
ORTSGEMEINDE G E M Ü N D E N
VERBANDSGEMEINDE K I R C H B E R G

B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLAN

“ K A I S E R G R U B E ”

Endgültige Fassung

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE G E M Ü N D E N

PLANUNGSBÜRO KARST 
BERATENDER INGENIEUR
5401 NÖRTERSHAUSEN · ☎ 02805/3036

10271/0789

1 VORBEMERKUNGEN

Für ein Gebiet am südwestlichen Ortsausgang der Bundesstraße B 421 - Simmertalstraße - hat die Ortsgemeinde Gemünden (Verbandsgemeinde Kirchberg, Rhein-Hunsrück-Kreis) die Aufstellung des Bebauungsplans "Kaisergrube" beschlossen.

Dabei geht es im wesentlichen nicht um die große ehemalige Schiefergrube, genannt "Kaisergrube", vielmehr um eine zwischen dieser und der Ortslage liegende Fläche, welche einer auf den Fremdenverkehr ausgerichteten Bebauung zugeführt werden soll. Zudem beinhaltet das Plangebiet eine Fläche mit Wochenendhäusern.

Wesentlicher Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung ist die "städtebauliche" Ordnung des angesprochenen Bereichs sowie dessen ordnungsgemäße Anbindung an die Simmertalstraße (B 421). Die Aufstellung des Bebauungsplans (gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch - BauGB) wurde vom Ortsgemeinderat am 26.02.1988 beschlossen.

Nach Durchführung des Anhörverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB wird nunmehr die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Für dieses Verfahren sind die vorgelegten Unterlagen bestimmt - bestehend aus dem Bebauungsplan im Originalmaßstab 1:500 sowie dieser Begründung.

2 AUSGANGSSITUATION

In der Ortsgemeinde Gemünden wohnten am 31.12.1988 **1.168 Einwohner**. Gemünden liegt im Süden der Verbandsgemeinde Kirchberg; die Fahrtentfernung zur Stadt Kirchberg beträgt etwa 9 km.

Die Bundesstraße B 421 weist nach der Verkehrsmengenkarte Rheinland-Pfalz 1985 folgende Verkehrsstärken auf:

- südlich außerhalb der Ortslage: 2.093 DTV,
- nördlich außerhalb der Ortslage: 1.493 DTV.

Topografisch ist die Lage von Gemünden durch das Simmerbachtal bestimmt; während Kirchberg in 430 m Höhe über NN liegt, weist Gemünden nurmehr 280 m über NN auf. In etwa 22 km (Fahr-) Entfernung) von Gemünden mündet der Simmerbach (bei Kirn) in die Nahe.

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die Simmertalstraße B 421 an und hat in etwa ein Größe von **0,62 ha**. Dabei ist hinsichtlich der Bestandssituation in etwa eine Zweiteilung ge-



geben: Der unmittelbar an die B 421 angrenzende Flächenteil ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, der "rückwärtige" Teil durch bestehende Wochenendhäuser und Geräteschuppen.

Nach Nordosten hin grenzt die Ortslage an (hier Parkplatzfläche einer Tankstelle auf der Parzelle 46/3). Nach Südwesten im "Hubschlag" (Parzelle 25/2) befindet sich die "Kaisergrube", welche heute für Besichtigungszwecke hergerichtet und freigegeben ist.

Das Plangebiet steigt nach Süden bzw. Südosten leicht an, kann jedoch insgesamt noch zum Talraum des Simmerbachs gerechnet werden und weist daher keine erheblichen Höhenunterschiede auf. Erst südöstlich anschließend "Auf der Hohl" (Parzelle 4/2) steigt das Gelände zu einem mit Laubwald bestandenen Rücken an.

Der durch das Plangebiet hindurchführende vorhandene Wirtschaftsweg begleitet nach Süden bzw. Südosten das kleine Seitenbachtal des Simmerbachs, welches insgesamt mit Gehölzen bestanden ist.

3 ABSTIMMUNG AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Zug der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg wurden im Teilgebiet der Ortsgemeinde Gemünden zwei Änderungen vorgenommen:

- Einbeziehung der Tankstelle auf der Parzelle 1/1 in die Mischbauflächen-Darstellung der Ortslage,
- Neudarstellung von Sonderbauflächen sowie einer Kleingartenfläche für die Wochenendhäuser, Geräteschuppen und angrenzende Gärten.

Im Zug der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde (Genehmigungsfassung Januar 1987) wurde der Bereich zwischen Tankstelle und "Kaisergrube" in die Mischbauflächendarstellung aufgenommen - mit dem Ziel, hier Voraussetzungen für die Errichtung eines Cafés/Beherbungsbetriebs im Zusammenhang mit dem Touristen-Anziehungspunkt "Kaisergrube" zu ermöglichen.

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den nachfolgenden Erläuterungen im Kapitel "Planung" deutlich werdenden Aussagen des Bebauungsplans zeigen, daß keinerlei Abweichungen vom Flächennutzungsplan bestehen. Der Bebauungsplan kann somit im Sinn des § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.



4 PLANUNG

Ganz wesentlicher Punkt im Rahmen der Planung ist die äußere und innere Erschließung.

Selbstverständlich erfolgt die **äußere Erschließung** von der Simmentalstraße B 421 her. Die Problematik dieser Erschließung ergibt sich jedoch aus der gegebenen Grenze der Ortsdurchfahrt, welche ortsseits der Einmündung des Wirtschaftswegs 24/5 liegt (siehe Plandarstellung).

Im Zug der Behördenbeteiligung zur 2. Flächennutzungsplan-Fortschreibung hat das Straßenbauamt Bad Kreuznach eine "rückwärtige Erschließung" gefordert, d. h. nicht über den benannten Wirtschaftsweg. Eine solche Erschließung ist jedoch technisch nicht möglich (da der Weg Nr. 47 südöstlich des Plangebiets ganz erhebliche Steigungen aufweist).

In einem Ortstermin mit Verbands- und Ortsgemeinde am 04.10.1987 wurde dann übereinstimmend der Erschließung über die jetzige Wirtschaftsweg-Parzelle 24/5 zugestimmt - unter der Bedingung, daß dieser Weg straßenmäßig ausgebaut und richtlinien-gemäß geplant sowie an die Bundesstraße angeschlossen wird. Die Gemeinde soll ein Ingenieurbüro mit der fachgerechten Planung beauftragen.

Darauf basierend wird im Bebauungsplan eine rechtwinklige Aufmündung der auszubauenden Erschließung dargestellt, (in der Nähe der B 421) in einer Breite von 5,50 m, im weiteren mit 4,50 bzw. 4,00 m Breite. Unter diesen Voraussetzungen sowie der Prämisse der Einhaltung einer anbaufreien Zone von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der B 421 hat das Straßenbauamt Bad Kreuznach der Bebauungsplanung zugestimmt.

Der im Sinn der **inneren Erschließung** auszubauende Weg Parzelle 24/5 dient somit der Erschließung der Parkplatzflächen für das geplante Café als auch der Erschließung der Wochenendhausparzellen.

Als Wendemöglichkeiten dienen die Einmündungen des Wirtschaftswegs 47 von Südosten her sowie die kurze Wegeparzelle südwestlich außerhalb des Plangebiets. Bis zur kleinen an der Einmündung des Wirtschaftswegs 47 dargestellten öffentlichen Verkehrsgrünfläche kann auch das Müllfahrzeug fahren, so daß Müllsammelbehältnisse bis zu dieser Wegeinmündung gebracht werden müßten.

Die Bebauung mit einem Café auf der Parzelle 24/7, welche an die B 421 angrenzt, muß auf die durch das Bundesfernstraßengesetz gestützte Forderung des Straßenbauamts Bad Kreuznach eingehen und den 20 m-Bauverbots-Abstand zum



Fahrbahnrand der B 421 einhalten. Im Zug einer Vorabstimmung mit dem Straßenbauamt (mit Ziel eines 7 m-Abstands) war hier keine positivere Stellungnahme im Sinn der Ortsgestaltung zu erreichen. Denn ein näher zur Straße gerücktes Gebäude ist für Ortsgestalt und Straßenraum deutlich günstiger zu bewerten. Mit Schreiben vom 17.11.1988 und Durchschrift eines Aktenvermerks zum Ortstermin am 04.10.1987 unterstreicht das Straßenbauamt nochmals die 20 m-Abstandsforderung.

Dies hat zur Folge, daß die für das Café mit Beherbergung vorzusehenden Stellplätze an die B 421 gerückt werden müssen - selbstverständlich erschlossen von der Wegeparzelle 24/5 her; denn entlang der B 421 wird ein Ein- und Ausfahrtverbot dargestellt.

Die überbaubaren Flächen im Ordnungsbereich 2 "Wochenendhausgebiet" halten in der Regel den bauordnungsrechtlich notwendigen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Zum namenlosen Vorfluter wird ein Abstand von 5 m eingehalten. Die vorhandenen und mit der Planung "abzudeckenden" Gebäude - siehe gestrichelte Eintragungen - liegen jedoch vielfach näher an den Grundstücksgrenzen. Da andererseits durch die Planung auch keine Umbauten vorgenommen werden sollen, zieht die Baugrenze die Abweichungen der vorhandenen Baukörper nach.

Abschließend ist auf den Immissionsschutz hinzuweisen. Die oben aufgeführten, relativ geringen Verkehrsstärken führen nicht zu Lärmbelastungen, welche gemäß dem Beiblatt zur DIN 18 005 den Orientierungspegel für Mischgebiet (Nachtwert: 45 dB(A)) überschreiten.

5 ZWECKBESTIMMUNG UND BAULICHE GESTALTUNG

Für den Ordnungsbereich 1, an der B 421 gelegen, wird "Mischgebiet" (MI) nach "§ 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt die Errichtung von Café und Beherbergungsmöglichkeiten. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen etc., Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben deshalb ausgeschlossen; hierfür besteht am gegebenen Standort kein Bedarf.

Im Ordnungsbereich 2 ist "Sondergebiet das der Erholung dient" (SO) festgesetzt. Dabei ist die spezifische Zweckbestimmung mit "Wochenendhausgebiet" gemäß § 10 (2) BauNVO fixiert.



Das Maß der baulichen Nutzung ist im Ordnungsbereich 1 mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze fixiert, im Ordnungsbereich 2 mit einem Geschoß. Sämtliche bauliche Anlagen im Planbereich sollen in offener Bauweise errichtet werden (§ 22 (2) BauNVO).

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen dazu dienen, daß sich insbesondere die noch zu errichtenden Gebäude in das Ortsbild einfügen. So sind als Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden Putz oder Sichtmauerwerk für den Ordnungsbereich 1 festgelegt; im Ordnungsbereich 2 sind zudem auch Holzverkleidungen zulässig.

Die Dächer sollen allein als geneigte Dächer ausgeführt werden; dabei soll sich die Dachneigung zwischen 30 und 45° bewegen. Wichtig für die Einfügung in die Umgebung ist auch die Dacheindeckung. Sie soll regionstypisch nur in dunklen Farben (Schiefer- oder Basaltfarben) und in Elementgrößen ausgeführt werden, wie sie im angrenzenden Ortsbild von Gemünden zu finden sind.

6 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Bestand

In Ergänzung zu den Darlegungen des Kapitels 2 "Ausgangssituation" ist an dieser Stelle auszuführen, daß im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 keinerlei erhaltenswerte Vegetationsstrukturen zu finden sind. Die Ackerfläche ist bislang intensiv genutzt und auch randlich finden sich keine Gehölze.

Im Ordnungsbereich 2 sind die kleinen Wochenendhäuser und Geräteschuppen von dichtem Hecken- und Gehölzbewuchs umgeben. Die Biotopstruktur ist im klassischen Sinn als Gartenland mit hohem Gehölzanteil zu bezeichnen.

Es grenzen Laubwaldparzellen und Gebüschbereiche an. Aus der Biotopkartierung des Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, sind für den Planbereich selbst keine erhaltenswerten Biotope hervorgegangen, jedoch für den unmittelbar angrenzenden Bereich.

Es handelt sich um das Biotop Nummer 72 des Meßtischblatts 6110 Gemünden; dies betrifft die ehemalige Kaisergrube mit ihren Schieferhalden, Steinriegeln und dem aufgelassenen Schiefersteinbruch. Nach der Bewertung der Biotopkartierung ist dies ein schützenswertes Gebiet mit erhaltenswerten Sukzessionsstadien, mit Bedeutung für Forschung und für die Insektenwelt. Es werden im Erfassungsblatt zum Biotop Rege-



lungen für den Fußgänger- und Kfz-Verkehr vorgeschlagen. Beeinträchtigungen durch die Wochenendgebäude werden nicht benannt.

6.2 Zielsetzung

Im Sinn des § 17 (3) Landespflegegesetz sind folgende Zielsetzungen für das Plangebiet zu formulieren:

- Die neu entstehende Bebauung im Bereich der Ordnungsziffer 1 ist durch randliche Pflanzstreifen in Landschafts- und Ortsbild einzubinden.
- Von den ausgewiesenen Bauflächen dürfen keine Beeinträchtigungen für das angrenzende Biotop ausgehen.
- Der vorhandene heckenartige Bewuchs um die Wochenendhäuser (Ordnungsbereich 2) ist dauerhaft zu erhalten.

6.3 Maßnahmen

Um die angegebenen Zielsetzungen umzusetzen, werden Maßnahmen auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 25a und b BauGB festgesetzt.

So wird vorgeschrieben, daß zur Simmentalstraße als auch zur südwestlich angrenzenden Kaisergrube hin ein jeweils 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist. Die Dichte wird in den grünordnerischen Festsetzungen festgelegt; sie ist für die Bepflanzung zur B 421 hin in geringerer Dichte vorgesehen. Grundsätzlich sind für diese Pflanzungen heimische Laubgehölze zu verwenden, wie sie aus der Liste im Anhang dieser Begründung entnommen werden können.

Beeinträchtigungen des angrenzenden Biotops (Beschreibung siehe Kapitel 6.1) können nicht gesehen werden, da der Bebauungsplan lediglich eine Bestandsfestschreibung (für die Wochenendhäuser) vornimmt und als weiteres Gebäude lediglich das Café auf der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche vorsieht.

Die Schieferhalde der ehemaligen Kaisergrube wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, so daß keine Beeinträchtigungen entstehen. Es kann daher abschließend von einem zwar dichten Nebeneinander ausgegangen werden, jedoch nicht von entstehenden Beeinträchtigungen. Der Ortsgemeinderat hält daher an der vorgelegten Plankonzeption fest.



Die dargestellten Stellplätze sollen mit großkronigen Bäumen überstellt werden; Artangaben dazu befinden sich ebenfalls in den grünordnerischen Festsetzungen.

Wichtig ist darüber hinaus eine Ortseingangsgestaltung im Zug der B 421. So wird die Pflanzung von fünf bzw. sechs großkronigen Bäumen (z. B.) Linden innerhalb des Plangebiets festgesetzt und außerhalb auf der gegenüberliegenden Straßenseite dargestellt. Durch diese Baumpflanzungen soll der Straßenraum gestalterisch gefaßt und zudem eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt werden.

Die Erhaltungs-Festsetzungen betreffen den vorhandenen heckenartigen Bewuchs um die Wochenendhäuser. Dieser ist unbedingt zu erhalten, damit die Wochenendhäuser möglichst wenig in Erscheinung treten und damit in das Landschaftsbild eingebunden sind. Sofern z. T. Nadelgehölze vorhanden sind, sollten diese mittelfristig durch Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang ersetzt werden.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Es muß ein Anschluß an das örtliche Wasserversorgungsnetz erfolgen. Probleme hinsichtlich Druck und Menge des verfügbaren Wassers bestehen nicht, da im Plangebiet nur geringe Mehr-Volumina hinzukommen.

Im Wochenendhausgebiet sind bislang noch keine Wasserleitungen verlegt. Dies kann jedoch im Zug der Erschließung des Ordnungsbereichs 1 nachgeholt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß sich mit dem Vollzug des Bebauungsplans wasserrechtliche Benutzungstatbestände ändern und daraus die Notwendigkeit zur Anpassung bestehender Bescheide folgt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Eine Abwasserbeseitigung besteht derzeit für das Wochenendhausgebiet noch nicht. Es muß - ebenso wie für den Ordnungsbereich 1 eine Anbindung an den örtlichen Kanal erfolgen. Der Kanal verläuft in der Simmertalstraße, um dann in die Wegeparzelle 74 nördlich des Plangebiets abzuknicken und darauf den Simmerbach zu unterqueren.

Nach Ausführung der Verbandsgemeindewerke Kirchberg kann die Entwässerung des Plangebiets nur im Trennsystem und unter Inanspruchnahme der Hebeanlage erfolgen.

Es entsteht für die Verbandsgemeindewerke eine erhebliche Finanzierungslücke, so daß es dem Werksausschuß der Verbandsgemeinde vorbehalten bleibt, dem politischen Willen einer Heilung der nicht rechtmäßig entstandenen Wochenendhausbauung die "Taten" der Wasserver- und Abwasserentsorgung folgen zu lassen.

7.3 Stromversorgung

Es kann gemäß den zur Zeit erkennbaren Leistungsanforderungen an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die zusätzliche Errichtung einer Transformatorstation ist nicht erforderlich.

8 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die innere Erschließung des Plangebiets werden Kosten in nachfolgend genanntem Rahmen entstehen. Es sind Kosten einschließlich Mehrwertsteuer, jedoch ausschließlich Planungskosten angegeben.

Straßenausbau	
incl. Beleuchtung und Begrünung	95.000,00 DM
Wasserversorgung	30.000,00 DM
Entwässerungsleitung (gemäß Schreiben Verbandsgemeindewerke vom 13.01.1989)	130.000,00 DM
Gesamtkosten	255.000,00 DM

9 FINANZIERUNG

Die Erschließungskosten werden auf Grundlage der örtlichen Satzung auf Anlieger und Gemeinde verteilt. Den Gemeindeanteil wird die Ortsgemeinde aus ihren Haushaltsmitteln bestreiten.



10 BODENORDNUNG

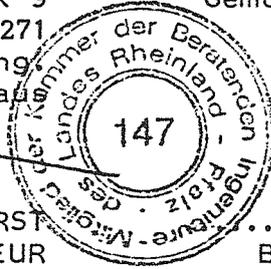
Maßnahmen der Bodenordnung auf Grundlage der §§ 45 ff. des Baugesetzbuchs werden nicht erforderlich.

24.07.1989 rg-th bk 9 Gemünden,

Projektnummer: 10 271

Barbeiter: Dipl.-Ing.

Dieter Reininghaus



PLANUNGSBÜRO KARST

BERATENDER INGENIEUR

..... Braun (Ortsbürgermeister)

Anhang: Liste heimischer Laubgehölzarten

A N H A N G

LISTE EINHEIMISCHER GEHÖLZARTEN

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grauerle
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gewöhnliche Berberitze
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus nigricans	-	Schwarzer Geißklee (ginsterähnlich)
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Euonymus europaeus	-	Spindelstrauch, Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera periclymenum	-	Wald-Heckenkirsche (rankend)
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche (Strauch)
Malus sylvestris	-	Apfel
Platanus acerifolia	-	Platane
Populus alba	-	Silberpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus cerasus	-	Sauerkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel (Kirsche)
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe,
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Rosa agrestis	-	Ackerrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa micrantha	-	Kleinblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose



Rosa rubiginosa	- Weinrose; Schottische Zaunrose
Rosa tomentosa	- Filzrose
Rosa villosa	- Apfelrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Grauweide
Salix daphnoides	- Reifweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix triandra	- Mandelweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Syringa vulgaris	- Flieder
Taxus baccata	- Eibe

6545 Gemünden, 17.02.1992
Ortsgemeinde Gemünden



Braun, Ortsbürgermeister

