

Hat vorgelegen!
15. Okt. 1984 Rf 60 Az: 610-13-67
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

S T A D T K I R C H B E R G

in der Verbandsgemeinde Kirchberg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANES

"SALLENZEB I T Z"

Hat vorgelegen!
15. Okt. 1984 Ref. 60 Az.: 610-13-67

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. Notwendigkeit und Ziele

Die Stadt Kirchberg mit zur Zeit über 3000 Einwohnern liegt am Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen 50 und 421.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist seit Dezember 1981 wirksam.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen in der Gemarkung an der Kostenzer Straße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Struktur der Stadt ist im Stadtkern kleinstädtisch bis landwirtschaftlich, wobei das Siedlungsgefüge im wesentlichen von der alten im frühen Mittelalter errichteten Stadtmauer gestaltet wird. Während innerhalb der alten Stadtmauer eine sehr dichte Bebauung vorgefunden wird, finden wir außerhalb eine wesentlich großzügigere Bebauung vor.

Die neuere Bebauung im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes ist gemäß rechtskräftiger Bebauungspläne vollzogen worden. Hierfür bildeten die Bebauungspläne "Am Helzenbach" und "Baugebiet III" die Rechtsgrundlage.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan "Salzbitz" schließt die bisher noch vorhandene Lücke zwischen den oben erwähnten Bebauungsplänen, wodurch erreicht wird, daß ein harmonischeres Stadtbild entsteht.

Da innerhalb der Stadt kaum Baulücken für den Bau von Einfamilienhäusern vorhanden sind, und die in den Neubaugebieten gelegenen Grundstücke alle in Privathand sind, beschloß der Stadtrat, auf Grund der Nachfrage nach Bauplätzen sowie aus den o.a. Gründen für das Gebiet "Salzbitz" einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Ziel-

setzung, die bauliche Entwicklung nach ortsplanerischen Gesichtspunkten zu vollziehen.

2. Planung

Das Plangebiet "Salzbitz" liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes und umfaßt eine Fläche von ca. 6 ha.

Das Gelände ist ca. 9,0 % nach Nordost geneigt.

Ausgehend von den beiden vorhandenen Wohngebieten "Am Helzenbach" und "Baugebiet III" erscheint es sinnvoll, die dazwischen liegenden Freiflächen zu erschließen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Baugebiet III" sah bereits an 4 Stellen eine Anbindung des fortführenden Baugebietes vor. Diese Anbindungen wurden in den neuen Bebauungsplan "Salzbitz" aufgenommen, so daß nun Zufahrten über die Theodor-Heuss-Straße, Paul-Grelot-Straße und über 2 Anbindungen der Straßenparzelle 130 möglich sind. Aus dem Baugebiet "Am Helzenbach" wurde ebenfalls eine Anbindung vorgesehen. Die Straßenparzelle 63 ist bereits bis zum vorhandenen Spielplatz (Parzelle 67/5) ausgebaut.

Eine weitere Zufahrt soll nach den Wünschen der Stadt Kirchberg aus Richtung B 421 erfolgen, wodurch man sich eine wesentliche Entlastung des Stadtkerns erhofft. Auch diese geplante Anbindung fand in dem vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung.

Die Straßenquerschnitte wurden folgendermaßen gestaltet:
Straße A - Von der Anbindung Theodor-Heuss-Straße bis zur Einmündung der Verbindungsstraße zum Baugebiet "Am Helzenbach":

Fahrbahn 4,75 m, Gehweg 1,5 m, Schrammbord 0,5 m.

Straße A - Von der Einmündung der Verbindungsstraße
Baugebiet "Am Helzenbach" bis zum Anschluß
an die Paul-Grelot-Straße:

Fahrbahn 5,5 m, Gehweg 1,5 m, Schrammbord 0,5 m;
Anbindung an die Paul-Grelot-Straße und die spä-
tere Verbindungsstraße zur B 421:

Fahrbahn 6,0 m, Gehweg 1,5 m, Schrammbord 0,5 m;

Straße B - Von der Straße A bis zur Straßenparzelle 130:

Fahrbahn 4,75 m, Schrammbord links 0,5 m,
Schrammbord rechts 0,5 m;

Weg A von der Straße B bis zur Anbindung Straßen-
parzelle 130:

Mischfläche Gesamtbreite 4,0 m;

Weg B von Straße A bis Grundstück Nr. 8:

Pflasterfläche 3,0 m;

Weg C von der Straße B bis Straße A:

Pflasterfläche 1,5 m.

Die am West- und Nordrand des Plangebietes ehemals vorhan-
denen Wirtschaftswege verlieren Ihre Funktion und werden
als Fläche den einzelnen Grundstücken zugeschlagen. Die
am Nordzipfel des Plangebietes abgehenden Wirtschaftswe-
ge werden weiterhin bestehen, so daß eine Anbindung die-
ser Wege an die Verbindungsstraße zum Baugebiet "Am Helzen-
bach" notwendig ist.

Der bereits vorhandene Fußweg am Nordostrand des Plange-
bietes bleibt bestehen und wird auf den vorhandenen Geh-
weg der Straßenparzelle 63 aufgebunden. Eine Ausweisung
von Plätzen für den ruhenden Verkehr wurde in der Straße
A im Bereich der Grundstücke 12 und 13 vorgenommen. Hier
entstehen insgesamt 5 Parkplätze. Auf die Ausweisung wei-
terer Parkplätze wurde bewußt verzichtet, da bei der re-

lativ geringen Frequentierung die vorgesehenen Ausbaubreiten durchaus in der Lage sind, vereinzelt parkende Kraftfahrzeuge zu verkräften ohne den Verkehrsfluß zu beeinträchtigen.

In den Einmündungsbereichen wurden die Sichtflächen dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten sind, um einen ordnungsgemäßen und sicheren Verkehrsfluß zu gewährleisten.

3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Stadt Kirchberg ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" dargestellt.

Um den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen möglichst nicht einzuengen, wurde auf eine Vorgabe der Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) bewußt verzichtet. Hierdurch wird eine Fortsetzung des recht lebendigen Stadtbildes erreicht, wodurch das Plangebiet auch eine harmonische Abrundung des Stadtbildes darstellt.

Damit entsprechend der Hanglage die angestrebte Staffelung erzielt wird, ist bei dem hängigen Gelände, wie in der Systemskizze veranschaulicht, die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante höchstens 50 cm über Straßenniveau bzw. rückwärtig angrenzenden Gelände zulässig. Das Gelände darf durch die Errichtung der Bauwerke in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden, damit ein angenehmes Landschaftsbild erhalten bleibt.

Zur Angleichung und mit Rücksicht auf die angrenzenden Bebauungen wurde eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschoßen gewählt. Die Verwendung von ortsüblichen Baustoffen und Materialien sind wichtige Voraussetzungen für eine harmonische Gesamtwirkung.

Die Dachlandschaft in der Stadt Kirchberg ist bei den bereits vorhandenen Gebäuden relativ ruhig und harmnisch. Daher sollte bei der Neubebauung auf der typischen Dachform aufgebaut werden. Dementsprechend sind auch nur geneigte Dächer zulässig.

Drempel und Dachaufbauten sind bei zweigeschossigen Gebäuden im aufgehenden Mauerwerk unzulässig.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Stadt Kirchberg wird über die Verbandsgemeindeweke Kirchberg mit Wasser versorgt. Der die Stadt versorgende Wasserturm stellt nicht nur eine charakteristische Erscheinung im Stadtbild dar, sondern ist auch in der Lage, das vorliegende Plangebiet mit ausreichenden Wassermengen in entsprechenden Druckverhältnissen zu versorgen.

Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung nach § 47 LWG nachgewiesen.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Stadt Kirchberg erfolgt in der Kläranlage "Kirchberg-West".

Das geplante Neubaugebiet "Salzbitz" kann im freien Gefälle entwässert werden. Vorhandene Abwasserleitungen befinden sich bereits in der Straßenparzelle 63 (Verbindungsstraße "Am Helzenbach" bis Straße A) sowie in dem Fußweg am Nordostrand des Plangebietes.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird abgeklärt, wie im einzelnen die Kanalführung zu erfolgen hat, um eine optimale Entsorgung aller Gebäudeeinheiten zu erzielen. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Detail zur Genehmigung vorgelegt.

4.3 Stromversorgung

Im Plangebiet "Salzbitz" ist keine Trafostation vorhanden, aber unmittelbar angrenzend ist mit der Parzelle 131 eine Stelle ausgewiesen, wo evtl. eine Trafostation errichtet werden kann. Inwieweit diese Station zur Versorgung des neuen Gebietes ausreicht, oder ab evtl. die Installation neuer Anlagen erforderlich wird, wird im Verfahren nach § 2 (5) BBauG abgeklärt.

5. Bodenordnung

Das Plangebiet kann aufgrund seiner derzeit vorhandenen Grundstückszuschnitte nicht in der beabsichtigten Form genutzt werden.

Es empfiehlt sich daher, eine freiwillige Ordnung anzustreben. Dazu ist es erforderlich, eine entsprechende Umlegung durchzuführen.

6. Grünordnerische Maßnahmen

Für das Plangebiet sind grünordnerische Maßnahmen, soweit sie für die Einbindung und zur inneren Gestaltung notwendig erscheinen, als Pflanzbindungen aufgezeigt. Diese Pflanzbindungen schirmen das Baugebiet zur K 11 ab. Die Bepflanzung der entsprechend ausgewiesenen Flächen erfolgt folgendermaßen:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
------------------	------------

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel

Hat vorgelegen!
15. Okt. 1985 Ref. 60AZ: 610-13-67

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Sträucher

Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Forsythia intermedia i. S.	Forsythie
Berberis vulgaris	Berberitze

Bodendecker

Lonicera pileata	Heckenkirsche
Symphoricarpos chen. "Hancock"	Korallenbeere
Cotoneaster i.S.	Zwergmispel

Weiterhin wurden im vorliegenden Bebauungsplan gewisse Pflanzempfehlungen als Trennung der einzelnen gegeneinanderlaufenden Grundstücke ausgesprochen.

Die Gestaltung der Straßenräume -Straßenbegleitgrün- soll überwiegend mit Bäumen der II. Kategorie erfolgen.

Spielflächen sind nicht gesondert ausgewiesen, da in unmittelbarer Nähe sowie in den angrenzenden Freiflächen genügend Möglichkeiten für Spiel und Sport bestehen.

7. Kostenschätzung

Schätzung der Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes:

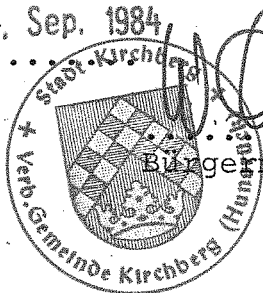
1. Abwasserbeseitigung	240.000,-- DM
2. Wasserversorgung	90.000,-- DM
3. Straßenbaukosten incl. Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün	350.000,-- DM
4. Öffentliches Grün	<u>20.000,-- DM</u>
Gesamtsumme Erschließungskosten	<u><u>700.000,-- DM</u></u>

Hat vorgelegen!
1.5. Okt. 1984 9 Ref. 60 AZ.: 610-13-67
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

8. Finanzierung

Die Gesamtkosten werden aufgrund von Satzungen der Stadt und der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert. Die Finanzierung des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten erfolgt durch Mittel aus dem Haushalt der Stadt Kirchberg.

6544 Kirchberg, den -4. Sep. 1984



[Handwritten Signature]
Bürgermeister der Stadt Kirchberg

Ausgefertigt:
Kirchberg, 27. JUNI 1984
Stadt Kirchberg
[Handwritten Signature]
Stadtbürgermeister

