

Hat vorgelegen!  
13. März 1984 Pf. 60 Az.: 610-13-28  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ö R T S G E M E I N D E   D I C K E N S C H I E D

VERBANDSGEMEINDE   KIRCHBERG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"A u f   d e m   K a p p e s a c k e r"

1. Notwendigkeit und Ziele

Die Ortsgemeinde Dickenschied mit 618 Einwohnern zum 31.12.1982 liegt ca. 5 km südlich der Stadt Kirchberg im Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist seit Herbst 1981 wirksam.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen in der Gemarkung "Auf dem Kappesacker" sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Struktur der Gemeinde ist noch landwirtschaftlich, entsprechend ist das Siedlungsgefüge gestaltet, das sich im wesentlichen an der B 421 sowie an der nach Lindenschied führenden K 5 orientiert.

Die neuere Bebauung im nordwestlichen Teil der Ortslage ist gemäß eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in ordentlichen Bahnen vollzogen. Ausfranzelungen wurden bisher vermieden.

Da innerhalb der Ortslage kaum Baulücken für den Bau von Einfamilienhäusern vorhanden sind und die in den Neubaugebieten gelegenen Grundstücke alle in Privat-hand sind, beschloß der Gemeinderat aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen für das Gebiet "Auf dem Kappesacker" ein Bebauungsplan aufzustellen mit der Zielsetzung, die bauliche Entwicklung nach ortsplanerischen Gesichtspunkten zu vollziehen.

## 2. Planung

Das Plangebiet "Auf dem Kappesacker" liegt im südwestlichen Winkel der Ortslage und umfaßt eine Fläche von ca. 2,0 ha.

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

Ausgehend von den beiden vorhandenen Straßen Am Kappesacker und Paul-Schneider-Straße erscheint es sinnvoll die unmittelbar angrenzenden Freiflächen in Ortsnähe zu erschließen.

Die Zufahrt zu dem Plangebiet soll in erster Linie von der K 5 erfolgen, wozu die als Straße A gezeichnete Zuführung entsprechend den Richtlinien der RAS geplant wurde. Weiterhin wird eine neue Verbindung zwischen den Straßen Am Kappesacker und Paul-Schneider-Straße geschaffen, die im Plan mit Straße B bezeichnet wurde. Der Straßenquerschnitt wurde folgendermaßen gestaltet:

Fahrbahn 5,0 m

Gehweg 1,5 m

Schrammbord 0,5 m.

Die Straßen Am Kappesacker und Paul-Schneider-Straße wurden bisher in ihrer Verlängerung als Wirtschaftsweg genutzt. Um diese Funktionen auch weiterhin zu gewährleisten, wurden die neugeplanten Verlängerungen ebenfalls mit einer Anbindung an die vorhandenen Wirtschaftswege versehen.

Auf die Ausweisung von Plätzen für den ruhenden Verkehr wurde bewußt verzichtet, da die ausgewiesenen Straßenflächen in Verbindung mit der relativ geringen Frequenzierung durchaus in der Lage sind vereinzelt parkende Kraftfahrzeuge zu verkraften, ohne den Verkehrsfluß zu beeinträchtigen.

### 3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Ortsgemeinde Dickenchied ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt. Damit zum einen die dörfliche Struktur erhalten werden kann und zum anderen ein ansässiger Kleinbetrieb die Möglichkeit der Weiterentwicklung hat, wurde für den Flächenteil mit der Ordnungsziffer 2 "Dorfgebiet" (MD) nach §5 BauNVO entwickelt.

Um den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen möglichst nicht einzuengen wurde auf eine Vorgabe der Hauptgebäude-richtung (First-richtung) bewußt verzichtet. Hierdurch wird eine Fortsetzung des recht lebendigen Ortsbildes erreicht, wodurch das Plangebiet eine harmonische Abrundung des gesamten Ortsbildes darstellt.

Damit entsprechend der Hanglage die angestrebte Staffelung erzielt wird, ist bei dem hängigen Gelände, wie in der Systemskizze veranschaulicht, die Erdgeschoßfußbodenoberkante 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 harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Einfamilienhäuser werden in der Regel in II- Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk errichtet. Hierdurch entstehen oft schmale, unausgewogene Baukörper. Eine günstigere Wirkung läßt sich durch die Hausform "Erdgeschoß und Dachgeschoß" (EG + DG) erzielen. Die Verwendung von ortsüblichen Baustoffen und Materialien sind wichtige Voraussetzungen für eine harmonische Gesamtwirkung.

Bei der vorgegebenen Anzahl der Geschosse (EG + DG) ist zur besseren Ausnutzung des Geschosses im Dachraum ein Kniestock oder Drempe bis 0,70 m zulässig. Die Dachlandschaft in der Ortsgemeinde Dickenschied ist bei den ursprünglichen Gebäuden relativ ruhig und harmonisch. Daher sollte bei der Neubebauung auf der typischen Dachform aufgebaut werden. Dementsprechend sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dachgauben sind nur auf steilen Dächern ab 35° zugelassen.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Wasserversorgung

Die Ortsgemeinde Dickenschied besitzt eine eigene Wasserversorgung. Der die Ortslage versorgende Hochbehälter liegt ca. 200 m westlich des Plangebietes. Die Versorgung des Neubaugebietes ist grundsätzlich durch Anschluß an das vorhandene Netz möglich.

Die zur Zeit erzielbaren Druckverhältnisse dürften sich an der untersten Grenze bewegen, jedoch ist in absehbarer Zeit die Errichtung eines neuen Hochbehälters geplant, so daß die Druckverhältnisse dann dem normalen Standard entsprechen.

Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen.

##### 4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde Dickenschied erfolgt in der ortseigenen Kläranlage.

Das geplante Neubaugebiet "Auf dem Kappesacker" kann im freien Gefälle entwässert werden. Abwasserleitungen befinden sich in den Straßen Am Kappesacker sowie der Paul-Schneider-Straße. Im Rahmen der weiteren Planung

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 "Auf dem Kappesacker" ist keine Trafostation vorhanden, aber unmittelbar angrenzend an der Straße "Am Kappesacker" befindet sich auf der Parzelle 1 eine Trafostation, über die die Stromversorgung des Baugebietes sichergestellt werden kann. Die vom RWE geforderten 15,0 m breiten Schutzzonen für die vorhandenen 20-kV-Freileitungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Um die damit verbundenen Beeinträchtigungen für die beabsichtigte Erweiterung des Baugebietes auszuschließen, wird eine Leitungsverlegung bzw. Erdverkabelung angestrebt.

#### 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. Dies dürfte ohne nennenswerte Schwierigkeiten möglich sein, da sich ca. 90 % der gesamten Grundstücksflächen mittlerweile in Gemeindebesitz befinden und somit eine Neuordnung durchgeführt werden kann.

#### 6. Grünordnerische Maßnahmen

Für das Plangebiet sind grünordnerische Maßnahmen, soweit sie für die Einbindung und zur inneren Gestaltung notwendig erscheinen als Pflanzbindungen aufgezeigt. Die Gestaltung der Straßenräume - Straßenbegleitgrün - sind überwiegend mit Bäumen der II. Kategorie zu bepflanzen.

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

7. Kostenschätzung

Schätzung der Erschließungskosten innerhalb des Plangebietes

1. Abwasserbeseitigung	150 000,-- DM
2. Wasserversorgung	75 000,-- DM
3. Straßenbaukosten incl. Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün	<u>300 000,-- DM</u>
Gesamtsumme Erschließungskosten	525 000,-- DM =====

8. Finanzierung

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzungen der Ortsgemeinde Dickenschied und der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert.

Die Finanzierung des gemeindlichen Anteiles erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt.

Dickenschied, den 19. Dez. 1983



*[Handwritten signature]*  
.....  
Ortsbürgermeister