
ORTSGEMEINDE

R H A U N E N

VERBANDSGEMEINDE

R H A U N E N

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
" M Ü H L E N W E G "

Begründung in der Fassung für
die Genehmigung nach § 11 BBauG

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE R H A U N E N

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NÖRTERSHAUSEN · TEL. 02805/2551 + 1643



1. AUSGANGSSITUATION

Die bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Rhaunen mit derzeit 1 330 Einwohnern (Stand: 30.05.85) hat sich in der Vergangenheit - wie in vielen Dörfern - ohne Orientierung an einem ganzheitlichen Konzept weitgehend an Straßen und Wegen, die in den Außenbereich führen, vollzogen.

Auch die Bebauung entlang des Mühlenweges ist in diesem Zusammenhang zu sehen. Die Genehmigung der Einzelvorhaben erfolgte bisher nach § 34 BBauG.

Im vorliegenden Baugebiet mit einer bis zu 70 % vollzogenen Bebauung ist der Zeitpunkt für eine gestaltende ortsplanerische Entwicklung bereits überschritten. Somit besteht die Hauptaufgabe dieses Bebauungsplanes darin, für die noch unbebauten Flächenteile Merkmale für eine an ortsplanerischen Grundsätzen orientierte Entwicklung aufzuzeigen und die Erschießung - insbesondere der Straßenflächen - auch an den Kriterien der EAE 1985 auszurichten.

2. PLANUNG

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 2,85 ha. Entsprechend den derzeitigen Nutzungen der Einzelobjekte und der im Behördenanhörungsverfahren nach § 2(5) BBauG vom Gewerbeaufsichtsamt und der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vorgebrachten Einwände, wurde die künftige Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Insgesamt besteht auf den noch unbebauten Flächen die Möglichkeit, ca. 10 Einzelobjekte zu errichten.

Der vorhandene Mühlenweg bis zu seiner Einmündung in die Poststraße sollte aufgrund der sehr gering einzuschätzenden Verkehrsbelastung nicht breiter als 5 m ausgebaut werden. Gehwege sind nicht erforderlich. In Teilbereichen kann innerhalb der 5 m Straßenbreite noch ein

In der Planzeichnung wurden keine Parkflächen und straßenbegleitende Grünflächen mit großkronigen Bäumen festgesetzt. Dies sollte bei der Ausbauplanung erfolgen.

Der vorgesehene Ausbau des Mühlenweges ist in engem Zusammenhang mit der evtl. gesehenen Dorferneuerung im öffentlichen und privaten Bereich zu sehen. Die Gestaltung der Straßen soll sich dabei nicht an der in der Vergangenheit leider üblichen und in der Regel das Ortsbild beeinträchtigenden, stadtstraßenähnlichen Profilgestaltung (Fahrbahn, Borde, z. T. mit beiderseitigem Gehweg) orientieren. Dies wäre im teilweise beengten Straßenraum nicht durchführbar, ohne größere Eingriffe in die ortstypische Baustruktur vorzunehmen.

Bestimmungskriterium der künftigen Gestaltung der Straße soll nicht der Verkehr auf möglichst breiter Fahrbahn und die vermeintliche Verkehrssicherheit der Fußgänger auf den Gehwegflächen sein, sondern die Nutzbarkeit als "Dorfstraße" im traditionellen Sinne, mit den vielfältigen Ansprüchen der Dorfbewohner (vor allem des Anliegerverkehrs) an "ihre Straße" als Vorfeld des Wohnens und Arbeitens. Dabei soll durch Verwendung entsprechender gestalterischer Mittel die sogenannte Aufenthaltsfunktion gegenüber der Verbindungsfunktion für den Verkehr dominieren.

3. BEBAUUNGSFORMEN UND BAUGESTALTUNG

Die Art der baulichen Nutzung des vorgenannten Baugebietes wird im Planbereich im Sinne eines Dorfgebiets (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

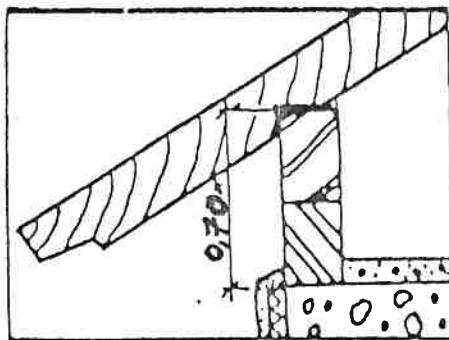
Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den künftigen Bauwilligen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken. Der Verlauf der straßenseitigen Baugrenze korrespondiert, dabei mit der Gestaltung der Wohnstraßen. Dadurch wird auch ein Versatz der Gebäude und die Vermeidung einer strengen Bauflucht möglich.

Hierdurch können sich je nach den individuellen Bedürfnissen der Anwohner reizvolle kommunikationsfördernde Straßen-Hof-Situationen ergeben. Insbesondere wenn der Übergangsbereich zwischen Straße und Haus in der Art offener Vorgärten gestaltet wird. Insgesamt betrachtet kann durch die "dorfgemäße Anlage" der Wohnstraße den vielfältigen Bedürfnissen der Anwohner nach Kommunikations-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten Rechnung getragen werden.

Was die Baukörpergestaltung anbelangt, so ist festzustellen, daß Einfamilienhäuser in der Regel in diesen Teilbereichen in zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk errichtet wurden. Insofern wurde hier die zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Eine Überschreitung der vorgesehenen Geschossigkeit ist jedoch möglich, wenn die topografischen Gegebenheiten dies erfordern (freistehendes Kellergeschoß).

Bei der vorgegebenen Anzahl der Geschosse ist zur besseren Ausnutzung des Geschosses im Dachraum ein Kniestock oder Drempel bis 0,70 m Höhe zulässig.



Die Dachlandschaft der ursprünglichen Gebäude ist in der Ortsgemeinde Rhaunen relativ ruhig und harmonisch. Es sollte bei den Neubauten im Plangebiet an die historische Bauform angeknüpft werden. Flachdächer bleiben daher ausgeschlossen; die Dachneigung variiert zwischen 15 und 48°, damit auch an Nebengebäuden für die Landwirtschaft relativ flache Dächer möglich bleiben (Schuppen etc.). Dachgauben sind nur auf steileren Dächern ab 35° zulässig. Breit angelegte Gauben zerstören sehr oft die ruhigen großflächigen Dächer. Daher sollen

nach Möglichkeit nur Einzelgauben errichtet werden. Da liegende Dachfenster sehr unruhig wirken, wenn gewisse Regeln nicht beachtet werden, sollte weitgehend darauf verzichtet werden. Wird es im Einzelfall notwendig, sind kleine Formate zu verwenden, zumal die Lichtausbeute bei liegenden Fenstern wesentlich günstiger ist.

Zur Gestaltung der Fassaden sei erwähnt, daß regionstypisch verputzte Außenflächen geschaffen werden sollten. Wie bereits erwähnt, ist hier vor allem von "gewollten" Strukturen und industriell gefertigten Materialien abzusehen. Verklebte Fassaden lassen den Baukörper leblos und verpackt erscheinen.

Zum großen Glück sind Glasbausteine weitgehend aus der Mode gekommen. Sie erzeugen innen und außen eine ungemütliche Atmosphäre. Zudem sind sie als Material in der Landschaft ein Fremdkörper. Als Treppenhausbeleuchtung zerreißen sie die Fassade.

Im Bebauungsplan nicht festgesetzt, aber aus gestalterischen Gründen wünschenswert wäre die Zusammenfassung einzelner Baukörper durch benachbarte Garagen. Hierdurch kann gleichzeitig die bei offener Einfamilienhausbebauung oft schwer realisierbare Raumwirkung erzeugt werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 WASSERVERSORGUNG

Das Plangebiet ist ausreichend mit Brauchwasser versorgt. Entsprechende Leitungen liegen in den öffentlichen Flächen.

4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Plangebiet bzw. die hier vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen können durch die zwischenzeitlich vorhandene zentrale Abwasseranlage entsorgt werden.

4.3 STROMVERSORGUNG

Die noch zu errichtenden Wohneinheiten können durch Anschluß an das örtliche Netz, mit der Trafostation in der Pühlstraße, versorgt werden. Die Kapazitäten sind ausreichend.

5. BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde Rhaunen beabsichtigt, ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren durchzuführen. ob sich dies realisieren läßt, ist zur Zeit noch nicht endgültig absehbar.

6. SCHÄTZUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

(Innere Erschließung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Anlagen)

Die Kosten für die Straßenherstellung des Mühlenweges werden auf ca. 200 000 DM geschätzt.

7. FINANZIERUNG

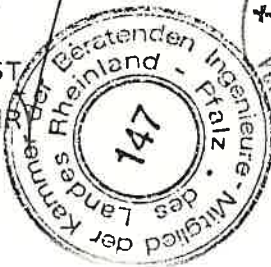
Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzung der Ortsgemeinde Rhaunen und der Verbandsgemeinde Rhaunen durch Beiträge finanziert. Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde.

Nörtershausen, im Januar 1986

ka-rs

Rhaunen,10.03.1988.....

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR



Stib

(der Ortsbürgermeister)