

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Am Flürchen " der Ortsgemeinde Oberkirn

1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Oberkirn wird regionalplanerisch als Auspendlergemeinde mit Erholungsfunktion eingestuft. Nach dem Stand vom 30.06.1986 hat die Ortsgemeinde 346 Einwohner. Die Gemeinde ist durch die L 185 und durch die K 73 an das Straßennetz angeschlossen. Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt im südlichen Ortsbereich und rundet die Ortslage nach Süden ab. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt einmal im Osten die Bebauung des Hauserweges, im Süden und im Westen der Gasserweg und im Norden die Bebauung entlang der Straße "Am Flürchen" dar.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Um ihren natürlichen Entwicklungsbedürfnissen zu entsprechen, hat der Ortsgemeinderat am 10.05.1982 die Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem Gemarkungsteil "Am Flürchen" beschlossen. Nach den Prognosen der Bedarfsermittlung des FlänPl der VGV Rhaunen wird für die Ortsgemeinde Oberkirn an Wohnflächenbedarf von ca. 3,3 ha ermittelt.

Im FlänPl ist diese Baufläche am südlichen Ortsrandbereich ausgewiesen.

3. Planung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,9 ha. Die Planungsfläche wird durch keine sonstigen planungsrechtlichen Bestimmungen beeinflußt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen. Dies entspricht auch den Darstellungen des FlänPl, der das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausweist. Der bestehende Bauhof wird als Mischgebietsfläche dargestellt. Gestalterische Ansatzpunkte sind aus der vorhandenen baulichen Struktur des Ortes abzuleiten. Es ist vorgesehen, höchstens zwei Vollgeschosse zuzulassen. Die Festsetzung

der offenen Bauweise mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Zu den bereits bebauten Grundstücken entlang der Ortsstraße "Am Flürchen" können im Planungsgebiet 23 weitere Wohnhäuser als freistehende Einzelobjekte errichtet werden.

4. Erschließung

Das nördliche Planungsgebiet wird durch die vorhandene Ortsstraße "Am Flürchen" erschlossen, in der auch bereits die öffentliche Wasserleitung und Abwasserkanal verlegt ist. Die Baugebietsfläche südlich der Ortsstraße "Am Flürchen" soll durch eine Parallelstraße erschlossen werden, die im Westen in den Gasserweg und im Osten in den Weg "Am Hoppelberg" einmündet. Die Plangebietsfläche ist somit in 4 Bautiefen aufgeteilt worden.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasser ist über die örtlichen Einrichtungen gesichert. Das Baugebiet kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Ortsgemeinde angeschlossen werden. Die Versorgungsverhältnisse - Menge und Druck - sind ausreichend. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch das örtliche Kanalnetz mit Anschluß an die Kläranlage Hausen.

5. Grünordnung

Das Planungsgebiet wird teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplan sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ausgewiesen. Diese Grünflächen sind im Grünordnungsplan mit A, B und C gekennzeichnet. Die Grünfläche "A" dient als Schutzpflanzung zwischen dem bestehenden Bauhof und dem angrenzenden Wohngebiet. Die Unterhaltungs- und Bepflanzungspflicht soll auf die angrenzenden Baugrundstücke übertragen werden. Die Flächen "B" und "C" sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und sollen von der Gemeinde angelegt und unterhalten werden.

6. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Neuvermessung nach privatem Tausch oder Ankauf möglich ist.

7. Kostenschätzung

überschlägig ermittelte Erschließungskosten ohne Mehrwertsteuer und Planungskosten

7.1. Straßenbau

(Von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Grunderwerb	22.200,-- DM
b) Fahrbahn	177.000,-- DM
c) Fußweg	77.100,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	34.500,-- DM
e) Vermessung	13.200,-- DM
insgesamt	<u>324.000,-- DM</u> =====

7.2 Wasserversorgung, Kanalisation

(Finanzierung durch die Verbandsgemeinde)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung) ca.	70.200,-- DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse) ca.	13.800,-- DM
c) Kanalisation (Hauptleitung) ca.	166.500,-- DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse) ca.	19,500,-- DM
insgesamt	<u>270.000,-- DM</u> =====

8. Finanzierung

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzung der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde Rhaunen durch Beiträge finanziert.

Oberkirn, den *05.05. 1989*

Ortsgemeinde Oberkirn


Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

1.3. Nov. 1989

Gründordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Grünordnungsplan hat im wesentlichen drei Aufgabenbereiche:

- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenwirken mit der Bauordnung;
- Sicherstellung der optimalen Benutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume;
- Sicherung des Naturhaushaltes als grundlegende Voraussetzung für die langfristige Erhaltung einer angemessenen Qualität der Umwelt.

Es werden folgende Ziele angestrebt:

1. Landschaftliche Eingliederung mit Hilfe der Grüngestaltung und Begrünung.
2. Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen zur Minderung unvermeidbarer Beeinträchtigungen.
3. Abwendung von der Straße ausgehenden vermeidbaren Einflüssen.
4. Anpassung der technischen Bauwerke an die landschaftlichen Gegebenheiten.
5. Fließende Übergänge der Böschungen und der Anschlüsse an die Geländeformen.