

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Erweiterung Kolmesfelder" der Ortsgemeinde Sensweiler

1. Allgemeines

Vorrangiges Ziel der Ortsgemeinde Sensweiler ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Kolmesfelder" den Wohnbauflächenbedarf im Bereich des Ortsteils Sensweiler zu decken. Hier kann die Ortsgemeinde seit Jahren kein gemeindeeigenes Bauland mehr anbieten. Bauinteressenten aus dem Ortsteil Sensweiler sind vorhanden.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Ausweisung einer kleineren gemischten Baufläche vorgesehen. Diese Fläche dient in erster Linie der Erweiterungsmöglichkeit des bereits vorhandenen Getränkegroßhandelsbetriebes und befindet sich auch bereits im Eigentum dieses Betriebes.

Die durch den Bebauungsplan erfaßten Wohnbauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein ausgewiesen. Lediglich die gemischte Baufläche ist im Flächennutzungsplan nicht enthalten, da es sich hierbei jedoch um eine relativ geringe Fläche handelt und durch diese Fläche die Grundzüge der Planung nicht grundlegend geändert werden, ist das Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, trotzdem erfüllt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Idar-Oberstein vorgeschlagen; im Mischgebiet nur "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zuzulassen, also die zulässigen Betriebe noch mehr einzuschränken als dies § 6 der Baunutzungsverordnung bei den Festsetzungen über Mischgebiete tut. Die Ortsgemeinde schließt sich der Auffassung des Gewerbeaufsichtsamtes nicht an, weil damit die Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes gefährdet wäre, der zwar in den Zulässigkeitsbereich des § 6 Baunutzungsverordnung fällt, jedoch nicht als vollkommen "nicht störend" angesehen werden kann. Die Beeinträchtigungen von diesem Betrieb sind jedoch im Rahmen des Zumutbaren, so daß ein Nebeneinander von "Allgemeinem Wohngebiet" und "Mischgebiet" von der Ortsgemeinde durchaus als ortsplanerisch vertretbar angesehen wird.

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz gegen die Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebietes" wegen der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Herberts können ebenfalls nicht geteilt werden. Die Ortsgemeinde hat ihre ursprünglichen Planungsabsichten in diesem Bereich mit Rücksicht auf den landwirtschaftlichen Betrieb Herberts im Rahmen des Flächennutzungsverfahrens bereits wesentlich eingeschränkt, so daß der Abstand zwischen geplanter Wohnbaufläche und dem Betrieb Herberts rund 200 m beträgt. Da der Betrieb eine reine Rinderzucht betreibt, ist dieser Abstand zum Wohngebiet nach Auffassung des Gemeinderates ausreichend, zumal der Betrieb bereits jetzt unmittelbar an die Ortslage angrenzt und sich in unmittelbarer Nähe Wohngebäude befinden. Was die Güllewirtschaft des Betriebes anbelangt, so ändert sich an den tatsächlichen Verhältnissen nichts, denn auch jetzt reichen die landwirtschaftlichen Flächen unmittelbar an das vorhandene Neubaugebiet "Kolmesfelder" heran. Die Landwirtschaftskammer hatte im Flächennutzungsverfahren nach der Reduzierung auf die jetzige Fläche auch keine Bedenken gegen die Ausweisung mehr erhoben.

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

29 Sep. 1987

2. Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen

Wie bereits erwähnt, soll das Gebiet überwiegend der Wohnbebauung dienen. Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- entspricht dem Willen der Ortsgemeinde, neben dem Wohnen auch verschiedene weitere Nutzungen, u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, da Sensweiler gute Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung im Fremdenverkehrssektor hat. Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie ihrer Struktur nach zu dem Gebiet passen und dies wäre von der Baugenehmigungsbehörde von Fall zu Fall im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden.

Die Begründung für die Ausweisung des "Mischgebietes" -MI- wurde oben bereits gegeben. Da nicht ganz ausgeschlossen werden kann, daß die Fläche zu anderen Zwecken als für die Erweiterung des bestehenden Betriebes genutzt wird, wurden alle nach § 6 zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme der Tankstellen) übernommen.

Die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse entspricht im wesentlichen der übrigen Bebauung in der Ortslage und im benachbarten Neubaugebiet. Daß bei der vollen Ausnutzung der 2-geschossigen Bauweise kein Dachausbau zu Wohnzwecken erfolgen darf, soll mit dazu beitragen, das Maß der baulichen Nutzung auf das ortsübliche Maß zu begrenzen, damit das Baugebiet sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Die gleiche Begründung ist auch für das Maß der baulichen Nutzung im "Mischgebiet" zu geben. Hier ist zusätzlich noch eine Einschränkung durch Festsetzung der Firsthöhe auf 6,50 m vorgenommen. Damit soll vor allen Dingen bei der Errichtung eines gewerblichen Gebäudes eine zu massive Bauweise, die in das Gesamtbaugemarkung nicht paßt, verhindert werden. Auch die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wurde gewählt, weil sie der Baustruktur des Gesamtortes entspricht.

Im übrigen geht die Ortsgemeinde bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, den Bauwilligen eine möglichst große individuelle Freiheit zu lassen. Deshalb sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen eingefafßt. Es ist keine Firstrichtung vorgeschrieben. Es wurden keine Sockelhöhen festgesetzt und dergleichen.

Was die bauliche Gestaltung anbelangt, so wurden dennoch einige Festsetzungen getroffen, die den Sinn haben, die Einheit des Dorfbildes durch das Neubaugebiet nicht zu stören und den Charakter einer dörflichen Bauweise zumindest in gewissen Punkten zu erhalten. Deshalb sind Flachdächer zulässig, wurden Begrenzungen bei der Dachneigung und der Dachgestaltung vorgenommen und sind untypische große und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

Bei den Baugrundstücken westlich der Erschließungsanlage wurden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung soll in erster Linie einen Windschutz für das Baugebiet erreichen. Sie dient aber auch dazu, diesen Ortsrand gestalterisch besser in die Landschaft einzupassen.

Die baulichen Einschränkungen im Bereich der vorhandenen 20 kV-Leitungen sind gemäß Absprache mit dem Elektrizitätswerk aus Sicherheitsgründen notwendig.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, Grundstücke in diesem Bereich aufzukaufen, um sie an Bauwillige weiterveräußern zu können. Die Privateigentümer können allerdings den Grund und Boden für eigene bauliche Zwecke als Eigentum behalten. Allerdings ist es wünschenswert, teilweise einen freiwilligen Landaustausch durchzuführen, um eine zweckmäßige Einteilung der Baugrundstücke zu erreichen. Bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz werden im gesamten Bereich voraussichtlich nicht notwendig sein.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Da im Ortsteil Sensweiler keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Ortsgemeinde nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit der Erschließung des Gebietes zu beginnen, sobald die Finanzierung gesichert ist.

5. Erschließung des Baugebietes

Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird durch eine 7 m breite Stichstraße mit abschließendem Wendepunkt von der Hauptstraße her erschlossen, wobei gleichzeitig Anbindungen an die vorhandene Schulstraße, den Neuweg und die Straße "Kolmesfeld" erfolgen. Die Straße soll mit einer 5 m breiten bituminösen Fahrbahndecke und einem 2 m breiten Pflasterstreifen, in dem u.a. auch verschiedene Versorgungsleitungen verlegt werden, versehen werden. Eine strikte Trennung zwischen Fahrbahn- und Bürgersteigbereich ist wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Verschiedene gestalterische Maßnahmen, etwa im Bereich Begrünung und Verkehrsberuhigung, behält sich die Ortsgemeinde beim späteren Bau der Straße vor.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes und ist gesichert. Die Führung der Leitungen erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen. Auch die Brandwasserversorgung wird über die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Es ist ein Anschluß an das vorhandene Kanalnetz des Ortes möglich. Es bietet sich die Verlegung der Kanalisation im Mischsystem an. Über die bereits vorhandenen Leitungen erfolgt der Anschluß an die bestehende Kläranlage "Idarbachtal".

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitäts-AG, Trier durch Erweiterung des bestehenden Stromnetzes sichergestellt.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld
29 Sep. 1987

6. überschlägig ermittelte Erschließungskosten

Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn einschl. Pflasterstreifen von der Hauptstraße bis einschl. Wendeplatz	250.000,-- DM
b) Straßenbeleuchtung	28.000,-- DM
c) Anteil Straßenoberflächenentwässerung	ca. 12.000,-- DM
	<u>290.000,-- DM</u>

Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung über die Verbandsgemeindewerke)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca. 27.000,-- DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca. 7.000,-- DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca. 60.000,-- DM
d) Kanalhausanschlüsse	ca. 7.000,-- DM
	<u>101.000,-- DM</u>

7. Finanzierung

Die Finanzierung des Straßenbaus erfolgt über den Haushalt der Ortsgemeinde. Diese erhebt zur Deckung der Kosten Beiträge nach der gültigen Erschließungsbeitragssatzung bzw. für einen Teil der Straße auch Beiträge nach der Ausbaubeitragssatzung. Der Gemeindeanteil beträgt nach der Erschließungsbeitragssatzung 10% und wird bei dem Teil, der über die Ausbaubeitragssatzung abgerechnet wird, noch festgesetzt (mindestens 35%).

Die Finanzierung der Maßnahmen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt über die Wirtschaftspläne der Verbandsgemeindewerke Herrstein. Entsprechende Ansätze sind im Wirtschaftsplan für die Jahre 1987/88 bereits vorgesehen. Die Verbandsgemeindewerke werden von den Grundstückseigentümern entsprechend den jeweiligen Satzungsbestimmungen einen Kanalanschlußbeitrag erheben. Für die Hausanschlußkosten Kanalisation und Wasserversorgung haben die Hauseigentümer einen entsprechenden Kostenersatz zu leisten. Für den Anschluß an die Wasserversorgung ist ein Baukostenzuschuß zu zahlen, dessen Höhe sich aus den jeweils geltenden Versorgungsbedingungen der Verbandsgemeinde Herrstein ergibt.

Sensweiler, den 16.02.1987

Ortsgemeinde Sensweiler

Schmidt
Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld
29 Sep. 1987