

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan "Schäferstück"
Ortsgemeinde Gehlweiler
Flur 6

Hat vorgelegen!
24.2. 1982 Az: 610-13-40
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Gehlweiler beabsichtigt, für ihren Eigenbedarf eine entsprechende Baulandfläche auszuweisen. In den letzten Jahren wurden Baulücken innerhalb und am Rande der Ortslage geschlossen. Weitere Bauanfragen liegen vor, so daß sich die Gemeindeverwaltung dem Bedürfnis der Bürger anpaßt und beschloß, die entsprechende Baulandfläche auszuweisen.

2. Flächennutzungsplan

Die Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg ist z. Zt. dabei, den Flächennutzungsplan zu erstellen. Die ausgewiesene Wohngebietsfläche ist im Flächennutzungsplan-Entwurf enthalten.

3. Rechtsverhältnisse

Bei dem verplanten Gelände handelt es sich um Wiesen- und Ackerland, das z. Zt. landwirtschaftlich genutzt wird. Rechtsansprüche bestehen nicht. Die Grundstücksbesitzer haben der Ausweisung des Gebietes zugestimmt. Das Baugebiet grenzt auf seiner Nord-West-Seite an die Ortslage an. Rechtsgültige Bebauungspläne werden nicht berührt. Zur Süd- und Ost-Seite liegt offenes landwirtschaftliches Gebiet.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Innerhalb des Gebietes liegt landwirtschaftliches Wiesen- und Ackerland, zur Ortslage hin die rückwärtigen Flächen, von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Die Gefällsverhältnisse sind entsprechend der Lage der gesamten Ortslage, welche zum Simmerbachtal hin orientiert ist, mit 2 - 4/5 % Gefälle vorhanden. Die unterschiedlichen Gefällsneigungen gehen aus den eingetragenen Höhenkurven hervor. Zur weiteren Verdeutlichung sind 2 Querschnitte durch die Erschließungsstraße geführt.

Von der vorhandenen Trafostation auf dem Grundstück Nr. 14/1 führt über den vorhandenen Wirtschaftsweg 176 eine 20 kV-Leitung in die freie Feldflur. Die Leitung ist innerhalb der Bebauung nicht berücksichtigt. Sie soll entsprechend der Wegführung umgelegt werden.

Ein Kinderspielplatz wurde im Baugebiet nicht ausgewiesen, da der nahegelegene Spielplatz in der Ortslage mitbenutzt werden kann.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Innere Erschließung

Der vorhandene Wirtschaftsweg, Flurstück 177, wurde als Planstraße 1 zur Haupterschließungsstraße von der Dorfstraße (Kreisstraße 61) gewählt. Die unterhalb liegende Fläche der ehemaligen Flurstücke 15 - 17 wird über die Planstraße 2 erschlossen. Das Gelände fällt hier Richtung Ortslage - Simmerbachtal - zur vorhandenen Dorfstraße. Im unteren Bereich des Flurstückes 15 besteht ein Höhenunterschied von etwa 3,00 m, während im oberen Bereich des Flurstückes 42 der Höhenunterschied ausläuft.

Eine direkte Verbindung zur Dorfstraße wurde nicht gewählt, da entsprechende Höhenunterschiede zu überwinden wären, und das entsprechende Einschnittsflächen ergeben hätte. Die Erschließung der vorgenannten Fläche ist über einen Wendeplatz und Parkplatzausbildung gewählt. Anschluß zur Dorfstraße geschieht über einen Fußweg, in den auch die Kanalleitung verlegt wird. Durch diese Anordnung wird ein

Hat vorgelegt
24.2. 1982 Az.: 610-13-40
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Inselbereich mit ruhiger Wohnlage ohne Durchgangsverkehr gewährleistet. Die obere Anbindung der Planstraße 1 an die Dorfstraße ist durch eine 3,50 m breite Straßenfläche gegeben. Durchgangsverkehr ist hier möglich, sollte jedoch durch die natürliche geschaffene Engstelle abgebremst und auf ein Mindestmaß beschränkt sein.

Als Erschließungsanlage für Kanal und Wasser ist vorgesehen, die Verlegung einer Ortsentwässerung mit Anschluß an das Ortsnetz. Die Planung des Ortsnetzes liegt z. Zt. zur Genehmigung vor. Die Planstraße 1 wird, wie dargestellt, im vorderen Bereich zur Kreisstraße 61 entwässert, während im hinteren Bereich in der Fortführung zur Planstraße 2 über den Fußweg in die Dorfstraße entwässert wird. Entsprechende Gefällsverhältnisse sind ausreichend vorhanden. Ein entsprechender Nachtragsentwurf zur Hauptplanung ist auszuarbeiten.

Für die Wasserversorgungsanlage liegt ein genehmigter Entwurf vor, welcher die gesamte Wasserversorgungsanlage Gemünden - Gehlweiler beinhaltet. Die Ortslage Gehlweiler ist in diesem Entwurf enthalten, ebenfalls auch die Wohnbaufläche mit den entsprechenden Planstraßen. Eine geringe Korrektur der Leitungsführung der Planstraße 2 kann örtlich durchgeführt werden. Eine Korrektur des genehmigten Entwurfes erübrigt sich.

Für den Straßenbau ist eine entsprechende Planung mit Festlegung der Straßenhöhen erforderlich. Für die Planstraße 1 wurde eine Straßenbreite von 5,50 m, entsprechend der Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen, gewählt. Die Schrammbordbreite beträgt 0,50 m, die Bürgersteigbreite 1,50 m. Diese Ausführung erhält ebenfalls die Planstraße 2. Die Wendeanlage im unteren Bereich mit Parkplatzanordnung hat einen Wendekreis von etwa 18,00 m. Entsprechende Müllfahrzeuge können ohne Rückwärtsfahrt hier wenden.

Die Stromversorgung kann von der vorhandenen Trafostation auf dem Grundstück Nr. 14/1 erfolgen.

Hat vorgelegt

24.2.1982 Az: 610-13-40

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

5.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist gewährleistet durch Anbindung an die Dorfstraße - Kreisstraße 61. Eine weitere Anbindung mit geringem Verkehr an die südlich gelegene Dorfstraße erfolgt durch die 3,50 m breite Verlängerung der Planstraße 1. Die Fußgängerzuwegung im unteren Punkt der Wendeanlage ist eine weitere Anbindung an die Dorfstraße.

6. Planungsgedanken

Mit der Lage des Wohngebietes sollte die Ortslage im südöstlichen Bereich abgerundet werden. Die Gemeindeverwaltung wünscht ein ruhiges Wohngebiet. Die Straßenführungen sind dementsprechend nur für die Erschließung des Wohngebietes angeordnet und ausgebildet. Auf Grund der Lage des Wohngebietes sowie der Inselanlage dürfte mit einem geringen, nur der Versorgung des Gebietes dienenden, Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. Die umliegenden Anwesen sind nur kleinbäuerliche Betriebe, so daß auch hier keine wesentlichen Störungen zu erwarten sind, in jedem Fall dem Charakter einer Dorflage angemessen.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Nutzung des gesamten Gebietes ist als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" vorgesehen. Dem Bedürfnis der Bevölkerung entsprechend, sind 1 bis 1 1/2-stöckige Wohngebäude angeordnet. Im Bereich der Baugrundstücke 7, 8, 9 und 13 ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen möglich. Hier soll evtl. Bedürfnis einer 2-stöckigen Bebauung Rechnung getragen werden. Die Höhe der Baukörper paßt sich den vorhandenen, nach der Kreisstraße 61 hin orientierten, Gebäuden an. Die vorhandenen Gebäude auf den Parzellen 148 - 150 sind in 1 bis 1 1/2 geschossiger Bauweise ausgeführt, so daß unter Berücksichtigung der abfallenden Dachlandschaft vom Ortszentrum über das Wohngebiet zur vorhandenen Bebauung der gesamten Dorfgestaltung Rechnung getragen wird. Entsprechende mögliche Bebauung ist durch die Typen-Darstellung weiter verdeutlicht.

Hat vorgelegen!
242 1982 Az.: 610-13-40
Kreiverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Hat vorgelegen!
24. 2. 19 82 Az: 610-13-40
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

8. Größe der Baugrundstücke

Bauplatz	Grundstücksfläche	
1	rd.	784 m ²
2	"	698 m ²
3	"	756 m ²
4	"	768 m ²
5	"	768 m ²
6	"	800 m ²
7	"	823 m ²
8	"	1.181 m ²
9	"	933 m ²
10	"	725 m ²
11	"	691 m ²
12	"	786 m ²
13	"	1.023 m ²
14	"	876 m ²
15	"	830 m ²
16	"	740 m ²
17	"	755 m ²
18	"	755 m ²
19	"	692 m ²
Gesamtfläche		rd. 15.390 m ² = 1,539 ha

=====

9. Planungsstatistik

Größe der Gesamtfläche		1,794 ha
Netto Bauland (reine Wohnfläche)		1,539 ha
Brutto Bauland (reine Wohnfläche + Straßen, Grün- und Freifläche, Fläche für den Gemeinbedarf)		1,794 ha
Wohnungen insgesamt		19 Wo
Netto Wohndichte	19/1,539	12,36 Wo/ha
Brutto Wohndichte	19/1,794	10,65 Wo/ha
Wohnfläche	85,785 %	1,539 ha
Verkehrsfläche	13,824 %	0,248 ha
Öffentliche Grün- fläche + Gemein- bedarf	0,391 %	0,007 ha
	<hr/>	<hr/>
	100,00 %	1,794 ha
Öffentliche Parkplätze	3 Parkpl./19 =	0,16 P/Wo

10. Kostenschätzung

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten be-
tragen:

OE	-	Ortsentwässerung	DM	190.000,--
WV	-	Wasserversorgung	DM	60.000,--
STB	-	Straßenbau	DM	250.000,--

Hat vorgelegt
242.....1982...Az: 610-13-40
Kreisverwaltung
des Rhein- und Moselkreises

11. Planverwirklichung

Die Flächen der verplänten Baugrundstücke stehen im Privateigentum. Zur Zeit läuft in der Gemarkung Gehlweiler das Umlegungsverfahren. In diesem Verfahren soll entsprechend der Bauleitplanung die Grundstücksausweisung erfolgen.



Gehlweiler, den 22. Mai 1981

Ortsgemeinde Gehlweiler

[Signature]
Ortsbürgermeister

Hat vorgelegt:
24.2.1982 Az.: 610-13-40
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ausgefertigt:
Gehlweiler, 26.08.1996

Ortsgemeinde Gehlweiler

[Signature]
(Ortsbürgermeister)

