

**BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "HINTER DEN ZÄUNEN II"**

**ORTSGEMEINDE HOTTENBACH**

**VERBANDSGEMEINDE RHAUNEN**

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hottenbach  
für das Allgemeine Wohngebiet WA "Hinter den Zäunen II"

Inhaltsverzeichnis :

1. Allgemeines, Veranlassung, Zielsetzung
2. Lage im Raum / Ortsgemeinde Hottenbach
3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes
4. Planung, bauliche u. sonstige Festsetzungen
5. Verwirklichung des Baugebietes
6. Erschließung
  - 6.1 Verkehrsflächen
  - 6.2 Wasserversorgung
  - 6.3 Abwasserbeseitigung
  - 6.4 Außengebietsentwässerung
  - 6.5 Stromversorgung
7. Bodenordnung
8. Überschlägliche Erschließungskosten
9. Landespflegerischer Planungsbeitrag

IDAR-OBERSTEIN, DEN...02.03.....1998

GÜNTER RETZLER  
INGENIEURBÜRO



### 1. Allgemeines, Veranlassung, Zielsetzung

Die Ortsgemeinde Hottenbach weist innerhalb der Altortslage nur geringe Baulücken auf. Sofern diese überhaupt vorhanden sind, befinden sie sich fast ausschließlich in Privatbesitz. Auch die bisherigen Neubaugebiete der Ortsgemeinde sind weitestgehend erschöpft.

Da aber aus der eigenen Bevölkerung, insbesondere aus der jüngeren Generation eine große Nachfrage nach erschlossenem Bauland vorhanden ist, entschloß sich der Ortsgemeinderat das vorhandene Neubaugebiet "Hinter den Zäunen I" zu erweitern. Die Erweiterungsfläche wurde bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Rhaunen für die Ortsgemeinde Hottenbach entsprechend ausgewiesen.

### 2.0G Hottenbach Bevölkerung/ Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Hottenbach hat zur Zeit eine Einwohnerzahl von ca. 750 E.

Der Ort ist als Auspendlergemeinde zu bezeichnen, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, aber auch noch mehrere landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe beherbergt.

Bahnstation für die Ortsgemeinde Hottenbach ist Idar - Oberstein - Entfernung ca. 15 km.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Ortes erfolgt über die K 66, aus Richtung Rhaunen und die K 21, welche die Ortsgemeinde mit den Gemeinden Weiden, Stipshausen und Schauren verbindet.

Naturräumlich gehört die Ortslage Hottenbach zur "Einheit Simmerner Mulde", welche im landespflegerischen Beitrag als "Idar-Soon-Pforte" näher beschrieben ist.

### 3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hottenbach.

Im Süden grenzt das Gebiet an einen Teil der Altortslage und im Osten an das vorhandene Neubaugebiet "Hinter den Zäunen I" an.

Im Westen und im Norden folgen auf das Baugebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen, die etwa zu zwei Drittel ackerbaulich und etwa zu einem Drittel als Wiese genutzt werden.

Das eigentliche Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich und nur geringfügig als Weide und Wiese genutzt.

Eine **Bestandsaufnahme der Vegetation** ist Bestandteil des landespflegerischen Planungsbeitrages.

#### 4. Planung, bauliche und sonstige Festsetzungen

##### BAULICHE NUTZUNG

Da das Gebiet überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden soll und auch so konzipiert und angelegt ist (Grünflächen, Kommunikationsflächen, Straßenbegleitgrün, Geschwindigkeitshemmer etc.) soll es als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO eingestuft werden.

Hier können außer Wohngebäuden allerdings auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisegaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe ihren Standort finden.

Ebenso zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschließen möchte die Ortsgemeinde, daß Tankstellen und Gartenbaubetriebe angesiedelt werden können.

Näheres regelt die Baunutzungsverordnung.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde festgelegt :

Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	:	0,8
Zahl der Vollgeschosse	:	II

Diese Festsetzungen entsprechen der, in der Ortslage Hottenbach vorhandenen, Bebauung.

##### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / FLÄCHENGRÖSSEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen II" grenzt im östlichen Teil an einen Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen I" und im südlichen Teil an die Altortslage der OG Hottenbach.

Im Westen und Norden ist er durch vorhandene Feld- und Bewirtschaftungswege eingefaßt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfaßt insgesamt **ca. 2,480 ha.**

Davon entfallen auf Baugrundstücke	ca. 1,465 ha
öffentl. Verkehrsflächen	ca. 0,175 ha
öffentl. Grünflächen	ca. 0,315 ha
öffentl. Wasserflächen	ca. 0,110 ha
private Grünfl. + Weg	ca. 0,415 ha
insgesamt	ca. 2,480 ha

##### HÖHENFESTSETZUNG

Das Baugebiet liegt an exponierter Stelle am Rande der Gemeinde und stellt somit eine visuelle Arrondierung der Ortslage dar. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, und auch einen gewissen Wohncharakter zu erzeugen wurde eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal 2 beschränkt. Ebenso wurde eine maximale Traufpunkthöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe über dem Traufpunkt von 5,00 m festgesetzt.

Als Traufpunkthöhe gilt die Schnittlinie von Oberkante Dachhaut zu Außenkante Außenwand.

Zudem wurde auch eine maximale Drenpelhöhe 0,75 m festgelegt.

#### ÜBERBAUBARE FLÄCHEN/FIRSTRICHTUNG

Die überbaubaren Flächen werden durch eine vordere und hintere Baugrenze bestimmt.

Die Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen regelt die Landesbauordnung.

Auf die Festlegung einer Firstrichtung wird verzichtet, um den Bauwilligen bei der Planung ihrer Bauwerke möglichst großen Spielraum einzuräumen.

#### FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen werden ausschließlich in öffentlichen Flächen verlegt. Lediglich die Hausanschlußkästen des RWE/OIE sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Die notwendigen Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung wurden im Plan berücksichtigt und gem. Planzeichenverordnung dargestellt.

#### 5. Verwirklichung des Baugebietes

Das geplante Baugebiet wurde so konzipiert, daß eine Unterteilung in mehrere Bauabschnitte vorgenommen werden könnte.

Je nach Erfordernis und Nachfrage nach Baugrundstücken kann die Einteilung der Abschnitte vom Gemeinderat willkürlich vorgenommen werden.

Sinnvoll ist jedoch eine Einteilung, die die natürliche Wasserscheide und somit die Fließrichtung und den Anschluß der jeweiligen Kanalleitungen berücksichtigt.

#### 6. Erschließung

##### 6.1 Verkehrsflächen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über 3 Gemeindestraßen erschlossen :

- Wiesenstraße
- Gartenstraße
- Hinter den Zäunen

Die Breite der innergebietlichen Straßen wurde generell auf 5,00 m festgelegt, wobei die Gesamtbreite aufgeteilt werden kann in einen Fahrbereich von ca. 4,00 m und einen Gehbereich von ca. 1,00 m. Bei dem Fahrbereich sollte innerhalb der Breite von 4,00 m noch ein sogenannter Schrammbord berücksichtigt werden.

Eine höhenmäßige Abgrenzung findet nicht statt.

(Gemischt genutzte Verkehrsfläche)

Auf den Verkehrsflächen sollen dem Fußgänger sowie dem Autofahrer die gleichen Rechte eingeräumt werden.  
Die Radien der Achse wurden so gewählt, daß ein Befahren mittels 3-achsigen LKW's (Müllfahrzeuge, Möbelfahrzeuge) problemlos möglich ist.  
Genauere Festlegungen bzw. technische Erfordernisse regelt eine spätere, detaillierte Straßenplanung.

## 6.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgungsleitung NW 100 der örtlichen Wasserversorgung liegt jeweils in den Straßen "Gartenstraße, Wiesenstraße und Hinter den Zäunen"  
An diese wird jeweils angeschlossen. Die Leitungen innerhalb des Gebietes können dann als Ringleitungen ausgebildet werden, was sich auf die Druckverhältnisse positiv auswirken wird.

## 6.3 Abwasserbeseitigung

Gem. den aktuellen Rechtsvorschriften und den Forderungen des STAWA (Staatliches Amt für Abwasser und Abfallwirtschaft) wird das Gebiet im Trennverfahren entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei über das vorhandene Kanalnetz der Ortsgemeinde einer Kläranlage zugeführt. Das Regen- und Oberflächenwasser wird über Gräben und Mulden dem Vorfluter zugeleitet.

### Regenwasser

Regenwasser wird von den einzelnen Grundstückseigentümern durch Zisternen, Mulden und Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten.  
Überläufe der vorgenannten Rückhalteeinrichtungen werden in ein öffentliches Grabensystem geführt. (Wegeseitengräben)  
Dieses Grabensystem wurde so gewählt, daß bis auf 3 südliche Grundstücke die Möglichkeit des Anschlusses geländemäßig gegeben ist.  
Die im Grabensystem enthaltene Kommunikationsfläche und der Auslaufbereich werden zu, den Wassermengen entsprechenden, Mulden ausgebildet, die die Wassermengen zurückhalten, aber auch teilweise versickern sollen.  
Ebenso werden die wasserführenden Gräben ausgebildet.  
Das am südwestlichen Rand des Plangebietes ankommende Restwasser wird breitflächig über den vorhandenen Hang einer Verrohrung zugeführt, welche direkt in den nahen Vorfluter mündet.  
Für die naturnahe Oberflächenwasserentsorgung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und dem STAWA zur Prüfung vorgelegt.

### Schmutzwasser

Die häuslichen Abwässer werden ebenfalls in einem dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal gesammelt und den vorhandenen Kanälen in der Gartenstraße und der Wiesenstraße zugeführt.  
Von hier fließt das Schmutzwasser über das vorhandene Ortsnetz und den entsprechenden Verbindungssammlern der Kläranlage "Fischbachtal" an der Weidener Brücke zu.

#### 6.4 Außengebietsentwässerung

Im Norden des Plangebietes schließt entwässerungstechnisch ein kleines Außengebiet an. Dieses Außengebiet besitzt eine geringe Geländeneigung und entsprechend geringe Abflußbeiwerte, sodaß die rechnerisch anfallenden Wassermengen so gering sind, daß sie von dem, teilw. vorhandenen Wegeseitengraben am nördlichen Gebietsrand vollständig aufgenommen und abgeleitet werden können.

#### 6.5 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz der RWE/OIE ab der Station "Gartenstraße". (Parz. 19/5)

Von hier wird ein Versorgungskabel über die untere Zufahrt in das Plangebiet geführt.

Innerhalb des Gebietes findet die Verteilung dann über Erdverkabelung in den Gehbereichsflächen statt.

Das RWE/OIE setzt Hausanschlußkästen, die von allen Grundstücken problemlos erreicht werden können.

Diese Hausanschlußkästen haben ihren Standort jeweils zwischen zwei Grundstücksgrenzen hinter den Gehweg- bzw. Stra-ßenflächen und sind auf dem Privatgelände zu dulden.

Eine gesonderte Fläche wird in der Planurkunde nicht ausgewiesen.

#### 7. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt größtenteils über einen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde Hottenbach und teilweise durch einvernehmliche Grundstücksregelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Eine förmliche Baulandumlegung soll vermieden werden.

8. Überschlägliche Erschließungskosten

## 1. Baunebenkosten

BBPL komplett	=	25.000,-
Ingenieurleistung Erschließung	=	45.000,-
Vermessung u. Behördenkosten komplett	=	20.000,-
		<u>90.000,-</u>
		=====

## 2. Straßen/Geh. u. Fahrwege

Erschließungsstraßen incl. Gehbereiche, Geh- u. Fahrweg, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün.		
Haupterschließungsstr. 300 m x 1050 DM/m	=	315.000,-
Seitenarm mit Wendeh. 35 m x 700 DM/m	=	25.000,-
Geh- u. Fahrwege ges. 70 m x 400 DM/m	=	28.000,-
		<u>368.000,-</u>
		=====

## 3. Bepflanzung, Landespflege

Begrünung, Grünflächenanlegung, Anpflanzung von Hochstämmen sowie Geltungsbereich B, pauschal.....		
	=	40.000,-
Grunderwerb.....	=	10.000,-
		<u>50.000,-</u>
		=====

## 4. Kanalisation (Trennsystem)

Trennsystem, Naturnahe Regenwasserentsorgung, etc. incl. Hausanschlüsse		
gem. KV Entwässerungskonzept	=	260.000,-
		<u>260.000,-</u>
		=====

## 5. Wasserversorgung

Versorgungsleitungen NW 100 innerhalb der Straßen incl. Hausanschlüsse		
350 m x 300,- DM/m	=	105.000,-
		<u>105.000,-</u>
		=====

## 6. Außengebietsentwässerung

Gräben incl. Ein- und Auslaufgestaltung, Grabenherstellung 120 m x 55,- DM/m		
	=	6.000,-
		<u>6.000,-</u>
		=====

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT.....		<u>879.000,-</u>
		=====

## 9. Landespflegerischer Planungsbeitrag

### **M1 - Ökologische Gestaltung der nicht zu überbauenden Grundstücksflächen und deren Begrünung**

#### **Begründung :**

Die Maßnahme dient der Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den privaten Grundstücksflächen und somit der Minimierung der durch Bodenversiegelung bedingten Eingriffe in den Naturhaushalt (geringere Grundwasserneubildungsrate, Aufheizungseffekten, Verlußt von Lebensraum ... ).

Bei den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen bleibt die Nutzbarkeit der Grundstücke voll erhalten.

### **M2 - Anpflanzen von Bäumen**

#### **Begründung:**

Die Baumpflanzungen tragen zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes bei, erfüllen eine klimatische Ausgleichsfunktion und bieten Kleintieren Lebensraum. Durch die Festsetzung wird ein ökologischer Mindeststandard der Privatgärten gesichert.

### **M2b - Anpflanzen von Bäumen in Fortführung der einseitigen Allee**

#### **Begründung:**

Die Baumpflanzungen sind erforderlich, um eine durchgehende einseitige Alleepflanzung entlang der Haupterschließungsstraße zu erzielen. Die Abweichungsmöglichkeit um 3m stellt sicher, daß die Baumpflanzung nicht mit zukünftigen Grundstückszufahrten in Konflikt steht.

### **M3 - Fassadenbegrünung**

#### **Begründung:**

Die Fassadenbegrünung hat aufgrund der erhöhten Verdunstungsrate positive Auswirkungen auf das Kleinklima, bindet die Gebäude gestalterisch ein, bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen und bewirkt durch die Minderung der Temperaturextrema auf den Mauerflächen Energieeinsparungen.

**M4 - Verwendung wasserdurchlässiger Materialien**

**Begründung:**

Die Maßnahme reduziert den Oberflächenabfluß und erhöht den Versickerungsanteil von Niederschlagswasser. Sie hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Gegenüber versiegelten Flächen bleiben ökologische Restfunktionen erhalten.

**M5 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

**Begründung:**

Die Flächen werden im Zusammenhang mit der vorgelagerten wegebegleitenden Allee die zukünftige Siedlungsgrenze markieren.

Hauptziel der Festsetzung ist es eine attraktive Eingrünung des Ortsrands und eine stärkere Abschirmung der Privatgärten zum Wirtschaftsweg und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Spritz- und Düngemittleinsatz) zu erreichen.

**Hinweis:**

Durch die Auswahl standortgerechter heimischer Gehölze kann eine höhere Wertigkeit der Flächen für den Naturhaushalt erzielt werden. Vorschläge für die Artenauswahl können den Artenlisten 1 und 3 entnommen werden.

**M6 - Ökologische Gestaltung der Mulden für die Oberflächenwasserableitung**

**Begründung:**

Die krautreiche Wieseneinsaat belebt durch Blütenreichtum das Straßenbild, bildet ein, für den Biotopverbund wirksames Verknüpfungselement sowie Lebensraum für Kleintiere und stellt zudem eine unaufwendige dauerhafte, biologisch aktive Begrünung der Gräben dar.

Die Baumpflanzungen bewirken eine gestalterische Aufwertung des Plangebiets, tragen zum klimatischen Ausgleich bei und bieten Tieren Lebensraum und Nahrung (Beeren, Blüten).

Die Beeren der var. Edulis sind auch für den Menschen genießbar, Sie weisen einen hohen Vitamin C-Gehalt auf.

**M7 - Gestaltung der öffentlichen Grünflächen**

**Begründung:**

Die Gehölzpflanzungen bewirken eine stärkere Durchgrünung des Baugebiets. Die Verwendung standortgerechter Gehölze fördert die Entwicklung der ökologischen Funktionen.

Da öffentliche Grünflächen eine hohe Bedeutung für das Ortsbild aufweisen, sind neben den einheimischen Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 1 und 3) auch die traditionell im ländlichen Bereich verbreiteten Bauerngartengehölze (Artenliste 4) für die Anpflanzung zugelassen.

Die Anlage von naturnahen Einrichtungen zur Steuerung der Oberflächenentwässerung ist mit den landespflegerischen Zielsetzungen vereinbar. Bei sachgemäßer Ausführung kann ein Mulden- und Grabensystem durch die zusätzliche Vernässung zur Entstehung ökologisch wünschenswerter feuchterer Zonen und somit zu einer größeren Biotopvielfalt sowie zum Biotopverbund beitragen.

**M8 - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Begründung:**

Bei dem zu erhaltenden Vegetationsbestand handelt es sich um eine als hochwertig eingestufte Baumhecke. Aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum, ihrer landschaftsbildprägenden Funktion und der allenfalls langfristigen Ersetzbarkeit erfüllt der Erhalt der Baumhecke eine wesentliche landespflegerische Zielsetzung, vgl. dazu Kap. 5.2.2.

**M9 - Alleebeplanzung**

**Begründung:**

Durch die Pflanzung der Ebereschentallee wird in Zusammenspiel mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein homogenes, grünes Erscheinungsbild des zukünftigen Ortsrandes gesichert. Gleichzeitig wird im Verbund mit den bestehenden und den geplanten Baum- und Strauchflächen der Biotopverbund entwickelt.

### **M10 - Flächen für landespflegerische Maßnahmen**

#### **Begründung :**

Die Flächen sind der vorhandenen Baumhecke vorgelagert bzw. liegen in deren Verlängerung. Mit der Anpflanzung von Standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird der vorhandene waldähnliche Bestand um eine Waldmantel- und Saumzone ergänzt bzw. die Vernetzung zusammengehörender Biotoptypen fortgeführt. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans bilden die Anpflanzungen den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft.

Die Anlage von naturnahen Einrichtungen zur Steuerung der Oberflächenentwässerung ist mit den landespflegerischen Zielsetzungen vereinbar. Bei sachgemäßer Ausführung kann ein Mulden- und Grabensystem durch die zusätzliche Vernässung zur Entstehung ökologisch wünschenswerter feuchterer Zonen und somit zu einer größeren Biotopvielfalt sowie zur Entwicklung des Biotopverbundes beitragen.

#### **Hinweis:**

In Teilbereichen der vorhandenen Baumhecke am Südrand sind gewisse Beeinträchtigungen des Baumbestandes voraussichtlich nicht zu vermeiden, vgl. dazu K 2.1 in Kap. 6. Um die Beeinträchtigungen jedoch möglichst gering zu halten sind während der Bauarbeiten die einschlägigen Regeln zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Gemäß der DIN 18920 ist die Fläche zu umzäunen, Wurzelbereiche sind vor dem Überfahren zu schützen. Ist die Überfahung nicht zu vermeiden, so sind Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Wurzelschäden gemäß DIN vorzunehmen.

### **Ma, Mb, Mc Fazit Ausgleichsmaßnahmen**

Es ist davon auszugehen, daß die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen dazu geeignet sind, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die nicht innerhalb des eigentlichen Baugebietes ausgeglichen werden können, zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag eingehend beschrieben und erläutert.

Neben der Planurkunde des Baugebietes, welche die Bezeichnung "Geltungsbereich A" trägt, wurde ein zusätzlicher Lageplan mit der Bezeichnung "Geltungsbereich B" (Ausgleichsfläche) beigelegt.

Diese zusätzliche Fläche außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes dient ausschließlich der erforderlichen Ausgleichsfläche für den B-Plan "Hinter den Zäunen II" (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Dabei entfallen, entsprechend der Flächenbilanzierung im landespflegerischen Planungsbeitrag, von den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich A u. B ca. 25 % auf die Verkehrsfläche und ca. 75 % auf die privaten Bauflächen.

Hottenbach, den...*25.03.*..... 199*8*  
Ortsgemeinde Hottenbach

  
Ortsbürgermeister

