

ORTSGEMEINDE KAPPEL

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" IM KÖTZEWIESCHEN "

BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE KAPPEL



Hat vorgelegen!

16.2.1982 Az: 610-13-62

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. Situation  
Notwendigkeiten und Ziele

Die Ortsgemeinde Kappel liegt am nördlichen Rand der Verbandsgemeinde Kirchberg; an der Grenze zur Verbandsgemeinde Kastellaun und zum Kreis Cochem-Zell.

Die Zahl der Einwohner beträgt zum Zeitpunkt der Planung ca 450.

Der vorbereitende Bauleitplan der Verbandsgemeinde Kirchberg befindet sich in der Aufstellung.

In der ursprünglichen Erscheinungsform kann die Ortsgemeinde Kappel als Straßendorf bezeichnet werden. Die jüngere Entwicklung läuft auf die Siedlungsform des Haufendorfes hinaus.

Allerdings sollte die Gemeinde darauf achten, daß die Bebauung nicht in auseinanderlaufenden Zeilenformen vollzogen wird.

(Fortschreibung der Bebauung entlang ehemaliger Wirtschaftswege).

Im innerörtlichen Bereich ist überwiegend die geschlossene Bebauungsweise mit Hofbildung anzutreffen. Unmittelbar aneinanderliegende Baukörper mit rückwärtigen Gebäudeteilen erzeugen eine geschlossene Raumwirkung.

Zum Teil zeigen die neuen Bauflächen starke Transparenz.

Der aufgelöste Raum mit Durchblick in die Landschaft zeigt ein ungeschlossenes relativ zerrissenes Bild. Die Monotonie wird durch wegfluchtende Traufseiten verstärkt.

Damit die Ortsentwicklung im inneren und um den Randbereich zusammenhängend in geordnete Bahnen gelenkt werden kann, sollte das Instrument "Bauleitplanung" durch Ortsentwicklungsplanung unterstützt werden.

In der Ortsgemeinde Kappel müßten, um Fehlinvestitionen zu vermeiden, folgende Ziele verfolgt werden:

1. Fassung der Ortslage (Bildung von geschlossenen Ortsrändern)
2. Schaffung eines Ortsmittelpunktes
3. Integration der Neubaugebiete unter Vermeidung städtischer Elemente.

Aufgrund der Siedlungswünsche (Eigenbedarf) beschloß der Rat der Ortsgemeinde für das im Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Gebiet "Im Kötzewieschen" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Instrument "Bebauungsplan" soll die gewünschte Bebauung in geordnete Bahnen gelenkt werden.

## 2. Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt auf einer mittleren Höhe von 457 m über NN und umfaßt eine Fläche von ca 1,2 ha.

Im Hinblick auf die angrenzende Nutzung (landwirtschaftliche Betriebe) wurde der Abstand zur Ortslage gewählt. Das Gelände ist ca. 6% nach Südwesten geneigt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden jetzt noch landwirtschaftlich genutzt.

Hat vorgelesen!

16.2.1982 Az: 610-13-62

Kreisverwaltung  
des Rhein-Nunrück-Kreises

Bedingt durch die kleinflächige Gebietsgröße ist die ortsplanerische Lösung -Ausbau des derzeitigen Wirtschaftsweges zur Erschließungsstraße- vorgegeben.

Aus dem genannten Zwang ist auch die Führung der Planstraße "A" bestimmt. Dieser Straßenzug soll bei der weiteren Ortsentwicklung über die Wirtschaftswege Nr. 76 und 70 der B 421 zugeführt werden. Dies erscheint im Hinblick auf eine notwendige Intregation der Gestaltung der neuen Bauflächen unbedingt erforderlich.

Die Lage der Wendemöglichkeit -auf das vorhandene Wirtschaftswegekrenz- resultiert aus den genannten Gründen.

Die derzeit beabsichtigte Verbindung zur Ortslage erfolgt direkt über die Waldgasse.

Die im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehene Art der baulichen Nutzung (WA - Allgemeines Wohngebiet) wurde in das vorliegende Planwerk entnommen.

### 3. Gestaltung

Bei der Vorgabe der das Baugebiet prägenden Verkehrsflächen war die Bildung von kleinteiligen Räumen nicht mehr möglich. Damit bei der starren Linienführung der Planstraße "A" noch halbwegs wegfluchtende Trauflinien vermieden werden, wurde die Gebäuderichtung (Firstrichtung) nicht parallel sondern in einem Winkel von ca 20° zur Straßenachse festgesetzt. Eine Fassung des Straßenraumes wird zumindest optisch möglich.

Hat vorgelegt  
16.2. 1982 Az: 610-13-6  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Neckar-Kreises

Gleichzeitig wird der Monotonie durch die "Fluchtlinie" entgegengewirkt.

Die Geschossigkeit im Plangebiet wurde aufgrund der Randlage gewählt. ,

Die Bebauung der "außen" liegenden Flächen sollte auf I Geschoß im aufgehenden Mauerwerk beschränkt bleiben. Der Ausbau des Dachgeschosses bleibt möglich.

Bleibt die vorgegebene Ordnung erhalten, so können ca 14 Wohneinheiten in offener Bauweise errichtet werden.

#### 4. Erschließung

##### 4.1 Verkehrsflächen

Bedingt durch die geplante Weiterführung der Planstraße "A" zur B 421, wurde der Fahrbahnquerschnitt auf 5,00 m festgesetzt; 1,50 m breiter Gehweg auf der Nordseite und 0,50 m Schrammbord auf der Südseite dürften dem zu erwartenden Bedarf gerecht werden.

Die ausreichende Wendemöglichkeit am Ende der Planstraße sichert eine wirtschaftliche und funktionelle Erschließung, auch für Entsorgungsfahrzeuge.

Entsprechend der geplanten Wohneinheiten wurden auf der einfahrenden Seite der Planstraße "A" 2 Standspuren (8 Stellplätze) vorgesehen.

##### 4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Brauchwasser wird durch den Anschluß an das Ortsnetz sichergestellt.

Nach §49 LWG werden die Detailplanungen mit dem Nachweis der Druckverhältnisse vorgelegt.

#### 4.3 Abwasserbeseitigung

Der derzeitige Hauptsammler, aus der Waldgasse, ist im Hinblick auf seine nicht ausreichende Tiefe nicht geeignet die Abwässer aus dem Plangebiet aufzunehmen. Es wird daher erforderlich die Abwässer aus dem Plangebiet in einer getrennten Leitung der westlich gelegenen Kläranlage zuzuleiten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden auch hier nach §49 LWG die Detailplanungen mit dem Nachweis der Hydraulik zur Prüfung vorgelegt.

#### 4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der geplanten Wohneinheiten mit elektrischer Energie ist über das örtliche Netz möglich. Die Kapazität reicht aus.

#### 5. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt die un bebauten Grundstücke und die öffentlichen Flächen im Plangebiet über eine freiwillige Bodenordnung zu bilden.

#### 6. Kostenschätzung

(innere Erschließung)

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Straßenbau          | 110.000,00 DM       |
| 2. Straßenbeleuchtung  | 10.000,00 DM        |
| 3. Wasserversorgung    | 20.000,00 DM        |
| 4. Abwasserbeseitigung | <u>45.000,00 DM</u> |
|                        | 185.000,00 DM       |
|                        | =====               |

Hat vorgelegt

16.2. 1982 Az: 610-13-62

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

7. Finanzierung

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzung der Ortsgemeinde Kappel und der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert. Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde.

8. Bebauungsplan als Rechtsgrundlage

Der verbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage (soweit erforderlich) für eine Reihe von baurechtlichen Maßnahmen:

- a) das Vorkaufsrecht auszuüben (§§ 24 ff BBauG)
- b) eine Enteignung durchzuführen (§§ 85 ff BBauG)
- c) öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen herzustellen (§ 125, 1)
- d) eine Umlegung anzuordnen (§§ 45 ff BBauG)

Er bewirkt ferner:

- e) die Entschädigungspflicht (§§ 40 ff BBauG)
- f) die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (§ 19 BBauG)

und führt schließlich die Zulässigkeit von Vorhaben unter Voraussetzung des § 30 BBauG herbei.

Im Juni 1981

PLANUNGSBÜRO K A R S  
Beratende Ingenieure



Kappel, den.....  
der Ortsbürgermeister

*[Handwritten signature]*

Hat vorgelegt

16.2.1982 Az.: 610-13-62  
Kittelverwaltung  
des Rheinlandes

- 5. Juni 1981