

GEMEINDE SELBACH

LANDKREIS ALTENKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ,AUF DEM ROTTFELDE'

**AUFGESTELLT VON DER
LANDSIEDLUNG RHEINLAND PFALZ GMBH
KOBLENZ
ABT. LAND-UND GEMEINDEENTWICKLUNG**

IM AUFTRAG DER GEMEINDEVERWALTUNG SELBACH

G E M E I N D E S E L B A C H

Landkreis Altenkirchen

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "Auf dem Rottfelde"

I.

1. Der Bebauungsplan ist mit dieser Begründung maßgebend für:
 - 1.1 die Handhabung der Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) vom 15. November 1961 (GVBl. S. 229; zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22. Oktober 1968 GVBl. S. 226) Teil B I und II, §§ 3 - 11;
 - 1.2 die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Neuregelung der Besitzverhältnisse am Boden und der Bebauung im Sinne des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960.
2. Die zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich soweit sie betreffen:
 - 2.1 Abmessungen und Verlauf der Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien
 - 2.2 Abstände der eingezeichneten Gebäude zu den vorgeschlagenen Parzellengrenzen
 - 2.3 Abstände von vorhandenen Festpunkten (Gebäude, Parzellengrenzen usw.)

II.

B e g r ü n d u n g

Der vorliegende Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Wissen sieht in Anlehnung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den untersuchten Zeitraum von ca. 20 Jahren (1990) eine Bevölkerungsentwicklung auf insgesamt 22.500 E. vor. Dies entspricht einer jährlichen Zuwachsrate von 1,7 %.

Bei der Ausweisung der dazu erforderlichen Siedlungsfläche im Verbandsgemeindebereich (ohne Stadt Wissen) legten die Bearbeiter des Flächennutzungsplanes eine Siedlungsdichte von 55 Einwohnern (E)/Hektar (ha) Nettobauland zugrunde.

Dies entspricht bei sinnvoller und zweckmäßiger verbindlicher Bauleitplanung einer aussageintensiveren Relation von 47 E/ha Bruttobauland.

Die Gemeinde Selbach als Wohngemeinde hat aufgrund der relativ regen Bautätigkeit der letzten Jahre (1961 - 1967 wurden insgesamt 25 Wohnhäuser errichtet bei einer Steigerung der Einwohner im gleichen Zeitraum von 592 auf 693) den Nachweis erbracht, daß sie bei einer Entfernung von 5,3 km zur Stadt Wissen als unmittelbares Siedlungseinzugsgebiet betrachtet werden kann. Hinzu kommt, daß die Gemeinde Selbach mit 2,8 % bisheriger Einwohnerzuwachsrate an 2. Stelle hinter Birken-Buchen mit 3,9 % im Verbandsgemeindebezirk rangiert.

Für einen Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Siedlungsflächen hat der Gemeinderat am 25. 1. 1966 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet "Auf dem Rottfelde" erstellen zu lassen.

Ein entsprechender Auftrag wurde an die Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH, Koblenz, vergeben.

Der Bebauungsplan "Auf dem Rottfelde" sieht 34 Einfamilienhäuser, davon 8 mit nur 1 Wohneinheit vor.

Aufgrund von Erfahrungswerten in Gemeinden gleicher Struktur und gleicher Größenordnung darf davon ausgegangen werden, daß 50 % der restlichen 26 Baulichkeiten mit einer 2. Wohnung ausgestattet werden. Es entstehen somit 13 weitere Wohneinheiten. Damit beinhaltet das zur Bebauung vorgesehene Gebiet 47 Wohneinheiten (WE).

Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3,2 E/WE reicht dieses Baugebiet für 150 Einwohner.

Die im Flächennutzungsplan für den gesamten Siedlungsraum vorgesehene Siedlungsdichte von 55 E/ha Nettobauland wird durch die auch unter wirtschaftlichen Aspekten erstellte Planung mit 63 E/ha Bruttobauland geringfügig überschritten. Dies sollte unter den Gesichtspunkten der gerade im ländlichen Raum anzutreffenden Streu- und Breisiedlung als längst erforderliche Konzentrierung zu bewerten sein.

III.

Größe, Lage und Grenzen des Baugebietes

1. Größe

Die gesamte Fläche des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes beträgt 2,3362 ha. Sie umfaßt die in Flur 9 gelegenen Parzellen ~~274/3~~, 158/30^{Hw}, 155/30, 170/27, 160/27, 79^{Hw}, 24, 25, 26, 101.28 ^{Hw} u. 83 Hw, sowie die Parzellen 101 Hw aus Flur 2 und die Parzellen 250 Hw, 292 Hw, 296 Hw u. 239 Hw aus Flur 3

2. Lage

Das ausgewiesene Gebiet bildet im nördlichen Teil der Gemeinde eine Verbindung in der losen Ortsbebauung. Es liegt im Mittel 235 m über NN und ist ca. 9 % nach Westen geneigt. Die Geländestruktur läßt sich aus den im Lageplan eingetragenen Höhenlinien erkennen. Aufgrund der nach Westen geneigten und allseitig möglichen Besonnung kann von einer qualitativ guten Wohnlage gesprochen werden.

3. Begrenzung

Im Norden grenzt das Baugebiet "Auf dem Rottfelde" an einen bestehenden, nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke zu nutzenden Wirtschaftsweg, Parzelle Nr. 157/82, 273/3, 274/3 und den Parzellen 23, 22, 123/90 ^(Flur 9) ^(Flur 2) und 101 ^(Flur 2).

Die Grenze im Westen bildet die Kreisstraße 130, (Parzelle Nr. 83) sowie die Parzellen 168/27 und ~~169/27~~, 28, 179 ^(Flur 9) und 296 ^(Flur 3).

Im Süden bildet die Parzelle Nr. 250, 240 ^(Flur 2) und 239 ^(Flur 2) und im Osten die Parzelle Nr. 85, 102 ^(Flur 2) und 86, Flur 2, die Begrenzung. ^{M. 250 (Flur 3)} ^{und 296 (Flur 3)}

IV.

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan "Auf dem Rottfelde" ausgewiesene Gebiet ist als reines Wohngebiet vorgesehen. Das Gelände ist nicht erschlossen und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das verordnungsmäßig festgelegte Höchstmaß der baulichen Nutzung (§ 17 der BauNVO) beträgt als Höchstwert für reine Wohngebiete bei zweigeschossiger Bauweise 0,4 in der Grundflächenzahl (GRZ) und 0,8 in der Geschoßflächenzahl (GFZ). Aufgrund der unterschiedlichen Topographie des Bebauungsgebietes wurden, um eine optimale Gestaltung zu erzielen, zwei Teilbereiche erforderlich.

In den Teilbereichen wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- I GRZ 0,4; GFZ 0,8; Z II
- II GRZ 0,4; GFZ 0,5; Z I

Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse (LBO, Teil A, § 2 Abs. 4) wurde als Höchstgrenze angeordnet. Bedingt durch die Geländeneigung 9 % sollte das Kellergeschoß in dem Gebiet ausgebaut und angerechnet werden. Eine gestelzte Bauweise wird somit vermieden. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist ebenfalls nicht zulässig.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

3.1 Bauweise

Im Geltungsbersich des Bebauungsplanes "Auf dem Rottfelde" ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach den §§ 7 und 8 der LBO Rheinland-Pfalz. Abweichungen sind nicht zulässig.

3.2 Baulinie, Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen klar bestimmt. Abweichungen sind nur in geringem Maße zulässig.

4. Auf die Einhaltung des § 15 der BauNVO wird besonders hingewiesen.

V.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Damit Bauherrn und Architekt genügend Entfaltungsmöglichkeiten bleiben, werden nur wenige richtungsweisende Festlegungen getroffen (B. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung, Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen). Zu dem bereits gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird, um eine städtebaulich geordnete Gestaltung zu erzielen, folgendes bestimmt:

1. Es sind nur Einzelhäuser in allen 2 Teilbereichen zulässig.
2. Als Dachform werden für alle 2 Teilbereiche Satteldächer vorgeschrieben. Ausnahmen sind zulässig.

3. Die Dachneigung beträgt max. 30° .
4. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nicht gestattet.
5. Die Firstrichtung ist aus dem Lageplan zu ersehen.
6. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
7. Garagen können auch hinter der Baulinie errichtet werden.
8. Garagen oder Stellplätze sind im Verhältnis 1 : 1 (Wohneinheit Stellplatz) zu errichten.
9. Der Abstand zwischen Gehweg-Hinterkante (Straßenbegrenzungslinie) und Vorderkante Garage muß mindestens 5,00 m betragen, damit entsprechend der Lageplanzeichnung je Wohnhaus die Schaffung einer Abstellfläche möglich ist.
10. Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür ausgewiesenen Flächen möglich.
11. Bei ein- oder zweigeschossiger Bauweise sind je Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
12. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen hinter der Baulinie sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
13. Die Einfriedigung der Einzelhausgärten entlang öffentlicher Wege und Plätze darf bis zu 75 cm Höhe erfolgen.
14. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht höher als 50 cm zulässig.
15. Zur Einfriedigung darf Stacheldraht nicht verwendet werden.

Höhenlage der Baukörper

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

VI.

Anlagen des Gemeinbedarfs, Flächen für Versorgungsanlagen oder Beseitigung von Abwässern

1. Anlagen des Gemeinbedarfs

Außer einem Kinderspielplatz in der Größe von 225 m² sind keine Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgesehen. Der Spielplatz soll vorwiegend den Kleinkindern dienen.

2. Versorgungsanlagen

2.1 Wasserversorgung

Der Anschluß an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz ist möglich und geplant. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

2.2 Stromversorgung

Nach Angaben der zuständigen EWS-Betriebsstelle in Wissen ist durch die Errichtung einer Trafostation (30 qm) im Baugebiet die Versorgung mit elektrischer Energie gewährleistet. Die gesamten Versorgungsleitungen sollten möglichst unter Einhaltung der erforderlichen Zwischenabstände in einem Graben verlegt und am äußeren Gehwegrand angeordnet werden.

Die Stromzuführung wird ortsüblich durch die E-Werke übernommen.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die neu zu verlegende Abwasserleitung wird über den Wohnweg 1 in das vorhandene örtliche Leitungsnetz geführt.

Die Beseitigung der Abwässer im Baugebiet erfolgt unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles der Erschließungsstraßen. Da z. Zt. noch keine zentrale Kläranlage vorhanden ist, muß zunächst auf jedem Baugrundstück eine private Kläranlage errichtet werden. Die abgeklärten Abwässer werden dann mittels Überlauf in die neu zu verlegende Abwasserleitung eingeführt.

2.4 Beseitigung fester Abfallstoffe

Ohne Schwierigkeiten läßt sich die Beseitigung fester Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr durchführen.

VII.

Verkehrsflächen

1. Planstraße "A"

Die Planstraße "A" erhält die Funktion einer Wohnsammelstraße mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,00 m = 2,50 m je Spur. Der einseitig angeordnete

Gehweg sollte 1,0 m breit angelegt werden.

2. Planstraße "B"

Die offene Bauweise entlang der Planstraße "B" erlaubt ein Fahrbahnprofil von 3,50 m mit einseitigem Gehweg von 1,0 m Breite.

3. Planstraße "C"

Entsprechend der zu erwartenden geringen Verkehrsintensität der Planstraße "C" konnte das Straßenprofil hier auf 4,50 m herabgesetzt werden. Der ebenfalls nur einseitig anzulegende Gehweg erhält eine Breite von 1,0 m.

Die geplanten 16 öffentlichen Stellflächen entsprechen dem Bedarf, der mit rd. 50 % der Wohneinheiten des gesamten Gebietes für die Zukunft berechnet wird.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen hat je nach gegebener Materiallage zu erfolgen und muß den Bestimmungen der RAST entsprechen.

VIII.

Ordnung von Grund und Boden

Eigentümer der von den Grenzen des Bebauungsplanes "Auf dem Rottfelde" umschlossenen Parzellen ist die Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH und Frau Angelika Maidl, Straubing. Die Landsiedlung wird auf ihren Flächen durch eine Fortführungsmessung die Aufteilung durchführen mit dem Ziel, Baugrundstücke in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größe zu schaffen sowie Flächen für die öffentlichen Verkehrswege, den Kinderspielplatz und die Trafostation für die Erschließung des Gebietes.

IX.

Zur Neuordnung wird folgendes bestimmt:

1. Von der Bebauung freizuhalten sind Verkehrsflächen einschl. Gehwege und Kfz-Abstellplätze und Kinderspielplatz.
2. Das E-Werk Siegerland erhält auf der Fläche der Trafostation das Recht zur Grenzbebauung.
3. Die überbaubare Grundstücksfläche regelt sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.

X.

Kostenermittlung

Reine Baukosten

(Überschlägliche Kalkulation ohne Mehrwertsteuer
und ohne Flächenerwerb für den öffentl. Bedarf)

1. Fahrbahn mit Gehwegen und öffentlichen Stellflächen	140.000,— DM
2. Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse	40.700,— DM
3. Entwässerung	73.200,— DM
4. Stromversorgung	9.200,— DM
5. Öffentliche Anlagen (Kinderspielplatz)	3.400,— DM
	<hr/>
	266.500,— DM

Koblenz, im Januar 1970

Landsiedlung Rheinland-Pfalz

G.m.b.H.