

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Vorn Brühl" der Ortsgemeinde Oberhosenbach

1. Allgemeines

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein ist für die Ortsgemeinde Oberhosenbach im Bereich der Gewanne "Vorn Brühl" und "Unterm Brühl" eine kleine Erweiterungsfläche als Mischfläche für den örtlichen Bedarf ausgewiesen. Die Kreisverwaltung hat in diesem Bereich bereits Baugenehmigungen erteilt unter der Auflage, daß die Ortsgemeinde für den Bereich noch einen Bebauungsplan aufstellt. Dieser Forderung kommt die Ortsgemeinde hiermit nach.

Die Ortsgemeinde verfolgt mit der Ausweisung einiger Bauplätze außerdem den Zweck, den örtlichen Bedarf zu befriedigen und Bauwilligen auch die Möglichkeit zum Bauen zu geben. In der Ortslage sind zwar noch eine Reihe von Baulücken vorhanden, diese sind jedoch alle gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt und die Eigentümer sind zur Zeit nicht bereit, sie an Bauinteressenten zur Bebauung zu verkaufen.

2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet - MD - gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt deshalb, weil es sich bei Oberhosenbach noch um ein sehr stark landwirtschaftlich orientiertes Dorf handelt. Es ist deshalb auch in der landesplanerischen Funktionszuweisung mit L (Landwirtschaft) gekennzeichnet. Da die bestehende Ortslage eindeutig als Dorfgebiet zu charakterisieren ist, bot sich an, den Bebauungsplan als Erweiterung dieses Dorfgebietes anzusehen. Es sind deshalb alle in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Bauvorhaben zulässig, wenn sich auch zur Zeit ein Bedarf im wesentlichen für Wohngebäude abzeichnet. Mit der Ausweisung als Dorfgebiet wurde auch dem Rundschreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten vom 11. November 1980 Rechnung getragen, wo es unter III. heißt, daß die Ausweisung eines neuen Baugebietes als Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes erfolgen soll, sofern aus siedlungsstrukturellen und/oder aus Erschließungsgründen die Einhaltung eines aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Abstandes nicht möglich ist.

Mit der Begrenzung des Masses der baulichen Nutzung auf 2 Vollgeschosse wurden dem Charakter der jetzigen Bebauung der Altortslage Rechnung getragen.

Im übrigen war man in der Ortsgemeinde der Auffassung, die Festsetzungen für die Bauwilligen so freizügig wie möglich zu treffen, um diesen einen möglichst großen Spielraum zu lassen. Auf Einengen der gestalterischen Vorschriften, Festlegungen von Firstrichtungen und der Sockelhöhen wurde deshalb verzichtet. Lediglich bei der Dachneigung war man der Auffassung, daß eine Neigung über 40° nicht dem Charakter des Ortsbildes entspricht und daß deshalb hier eine Begrenzung erfolgen sollte.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Wegeflächen im Privatbesitz. Es ist vorgesehen, durch eine freiwillige Bereinigung den entsprechenden Zuschnitt der Baugrundstücke zu erreichen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Im Bereich des Baugebietes hat die Kreisverwaltung im Vorgriff auf den Bebauungsplan bereits zwei Bauvorhaben genehmigt. Diese sind durch Hausanschlußleitungen an die Kanalisation und die Wasserleitung angeschlossen. Außerdem wurden Kleinkläranlagen vorgeschrieben. Zur endgültigen Erschließung des Gebietes ist es jedoch notwendig, öffentliche Kanal- und Wasserleitungen in den Straßenbereich zu legen. Auch die jetzt bestehende Erschließung durch Gemeindewege kann nur als vorläufig angesehen werden, so daß ein endgültiger Ausbau entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Zukunft notwendig ist.

5. Erschließung des Gebietes

5.1 Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird in erster Linie durch eine an die L 180 angebundene Gemeindestraße erschlossen. Es ist im übrigen auch noch an das Gemeindegewegennetz angebunden. Mit dem vorgesehenen Ausbau der Straße mit einer Breite von 4,50 m und einem einseitigen Bürgersteig von 1,50 m und einem Schrammbord von 0,50 m wird der Umfang der verkehrsmäßigen Erschließung kostenmäßig in Grenzen gehalten, um unnötige Belastungen der Anlieger zu vermeiden. Jedoch ist dem Bedürfnis des Gebietes trotzdem Rechnung getragen.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Ortsgemeinde Oberhosenbach ist noch nicht endgültig kanalisiert und an eine Kläranlage angeschlossen. Es ist der Bau eines Verbindungssammlers durch das Hosenbachtal bis nach Niederhosenbach geplant. Dort soll eine Kläranlage für die Ortsgemeinde Niederhosenbach, Breienthal und Oberhosenbach gebaut werden. Bis dies soweit ist, wird es unumgänglich sein, daß die Bauwilligen als Übergangslösung eine Kleinkläranlage nach DIN 4261 erstellen. Die Verlegung der Kanalisationsleitung in der Erschließungsstraße kann bereits erfolgen. Diese kann übergangsweise an einen bereits verlegten Kanal angeschlossen werden.

5.4 Die Stromversorgung ist laut Angabe des Elektrizitätswerkes sichergestellt. Das Stromversorgungsnetz ist als Freileitungsnetz vorgesehen.

6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn und Bürgersteige	ca.	100.000,--	DM
b) Straßenbeleuchtung	ca.	8.000,--	DM
c) Anteil Straßenoberflächenentwässerung	<u>ca.</u>	<u>6.000,--</u>	<u>DM</u>
Insgesamt:	ca.	114.000,--	DM
		=====	

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung durch die Verbandsgemeindewerke

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca.	25.000,--	DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca.	7.000,--	DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca.	60.000,--	DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	<u>ca.</u>	<u>7.000,--</u>	<u>DM</u>
Insgesamt:	ca.	99.000,--	DM
./. Anteil Straßenoberflächenentwässerung	<u>ca.</u>	<u>6.000,--</u>	<u>DM</u>
verbleiben	ca.	93.000,--	DM
		=====	

7. Finanzierung

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge	90 %	ca.	102.600,--	DM
Gemeindeanteil	10 %	<u>ca.</u>	<u>11.400,--</u>	<u>DM</u>
Insgesamt:		ca.	114.000,--	DM
			=====	

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung	ca. 65.500,-- DM
Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal und Wasser	ca. 14.000,-- DM
Anteil Verbandsgemeindewerke für Entwässerung Außengebiet	ca. 6.000,-- DM
Anteil Verbandsgemeindewerke für Wasserversorgung	<u>ca. 7.500,-- DM</u>
Insgesamt:	<u>ca. 93.000,-- DM</u>

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

12 April 1983

Oberhosenbach, den 21.09.1982

Ortsgemeinde Oberhosenbach



Ortsbürgermeister

