene Bebauung zu berücksichtigen war, wurden die Baugrenzen näher an die Straße herangeführt. Für die ursprünglichen Planentwürfe für einige Baugrundstücke vorgesehene Ausweisung der Baugrenze mit einem Abstand von 8 m zur Straße hin, wurde keine Notwendigkeit mehr gesehen, so daß diese Festsetzungen entsprechend geändert worden sind.

Auch die in der ursprünglichen Planfassung vorgesehene Festsetzung der Füstichtung wurde aufgrund eines Ortsgemeinderatsbeschlusses vom 31.08.1988 gestrichen, da hierfür keine Notwendigkeit gesehen wurde.

Auch die in der ursprünglichen Textfassung vorgesehene Vorgabe zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, die vorsahen, daß sämtliche Bauten nur in massiver Bauweise errichtet werden dürften und daß die Außenwände zu verputzen sind, wurden ebenfalls als nicht mehr zeitgemäß angesehen und ersatzlos gestrichen. Außerdem wurde die Festsetzung für die Gestaltung der Dachdeckung dahingehend ergänzt, daß das Eindackmaterial lediglich schieferfarben sein muß, die Verwendung von Naturschiefer oder dunkelfarbigem Kunstschiefer ist somit nicht mehr zwingend vorgeschrieben.

### 4. Erschließung

Die verkehrsmässige Erschließung der im Baugebiet ausgemeisenen 33 Baugrundstücke erfolgt über die bereits ausgebauten Erschließungsstraßen Gartenstraße, Sonnenstraße und Wissenstraße sowie über die Ortstraße "Kloppstraße". Das Baugebiet ist über die Wissenstraße und die Kloppstraße an die Hauptstraße (L 182) angebunden.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt über die in der Planurkunde ausgewiesenen Transformatoren. Der in der ursprünglichen Planfassung ausgewiesene Schutzstreifen für eine 20 kV Freileitung konnte mittlerweile aus der Planurkunde herausgenommen werden, da diese Freileitungsstrasse mittlerweile abgebaut worden ist und durch Erdkabel ersetzt wurde.

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch einen Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes "Wasserwerk Hunsrück II" sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über die bereits vorhandene Ortskanalisation, die mittlerweile durch einen entsprechenden Verbindungssammler an die Gruppenkläranlage bei Hausen angeschlossen ist.

### 5. Grünordnung

Die ursprüngliche Planfassung enthielt keinerlei gründenorientierte Festsetzungen. Da der Ortsgemeinde Gösensroth jedoch sehr an einer ortstypischen Begrünung des Baugebietes gelegen ist, hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung vom 29.08.1988 beschlossen, den Text zum Bebauungsplan in der Weise zu ergänzen, daß innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 20 lfdm. Grundstücksgrenze mindestens 1 Baum erster Größenordnung oder 2 Bäume zweiter Größenordnung oder 3 Sträucher zu pflanzen sind, wobei für die Pflanzungen heimische Laubholzarten zu verwenden sind. Darüberhinaus gehende Pflanzungen unterliegen keinen Bindungen und Beschränkungen.

### 6. Bodenordnung

Das Bebauungsplangebiet ist mittlerweile vollständig vermessen, so daß bodenordnerische Maßnahmen nicht mehr erforderlich sind. Da sich aufgrund der erfolgten Vermessung die der ursprünglichen Planung zugrunde liegende Katasterkarte grundlegend geändert hat, wurde die Bebauungsplanurkunde auf eine neuere Katasterkarte übertragen.

### 7. Finanzierung der Erschließungsmaßnahme

Wie zuvor bereits ausgeführt, ist die Erschließung des Baugebietes mittlerweile vollständig abgeschlossen. Hierbei wurden die Erschließungsstraßen in einer Breite von 5 m mit einseitigem Gehweg von 1,5 m und einem Schrägband von 0,5 m ausgebaut. Die Erschließungskosten wurden entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Satzungen der Ortsgemeinde Gösensroth bzw. der Verbandsgemeindewerke Rhaunen und des Wasserwerks "Hunsrück II" abgerechnet und somit durch Beiträge finanziert.

Gösensroth, den 22.03.1989

Ortsgemeinde Gösensroth  
Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Birkenfeld  
05. April 1989