

SCHUG
Architektur- u.
Ingenieurbüro

Planungsgemeinschaft

Dillig
INGENIEURE

**VERBANDSGEMEINDE
RHAUNEN**

**ORTSGEMEINDE
HORBRUCH**

BEBAUUNGSPLAN

„Auf der Ader“

BEGRÜNDUNG

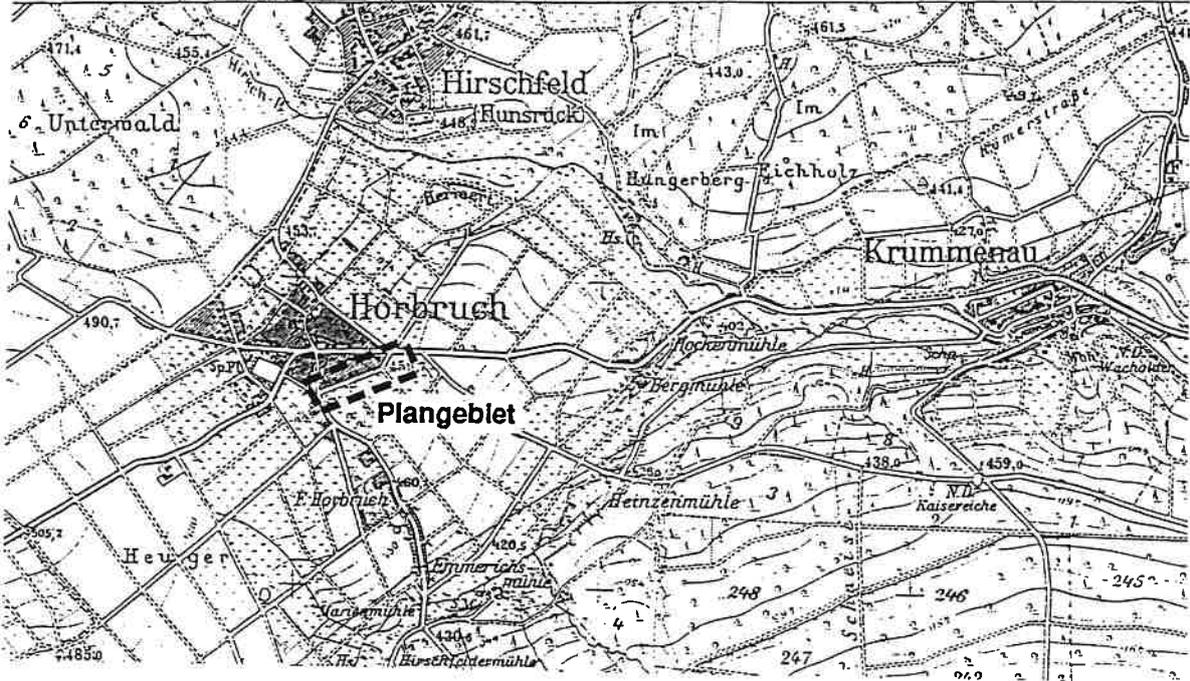
Projektbearbeitung
Arch.-u. Ing.-Büro
SCHUG Norbert
Mühlenweg 3
55483 Horbruch
Tel.: 06543/980160
Fax: 06543/980161

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN:

Horbruch „Auf der Ader“

Abb.: Lage des Plangebietes (M.1:25.000)



1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Horbruch plant unmittelbar im Anschluß an die bestehende Ortslage im südlichen Bereich die Ausweisung von Neubau-Wohnflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Größe von ca. 1,2 ha. Hierbei soll Baurecht für ca. 12 Wohngrundstücke und Baurecht für die, aus dem bereits bestehenden Wohnbaugebiet „Auf der Viehtrift“, aufkommenden Oberflächenwasser als Leitungs- und Muldenrecht, zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung geschaffen werden.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden:
- im vorderen Teil durch die vorhandene Bebauung und deren verlängerte Grundstücksgrenze
 - Gradlinige Verbindung der nachfolgend beschriebenen Grenzpunkte:
 - Vom gemeinsamen Grenzstein von Flurstück 63, 64/6 + Wegeparzelle 92, 15 m in Richtung der gemeinsamen Grenze der Grundstücke 63 + 92
 - Vom gemeinsamen Grenzstein von Flur 3, Flurstück 80/2 und 81/3 und Wegeparzelle 100, 7,50 m in Richtung der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 80/2 und 100.
 - Von dort vom vorbeschriebenen Grenzstein zum gemeinsamen Grenzstein der Flurstücke 81/3 und 80/2 in einem parallelen Abstand von 4,0 m in Richtung des Flurstückes 79/2.
 - Von dort parallel zur L 190 in einem Abstand von 8,0 m bis einschl. zum nächsten Wirtschaftsweg mit der Flurstücknummer 87/2.
- Im Nord/Osten: - durch die L - 190
- Im Norden: - durch die bestehende Bebauung der Ortslage
- Im Westen: - durch die Gemeindestraße „Oberdorf“

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Es sollen ca. 12 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Weiterhin ist angedacht, Baurecht für ein Muldensystem zu schaffen, daß sowohl die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet „Auf der Ader“ als auch für das Baugebiet „Auf der Viehtrift“ sicherstellt.

Es werden Grundstücksgrößen geschaffen, zum Bau von freistehenden Einfamilienwohnhäuser, die ein nicht zu dichtes Aufeinanderrücken großer Baukörper bedingen (Mittelgröße ca. 800 Quadratmeter).

Erreicht werden soll weiterhin die Schließung des städtebaulichen Raumes im Süden und Südosten.

Einbezogen werden auch die jüngsten wasserwirtschaftlichen Überlegungen im Hinblick auf Versickerung und getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser (naturnahe Regenwasserbewirtschaftung).

Die Oberflächen-Entwässerungsmulde schlängelt sich durch den bis zu einer Breite von ca. 10,0 m anzulegenden Grünstreifen. Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind durch entsprechende Überfahrten zu sichern.

Mit integriert wird ein ausgewogenes landespflegerisches Planungskonzept mit den wesentlichen Zielen der Eingrünung nach Norden und Nord/Osten, die Einbeziehung in das Landschaftsbild nach Süden hin und der Schaffung für zwangsläufig auftretende Versiegelungen im Plangebiet.

3.0 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Rhaunen, zu der die Ortsgemeinde Horbruch gehört, liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, in dem die Wohnfläche zur Zeit noch nicht ausgewiesen ist. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes läuft jedoch im Parzellenverfahren.

4.0 Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer sind gewillt, die Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung zu stellen bzw. teilw. Eigentum zu schaffen.

5.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1 Innerhalb

Bei der verplanten Fläche handelt es sich um eine im Süd-Osten an die Ortslage angrenzende Wiesenfläche.

Die Fläche wird noch landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Außerhalb

Das Plangebiet wird im Norden und im Westen durch bestehende Wohnbebauung, Anschluß an die Ortslage und im Süden und Osten durch freie Feldflur begrenzt.

6.0 Maßnahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Planentwicklung

Der Planentwicklung liegen folgende örtliche Gegebenheiten und Erwägungen zugrunde:

- Topographie
- Besonnung / Fernsicht
- Anschluß Ortslage / Landschaft
- Be- und Entwässerung
- Verkehrserschließung
- Elektroversorgung

6.2 Topographie

Das Gelände schließt direkt südöstlich an die Ortslage an.

Besondere Verwerfungen innerhalb des Geländes sind nicht vorhanden, so daß es insoweit für die Anordnung der Bebauung keiner besonderen Berücksichtigung bedarf.

6.3 Besonnung / Fernsicht

Die Südwestlage als ausschlaggebende Besonnungsrichtung verläuft größtenteils parallel zu den Höhenlinien. Die Grundstücksanordnung ist in der Längsrichtung überwiegend in Südost-Richtung gewählt. Es besteht somit eine gute Ausnutzung der Besonnung.

Das gesamte Gelände fällt leicht von Süd-West nach Nord-Ost.

6.4 Anschluß Ortslage / Landschaft

Die Baugebietsfläche schließt sich lückenlos an die Ortslage an.

Zur Erhaltung des dorftypischen Randbereiches mit Obstwiesen und Grünanlagen ist eine Grünzone, mit einer Muldenrinne vorgesehen.

Der Anschluß an die freie Landschaft in südlicher und östlicher Richtung erfolgt durch eine bindende massive Begrünung der Baugrundstücke 1 – 10. Eine starke Bepflanzung der Grundstücke ist ebenfalls vorgeschrieben. Im ganzen gesehen, kann somit für die „Wohnlandschaft Horbruch“ eine positive Wohnqualität erzielt werden.

6.5 Be- und Entwässerung

Bewässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluß an die neu zu verlegende Versorgungsleitung von Hunsrück II erfolgen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im häuslichen Bereich, z.B. Toilettenspülung, ist dem zuständigen Wasserwerk anzuzeigen.

Bei der, der Bebauungsplanung anzuschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung ist darauf zu achten, auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung zu stellen.

Entwässerung

Die Entwässerung der Ortslage Horbruch ist vorhanden. Die Schmutzwasserbereitung erfolgt in der Kläranlage Hausen und das Abwasser wird über Sammler dorthin transportiert. In den Beratungen mit der Ortsgemeinde wurde mehr und mehr die Regenwasserentsorgung getrennt von der Schmutzwasserversorgung behandelt. Ausgehend davon, daß das Regenwasser nicht notwendigerweise mit dem Schmutzwasser vermischt wird, um dann in nachfolgenden Trennungsanlagen wieder eine gewisse Trennung zu erfahren, wird das sogenannte „qualifizierte Trennverfahren“ angewandt. Es sind daher zwei Abwasserleitungen für Regen- und Schmutzwasser geplant. Bei diesem Verfahren wird das Regenwasser der Dachflächen sowie der Grün- und der Straßenflächen oberflächlich in offenen, teilweise befestigten Mulden oder durch in geringen Tiefen verlegte Kurzrohrleitungsstrecken in den Vorfluter geführt. Besonders ist hier bei dem Anschluß der Grundstücke darauf zu achten, daß der natürliche Retentionsraum über oberflächliche Wiesenmulden ausgenutzt wird, d.h. das Oberflächenwasser ist nicht in schnellem Fließvorgang dem Vorfluter zuzuführen, sondern im natürlichen Ablaufvorgang einer Grabenanlage (Versickerungs- und Retentionswirkung) zu bremsen.

6.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Westen von der Straße „Oberdorf“ und vom Osten von der „L 190“ erschlossen. Die neue Erschließungsstraße wird in einer überfahrbaren Breite von 4,50 m ausgebaut. Ein gesonderter Bürgersteig ist vorgesehen.

6.7 Elektroversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die OIE. Die Versorgungsleitungen werden in den öffentlichen Straßen- sowie in den öffentlichen Wegenseitenflächen verlegt. Der Anschluß erfolgt an die überörtliche 20 KV-Versorgungsleitung. Die Beleuchtung der Straßen erfolgt mit modern gestalteten Hängeleuchten, die im Abstand von 30 – 40 m entsprechend der Begrünungsanordnung festzulegen sind.

7.0 Plangestaltung

7.1 Planentwicklung

Die unter OZ 6 entwickelten Gedanken haben zur dargestellten Planung geführt. Besonders ist hervorzuheben, daß sich die Straßengestaltung mit Oberflächenausführung einschließlich intensiver Begrünung in die Privatflächen integrieren soll, d.h. private Grundstücksflächen und gestaltete Straßenflächen sollen eine möglichst übergreifende Einheit im Gesamtbild ergeben.

Besonders wurde darauf geachtet, daß keine dorfuntypische Siedlungsstruktur entsteht. Als untypische Siedlungsstruktur werden hintereinanderliegende Straßen- und Baukörperreihen verstanden. Hierdurch würde der dörfliche Wohncharakter zerstört. Für die Baukörpergestaltung soll das in Wohngebieten „hunsrücktypische 1- oder 2- geschossige Wohnhaus“ ausschlaggebend sein.

8.0 Bodenordnende Maßnahmen

Der vorliegende Planentwurf enthält Vorschläge über eine zukünftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte. Um entsprechend diesen Vorschlägen geschnittene Grundstücke zu erhalten, ist es notwendig, die Flächen neu aufzuteilen. Hierfür ist evtl. eine entsprechende Baulandumlegung gemäß § 45 bis § 79 BauGB durchzuführen.

9.0 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Siehe landschaftspflegerische Begleitplanung des Büro Laub, Kaiserslautern vom 24.04.1998

P 1 Pflanzungen entlang des südlichen Siedlungsrandes

Die Pflanzung unterstützt den relativ schmalen öffentlichen Streifen durch bereits etwas größere Baumpflanzungen. Da Obstbäume dem gegenüber nur in relativ kleinen Qualitäten erhältlich sind, wird die Anzahl erhöht um die geringere Wirkung zu kompensieren.

P 2 Allgemeine Gestaltung und Durchgrünung der Grundstücke

Angesichts der vorgesehenen Grundstücksgrößen sollte eine sonst mögliche Versiegelung von bis zu 60 % der Grundstücke verhindert werden. Dies dient letztlich auch dazu, sowohl die Regenwasserabflüsse als auch die notwendigen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen in angemessenen Grenzen zu halten.

Die graue Farbe entspricht dem traditionellen Bild der Schiefereindeckung. Für die im Plangebiet auftretende Ortsrandbebauung ist auch mit Blick auf das Landschaftsbild (und die Lage im Landschaftsschutzgebiet) besonders wichtig, ein einheitliches landschaftstypisches Bild zu wahren.

P 3 Gestaltung einer offenen grünen Vorzone zur Straße

Diese Vorzone ist das Gegenstück zu den Mulden auf der anderen Straßenseite. Sie unterstützt zusammen mit dieser ein Straßenbild, das an den typischen Verlauf und Charakter im alten Ortskern angelehnt ist. Speziell die Vorzonen sind dort traditionell weitgehend offen.

Da hier aber gegenüber dem Graben auf der anderen Seite die Koordination und einheitliche Herstellung und Unterhaltung keine große Rolle spielt, kann die Fläche ohne weiteres den privaten Grundstücken zugeschlagen werden.

Öffentliche Maßnahmen

Planbereich A

Erhalt und Ergänzung des Ortsrandes nach Süden vor allem durch Gehölzpflanzungen (insbesondere Obstbäume). Ggf. Neuaufbau eines neuen Ortsrandes und Eingrünung neuer Gebäude bevorzugt durch gruppenartige Gehölzpflanzungen, Streuobst u. ä.

Neben der Eingrünung auch Aufnahme des typischen Ortsbildes, insbesondere die Schieferendeckung und die offene, locker gruppierte Gebäudeanordnung.

Wahrung des offenen Landschaftscharakters mit diesem angepaßten Strukturierungsmaßnahmen. Im Gebiet vor allem Verbreiterung des extensiven Streifens entlang des Weges zu einem ausgeprägten Saum mit feuchtigkeitsliebenden Hochstauden, eventuell auch mit ergänzenden Gehölzen bzw. wegbegleitenden Bäumen.

Möglichst extensive Bewirtschaftung des Grünlandes.

Planbereich B

Etwa 1/3 der Fläche (0,1 ha) werden für den Ausgleich von Erweiterungen im Gebiet „Auf der Viehtrift“ benötigt. Die restliche Fläche stehen für sonstigen Bedarf zur Verfügung. Art der Maßnahmen und Lage zielen dabei vor allem auf die Gestaltung des Ortseinganges, bieten aber auch sonst Strukturen, die als Ersatz für die siedlungsnahen Grünflächen des Plangebietes dienen können. Die ausdrücklich genannte Option für Versickerungsmulden ist eingefügt, um klarzustellen, daß eine solche Gestaltung aus landespflegerischer Sicht prinzipiell möglich ist.

10.0 Kostenschätzung

SW und RW – Hauptleitung	175.500,00 DM
WV – Hauptleitung	37.800,00 DM
Straßenbau	247.500,00 DM
Beleuchtung	17.500,00 DM
Begrünung	49.000,00 DM

Netto **527.300,00 DM**

11.0 Planungsstatistik

Bauplätze insgesamt	ca. 12 Stck	
Größe der Gesamtfläche	2,37 ha	100,00 %
- Grundstücksfläche	1,48 ha	62,45 %
- Grünfläche	0,57 ha	24,05 %
- Verkehrsfläche	0,15 ha	6,33 %
- Wirtschaftswege	0,17 ha	7,17 %

12.0 Finanzierung

Eine entsprechende Finanzierungsaufstellung wird von der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde erfolgen. Die anfallenden Kosten werden satzungsgemäß auf die künftigen Anlieger umgelegt.

Horbruch, den 08. 10. 1999


Hepp (Ortsbürgermeister)



Ja + vorgelesen
Kreisverwaltung Birkenfeld
Bauabteilung, Ref.: 63
Im Auftrag:-

M. Frösch
09. 11. 99

AUSFERTIGUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN INHALTS DIESER BEBAUUNGSPLANS MIT DEM WILLEN DES ORTSGEMEINDERATES SOWIE DIE EINHALTUNG DES GESETZLICH VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WERDEN BEKUNDET.

HORBRUCH, DEN 16.11.1999



ORTSGEMEINDE HORBRUCH

BEBAUUNGSPLAN

„AUF DER ADER“

Katasterplan

M 1:2000

Handwritten signature

Vor Birke

Ader

Auf der

Auf der Ader

Oberdorf

Oben im Dorf

