

Begründung

zum Bebauungsplan "Auf Knippchen" der Ortsgemeinde Wirschweiler

1. Allgemeines

Die betroffenen Flächen in den Gemarkungsteilen "Auf Knippchen bzw. " Auf der Grube "sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Grundzüge der Planung wurden in vorbereitenden Gesprächen mit den Vertretern der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Landespflegebehörde (Kreisverwaltung Birkenfeld) erörtert.

Die Ausweisung von Bauflächen in diesem Bereich bietet der Ortsgemeinde die Möglichkeit, sechs Bauplätze im Anschluß an die Ortslage anbieten zu können, ohne landespflegerisch wertvolle Flächen zu gefährden.

Seitens der Ortsgemeinde ist geplant, bei weiterem Baulandbedarf, weitere Flächen südlich der jetzigen Baugrundstücke auszuweisen.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet "Auf Knippchen" befindet sich westlich der Ortslage Wirschweilers, in einer süd-ost-exponierten Hanglage.

Seine Erschließungsstraße bildet die Verlängerung der Gemeindestraße "In der Grub". Der Ortskern Wirschweilers liegt in ca. 300 m Entfernung.

Das gesamte Plangebiet umfaßt ca. 0,59 ha (100 %) Fläche. Davon sind ca. 0,38 ha (64 %) Bauflächen, ca. 0,08 ha (13 %) Erschließungsfläche und ca. 0,13 ha (23 %) landespflegerische Grünfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Parzellen:

Parzellen: teilweise: 38; 68; 69; 70; 71; 72; 99; 100; 103; 104; 105;

Gemarkung: Wirschweiler

Flur: 12

3. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Wirschweiler beabsichtigt die Ausweisung des Plangebietes zur Schaffung von sechs Bauplätze.

Obwohl in der Ortslage noch vereinzelt bebaubare Grundstücke vorhanden sind, ist eine Ausweisung dieser Fläche erforderlich, da vorhandene, evtl. zu bebauende Grundstücke in der Ortslage in Privatbesitz sind und nicht zur Veräußerung angeboten werden. Nach Erstellung des Dorferneuerungskonzeptes erfolgt momentan eine Umnutzung leerstehender Bausubstanz, die allerdings ebenfalls durch private Eigentümer erfolgt und auch der Eigennutzung dient, somit also für "Bauwillige" nicht relevant ist. Es werden in diesem Bereich nur vereinzelt Mietwohnungen geschaffen, ansonsten wird Wohnraum für Familienmitglieder bereitgestellt.

Die Ausweisung ist dringend geboten, um Bauwilligen aus dem Ort Bauland anzubieten zu können und weitere Abwanderungen aus dem Dorf zu vermeiden. Die Ortsgemeinde hat die negativste Bevölkerungsbilanz in der Verbandsgemeinde Herrstein.

Die Realisierung der Bebauung soll sich weniger im Rahmen des Mietwohnungsbaues, sondern vielmehr im Rahmen des Ein- und Zweifamilienwohnhausbaues bewegen. Zur Sicherung dieses Aspektes wurden die Anzahl der Vollgeschoße, die Höhe der baulichen Anlage und z.B. die Bauweise eingeschränkt.

Zwecks Minimierung der Eingriffe wurde hier ein Bebauungsplankonzept erarbeitet, daß notwendige Ausgleichsflächen im Bereich der Bauparzellen anordnet und die Grund- und Geschoßflächenzahl (auch hinsichtlich einer Ortsrandbebauung) reduziert.

4. Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Die Festsetzungen werden in Anlehnung an die Zielsetzung der Dorferneuerung und der Landespflege begründet.

Das Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, um den vorhandenen Bedarf nach Wohnbauflächen im Bereich der Ortsgemeinde abzudecken.

Zur Unterstützung von Kleinbetrieben ist auch die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben möglich. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern bei beiden Arten von Betrieben der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt.

Der Betrieb von Tankstellen sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist in diesem Gebiet nicht gestattet, da durch das Vorhandensein solcher Betriebe der Charakter des Gebietes empfindlich gestört würde.

Eine Ausweisung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,6 erfolgt unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes am Ortsrand. Eine höhere Nutzung sollte hinsichtlich des größeren Eingriffs in die Landschaft nicht erfolgen.

Die Zahl der Vollgeschoße greift in den Festsetzungen die Bestandsituation der Ortslage und der angrenzenden Gebiete auf. Gleiches gilt für Festsetzungen über Dachgestaltungen, Gestaltungen der Gebäudeaußenflächen sowie Vorschriften über evtl. Einfriedungen.

Im übrigen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, den Bauwilligen eine möglichst große gestalterische Freiheit zu belassen. Es werden daher keine Festsetzungen hinsichtlich der Firstrichtung getroffen. Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden lediglich bezüglich der Traufhöhe, zur bessern Einfügung der Baukörper in die Landschaft, vorgenommen.

Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen beurteilt sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO).

Nebenanlagen können auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Dem Willen der Ortsgemeinde, die Bauwilligen wenig einzuschränken, entspricht auch die Festsetzung der Baugrenzen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Wirschweiler beabsichtigt die Flächen insgesamt anzukaufen. Nach Vermessung des Gebietes und Herstellung der Erschließungsanlage sollen die Baugrundstücke an Bauinteressenten zu einem angemessenen Preis weitergegeben werden.

6. Begründung zu landespflegerischen Festsetzungen

Das geplante Baugebiet "Auf Knippchen" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit der Erstellung eines Landespflegerischen Planungsbeitrages wurde das Büro Dörhöfer Landschaftsarchitekten aus Engelstadt beauftragt.

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend dem Ergebnis des Planungsbeitrages, Text bzw. Urkunde des Bebauungsplanes festgesetzt, so z.B. eine Windschutzpflanzung auf öffentlicher Fläche oder die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegten privaten Grünflächen.

Unter anderem wird eine Minimierung der Eingriffe durch folgende Festsetzungen sichergestellt:

Versiegelungsrate

Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von KFZ-Stellplätzen, Stell- und Lagerflächen ist vorgeschrieben

Oberflächenentwässerung

Anfallendes Regenwasser soll zur Brauchwassernutzung gesammelt werden, oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Durchgrünung des Baugebietes

50 % der unbebauten Flächen sind zu Begrünen, der Anteil der Gehölzflächen beträgt hierbei 50 %.

70 % der Gehölzfläche sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen;

Vorgärten sind als Grünfläche anzulegen und mit 1 Baum II. Ordnung zu bepflanzen;

Festsetzung von privaten Grünflächen, die zudem noch mit einem Pflanzgebot belegt sind

Zu weiteren Einzelheiten im Bereich Landespflege wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

7. Erschließung

Verkehrerschließung	erfolgt über die Verlängerung der innerörtlichen Gemeindestraße "In der Grub". Der Ausbau des schon bestehenden Teilstücks muß ebenfalls erfolgen. Der Gesamtausbau erfolgt mit einem 4,0 m Fahrbahnstreifen und einem 1,0 m Mehrzweckstreifen
Entwässerung	Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz und damit der zentralen Kläranlage Idartal zugeführt. Unverschmutztes Oberflächenwasser soll möglichst als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung gebracht werden. Nähere Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser bekannt sind.
Wasserversorgung	Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitungen erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche.
Stromversorgung	ist gewährleistet, die bestehende 20 kv- Freileitung wird mittelfristig erdverkabelt
Fernmeldewesen	Anschlüsse sind gewährleistet
öffentliche Grün- und Freiflächen	seitens der Gemeinde ist zur besseren Einbindung und zum Schutz des Gebietes eine Windschutzpflanzung vorgesehen.

8. Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen
(ohne Maßnahmen im nicht überplanten Bereich der Straße "In der Grub")

Verkehrerschließung/Beleuchtung	90.000,- DM
Grünanlage/Landespflegerische Maßnahmen	10.000,- DM
Entwässerung	60.000,- DM
Wasserversorgung	30.000,- DM

Wirschweiler, 03.04.1995

Ortsgemeinde Wirschweiler

ger. Göbel

Ortsbürgermeister