
ORTSGEMEINDE

LAUTZENHAUSEN

VERBANDSGEMEINDE

KIRCHBERG

Hat vorgelegt
5. Aug. 1987 *R/60* Az.: 610-12-82

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

B E B A U U N G S P L A N

" W A S S E R G A L L "

B E G R Ü N D U N G
IN DER FASSUNG FÜR DIE
GENEHMIGUNG NACH § 11 BBauG

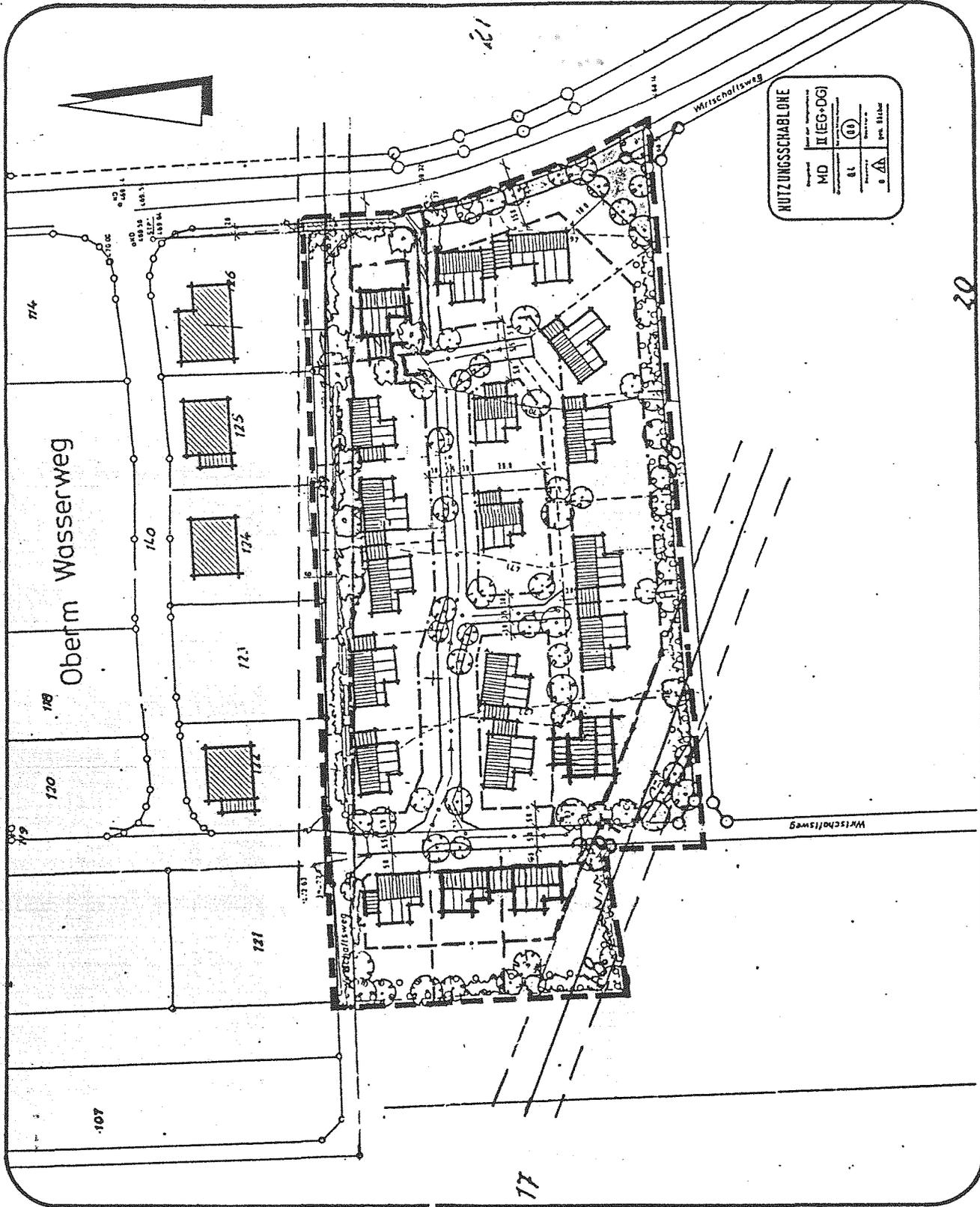
BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NORTERSHAUSEN · TEL. 02605/2551 + 1643



GESTALTUNGSENTWURF "WASSERGALL" DER OR. SGL. EINDE LAUTZENHAUSEN

Hat vorgelegt
 5. Aug. 1987
 Az.: 6910-13-12
 Kreisverwaltung
 des Rhein-Hunsrück-Kreises



NUTZUNGSCHABLONE

MD	II (EG+OG)
EL	(E)
0	0
0	0

0/00 0/00
 0/00 0/00
 0/00 0/00
 0/00 0/00

Hat vorgelegt
5. Aug. 1987
Az: 610-11-82

Kreisverwaltung
des Rhein-Münster-Kreises

1. AUSGANGSSITUATION

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen mit derzeit 290 Einwohner liegt am westlichen Randbereich der Verbandsgemeinde Kirchberg unmittelbar am Natoflugplatz Hahn.

Von der Topographie her ist festzuhalten, daß der besiedelte Teil an einem leichten von Norden und Süden anfallenden Hang liegt. Das Gesamtbild der Ortslage kann zwar noch als landwirtschaftlich strukturiert gekennzeichnet werden, jedoch ist eine erhebliche Umnutzung mit zum Teil starker Überformung festzustellen.

Die noch vorhandenen älteren Gebäude sind durchweg in Fachwerk errichtet. Nicht nur die Dachflächen, sondern auch die Wandflächen sind der Region entsprechend, verschiefert. Sie gehören überwiegend der Gruppe der **fränkischen Bauernhäuser** an. Die Gebäude sind zweigeschossig und zweiraumtief und in aller Regel quererschlossen. Die Fenster sind in **stehenden Rechtecken** ausgebildet, in Achsen angeordnet, zweiflügelig mit Sprossenteilung. Klebedächer in der Deckenhöhe sind leider kaum noch anzutreffen. Alte Haustüren in zum Teil seltener Schönheit gibt es noch. Die Bebauung ist weitgehend an den Hauptstraßen orientiert. Von diesen Straßen führen kleine Wege (oftmals Dienstbarkeitswege) zu den engen nachbarschaftsbezogenen Hofstellen.



Hat vorgelegen!

5. Aug. 1987 *Pl. 60 Az. 610-11-82***Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises**

Durch den allgemeinen Umwandlungsprozeß in der Landwirtschaft, der nach ersten Einschätzungen in Lautzenhausen noch nicht abgeschlossen ist, müßten Konzepte entwickelt werden, die auf lange Sicht eine Lösung für die Nutzung der aufgegebenen Wirtschaftsgebäude aufzeigen. Auf den ersten Blick könnte die beabsichtigte Außenentwicklung in die Flächenteile "Wassergall" im - Gegensatz zu der notwendigen Konzentration auf den Innenbereich - stehen. Da aber die erforderliche Stabilisierung des Ortskernes neben finanziellen Fragen auch ein besonderes Bewußtsein der Dorfbewohner für traditionelle Bauform voraussetzt, kann die gewünschte Entwicklung nur auf längere Zeiträume angesetzt werden. Dazu gehört auch, daß der Wohnwert eines ortsbildprägenden Gebäudes im Ortsbereich auf Sicht mindestens so hoch eingeschätzt werden kann, wie der Neubau am Ortsrand.

In der Ortsgemeinde Lautzenhausen ist die Entwicklung in den genannten Bereichen über den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg bereits vorgegeben; das heißt; die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Fortschreibung als **Gemischte Bauflächen** dargestellt. Da nicht zu erwarten ist, daß die Bebauung hier vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen dient - sondern dem sonstigen Wohnen - erscheint es sinnvoll, als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen. Im derzeit laufenden 2. Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungs-



Hat vorgelegt

~~5. Aug. 1987~~ *Zylinder* *610-11-82*Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

planes der Verbandsgemeinde Kirchberg sind die Nutzungsarten entsprechend korrigiert. Insofern wäre der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Deutlich hervorgehoben ist allerdings, daß die Ortsentwicklung in Lautzenhausen behutsam aber in der Sache konsequent dergestalt durchgezogen werden sollte, daß zunächst die Bebauung entlang der **vorhandenen** Erschließungsstraßen vollzogen werden müßte (Baulücken).

Erst wenn die Möglichkeiten hier und im Ortskern erschöpft bzw. durch zeitliche Bedingungen vorerst nicht realisierbar erscheinen, wird eine Entwicklung in die Außenbereiche - wie im Bebauungsplan festgesetzt - eingeleitet.

2. LAGE DES PLANGEBIETES UND PLANUNGSKONZEPTION

Das Plangebiet in einer Größe von 1,7 ha liegt am südlichen Ortsrand, westlich der K 76, auf einer mittleren Höhe um 470 m über NN. Unmittelbar vorgelagert ist die Neubaufäche "Oberm Wasserweg", die 1980 verbindlich geplant und zwischenzeitlich überwiegend bebaut ist.

Für die Planung sind an Zwangspunkten und Gegebenheiten hervorzuheben:

- nicht deutlich wahrnehmbarer Ortsbeginn auf der K 76,
- gerade verlaufende K 76 in den Ort mit deutlichem Durchzugseffekt (hohe Gewindigkeiten),



Hat vorgelegt
5. Aug. 1987 P. 60 Az 1 610-11-12

**Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises**

- vorhandene Erschließungsstraße "Oberm Wasserweg" ohne ausreichende Gestaltung
- exponierte Lage
- ausgeräumter Landschaftsteil.

Ausgehend von der vorhandenen Geländeneigung, die in Einmeterlinien in der Plangrundlage dargestellt ist, erscheint eine Erschließung (Straßenführung) des Baugebietes über die Verlängerung der Straße "Auf der Hurt" am günstigsten. Von hier wird die geplante Erschließung unter Berücksichtigung der Gebietsgröße und Tiefe in Form einer Stichstraße die künftigen Bauflächen erschließen können. Dabei wurde beachtet, daß der weiterlaufende Wirtschaftsweg für die Andienung der Feldflur erhalten bleibt.

Am Ende des Anliegerweges ist eine Wendemöglichkeit ausgebildet, so daß ein ordnungsgemäßes Wenden auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der anschließende Fußweg schließt die Verbindung zum Ortskern und ermöglicht gleichzeitig den Anschluß der Entwässerung an das Ortsnetz. Die innere Erschließung orientiert sich insbesondere an der Wirtschaftlichkeit und damit an der Minimierung der Verkehrsflächen.

Bestimmungskriterium der künftigen Gestaltung der Straße ist nicht der Verkehr auf möglichst breiter Fahrbahn und die vermeindliche Sicherheit auf den Gewegsflächen, sondern die Nutzbarkeit als "Dorfstraße" im traditionellen Sinne, mit den vielfältigen Ansprüchen der Dorfbewohner an "ihre Straße" als Vorfeld des Wohnens und Arbeitens.

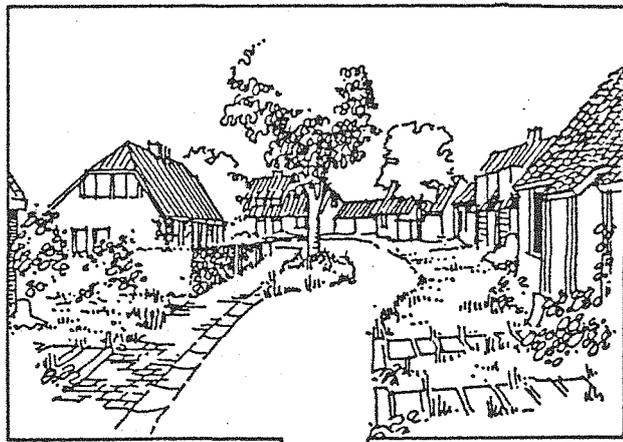
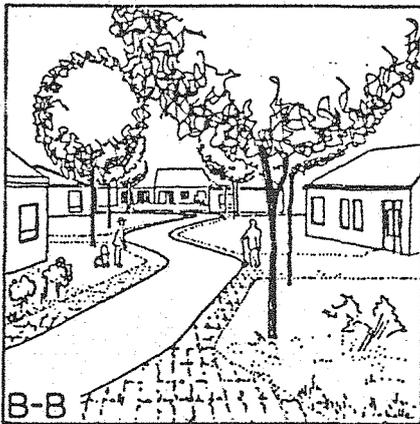


Hat vorgelegen
 5. Aug. 1987 2/80 620-13-32

Kreisverwaltung
 des Rhein-Munsrück-Kreises

Durch die Verwendung ansprechender gestalterischer Mittel wie Pflasterungen und Grünflächen soll die Aufenthaltsqualität gegenüber der Fahrfunktionen deutlich Vorrang haben. Dementsprechend ist im gesamten Plangebiet die Straßenfläche nicht breiter als 5,50 m festgesetzt. Bei dem kleinen Stichweg kann eine Reduzierung bis auf 3,50 m vertreten werden. Durch Aufweitung und Einengung, die jeweils mit klein- bis mittelkronigen Bäumen gekennzeichnet bzw. markant gemacht werden sollten, wird eine stramme Linienführung vermieden und die als Anspruch formulierte "Aufenthaltsqualität" möglich.

Möglicher Anwendungsbereich
 Verkehrsstärke: 30-50 Kfz/Spitzenstunde
 angestrebte Höchstgeschwindigkeit: unter 30 km/h



Anmerkung
 Neben der 3 m breiten Fahrgasse werden hier alle befahrbaren Flächen (Wendeanlagen, Hofflächen, Pflasterstreifen) mit breiten Rasenfugen ausgebildet. Fahrzeugbegegnungen können in der Regel in den Hofflächen stattfinden; die Pflasterstreifen wurden aus gestalterischen Gründen (fließender Übergang zwischen befestigten und vollständig begrünten Flächen) gewählt.

Quelle: EAE 1985 und Städtebauliche Gestaltung von Dieter Prinz

Hat vorgelegt
5. Aug. 1987 M/60 Az: 610-11-82
Kreisverwaltung
des Rhein-Münster-Kreises

3. BEBAUUNGSFORMEN UND BAUGESTALTUNG

Die Arten der baulichen Nutzung des vorgenannten Baugebietes ist entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Entwurf zur 2. Fortschreibung) als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbetriebe sind nicht zugelassen, da hier erstens kein Bedarf besteht und zweitens Immissionskonflikte zu erwarten wären.

Das Baugebiet zeichnet sich insgesamt durch eine gute Wohnlage aus. Dabei sind jedoch aufgrund der exponierten Lage (Hochlage) und der Ortsrandsituation erhöhte Anforderungen in ortsplanerischer und grünordnungsplanerischer Hinsicht zu stellen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken. Der Verlauf der straßenseitigen Baugrenze korrespondiert dabei mit der Gestaltung der Wohnstraßen. Dadurch wird auch ein Versatz der Gebäude und die Vermeidung einer strengen Bauflucht möglich.



Hat vorgelegen!

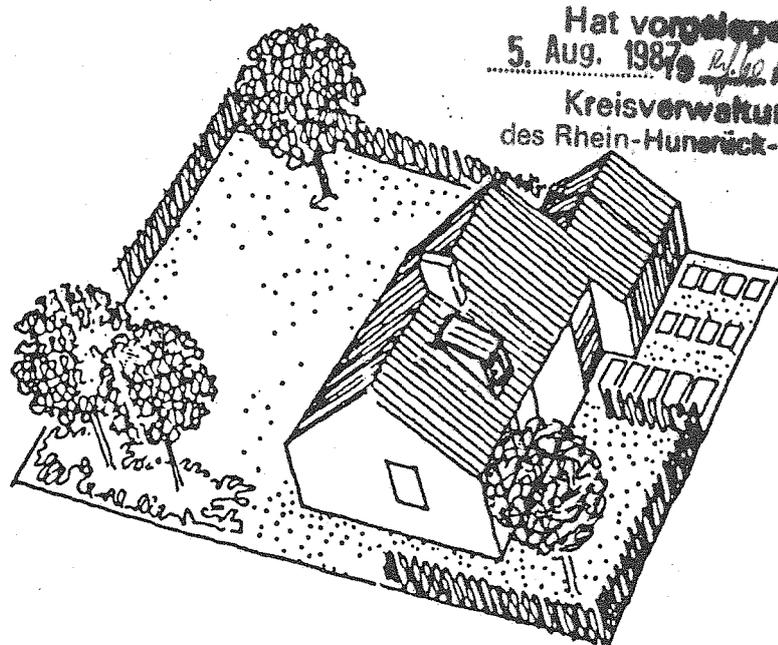
5. Aug. 1978 Az: 600-43-82

Kreisverwaltung
des Rhein-Münster-Kreises

Hierdurch können sich je nach den individuellen Bedürfnissen der Anwohner reizvolle kommunikationsfördernde Straßen-Hof-Situationen ergeben. Insbesondere wenn der Übergangsbereich zwischen Straße und Haus in der Art offener Vorgärten gestaltet wird. Insgesamt betrachtet kann durch die "dorfgemäße Anlage" der Wohnstraße den vielfältigen Bedürfnissen der Anwohner nach Kommunikations-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten Rechnung getragen werden.

Was die Baukörpergestaltung anbelangt, so ist festzustellen, daß Einfamilienhäuser in der Regel in zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk errichtet werden. Hierdurch entstehen oft schmalhüftige, gestelzte Baukörper. Eine günstigere Gestaltung läßt sich durch die Hausform "Erdgeschoß und Dachgeschoß" (EG + DG) erzielen. Werden die Dächer darüber hinaus über Garagen und sonstige Nebengebäude heruntergeschleppt, so erhält das Haus eine breitgelagerte, großzügige und auch besser mit dem Gelände verbundene Wirkung.



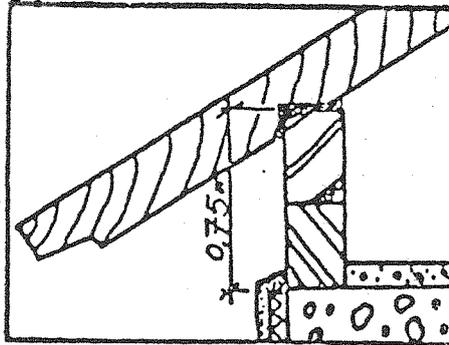


Hat vorgelegt
5. Aug. 1987 *Ref. Nr. Az: 610-11-12*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunrück-Kreises

Bei der vorgegebenen Anzahl der Geschosse ist zur besseren Ausnutzung des Geschosses im Dachraum ein Kniestock oder Drempel bis 0,75 m Höhe zulässig, da hier bei der eingeschossigkeit mit aufgehenden Mauerwerk die liegende Hausproportion nicht zerstört wird.



Hat vorgelegt
5. Aug. 1987 Pl.-Nr. Az.: 610-11-12
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises



Die Dachlandschaft der ursprünglichen Gebäude ist in der Ortsgemeinde Lautzenhausen relativ ruhig und harmonisch. Daher sollte bei den Neubauten im Plangebiet an die historische Bauform angeknüpft werden. Flachdächer bleiben daher ausgeschlossen; die Dachneigung soll sich zwischen 35 und 48 ° bewegen. Breit angelegte Gauben zerstören sehr oft die ruhigen großflächigen Dächer. Daher sollen nur Einzelgauben errichtet werden. Da liegende Dachfenster sehr unruhig wirken, wenn gewisse Regeln nicht beachtet werden, sollte weitgehend darauf verzichtet werden. Wird es im Einzelfall notwendig, sind kleine Formate zu verwenden, zumal die Lichtausbeute bei liegenden Fenstern wesentlich günstiger ist.

Zur Gestaltung der Fassaden sei erwähnt, daß regionstypisch verputzte bzw. mit Schiefer verkleidete Außenflächen geschaffen werden sollten. Hier ist vor allem von industriell gefertigten Materialien abzusehen. Verklebte Fassaden lassen den Baukörper leblos und verpackt erscheinen.

Hat vorgelegt

5. Aug. 1983 2/00 Az: 610-11-12

**Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises**

Zum großen Glück sind Glasbausteine weitgehend aus der Mode gekommen. Sie erzeugen innen und außen eine ungemütliche Atmosphäre. Zudem sind sie als Material in der Landschaft ein Fremdkörper. Als Treppenhausbelichtung zerreißen sie die Fassade.

Im Bebauungsplan nicht festgesetzt, aber aus gestalterischen Gründen wünschenswert wäre die Zusammenfassung einzelner Baukörper durch benachbarte Garagen. Hierdurch kann gleichzeitig die bei offener Einfamilienhausbebauung oft schwer realisierbare Raumwirkung erzeugt werden.

4. IMMISSION

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist eine Lärmbeeinträchtigung von der K 76 nicht gegeben.



5. VER- UND ENTSORGUNG

Hat vorgelegt
5. Aug. 1987 Pf. 60 Az. 610-11-12

5.1 Wasserversorgung

Kreisverwaltung
des Rhein-Münster-Kreises

Die neu zu bebauenden Flächenteile können an das örtliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Inwieweit Menge und Druck ausreichend sind, wird im Rahmen der Erschließungsplanung dargelegt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich können die neuen Wohngebäude an das örtliche Netz angeschlossen und im freien Gefälle entwässert werden. Dabei verläuft das Kanalsystem von Westen nach Osten durch die Verlängerung der Straße "Auf der Hart", die Stiche sammelnd, durch den Fußweg in das Kanalsystem in die K 76.

5.3 Stromversorgung

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Freileitungen, die nach Angaben des RWE mit den Freihaltstreifen (15 m) eingetragen werden.

Im angrenzenden Baugebiet "Oberer Wasserweg" ist eine Trafostation vorhanden. Darüber kann das Gebiet "Wassergall" versorgt werden.

6. GRÜNORDNUNG

Hat vorgelegen
5. Aug. 1987 *Pl. Nr. Az: 610-11-12*
Kreisverwaltung
des Rhein-Münster-Kreises

Aus ökologisch-gestalterischer Sicht stellen sich folgende Aspekte der Grünordnung als vordringlich dar. Das Baugebiet muß zum einen gut in die Landschaft eingefügt und eingebunden werden. Zum anderen ist es selbst durch Gehölze und andere Bepflanzungen zu gestalten, zu gliedern und zu durchgrünen.

Zur Verwirklichung einer guten landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden entlang des begrenzenden Wirtschaftsweges festgelegt. Im Südwesten ist von den privaten Grundstückseigentümern ein Pflanzstreifen von 3 - 5 m anzulegen. Der im Südosten gelegene Wirtschaftsweg wird in Teilen entlang des Baugebietes an der K 76 als öffentlicher Pflanzstreifen umgestaltet. An den beiden Eckpunkten sind ebenfalls kleinere öffentliche Grünflächen vorgesehen, die der Einbindung in die Landschaft dienen und für die Feierabenderholung als Frei- bzw. Ruheraum (Bäume mit Bank) gestaltet werden können.

Die grünordnerischen Festsetzungen benennen das Quantum der zu pflanzenden Gehölze. Als wesentlicher Grundsatz ist an dieser Stelle hervorzuheben, daß ausschließlich heimische Laubholzarten Verwendung finden sollen, wobei die Präferenz bei einheimischen Obstgehölzen liegen sollte, die in klassischer Weise in der umgebenden Landschaft dörfliche Siedlungen eingrünen.



Hat vorgelegen!

5. Aug. 1988

Kreisverwaltung
des Rhein-Münster-Kreises

10-11-82

Die innere Durchgrünung des Baugebietes geschieht durch Bepflanzungen des Straßenraumes, also im öffentlichen Raum. Auch hier sind heimische Laubholzarten, etwa die Linde oder Sorten des Berg- oder Spitzahorn vorzuschlagen. Im Straßenaufbauentwurf sollten die zu pflanzenden Gehölze, insbesondere an Knickpunkten und Versätzen der Wege, angeordnet werden; sie bieten zugleich optischen Halt und tragen somit zur Raumbildung bei. Darüber hinaus können die eingetragenen Parkstände im Straßenraum mit Gehölzen überstellt werden; den dort geparkten Fahrzeugen können sie Schatten bieten. Schließlich sei auf die Funktion dieser Pflanzungen hingewiesen, da sie zwischen der geplanten randlichen Abpflanzungen und den Gehölzen auf den Privatgrundstücken quasi eine Grünverbindung aufbauen sollen.

7. BODENORDNUNG

Die Neuordnung im gesamte Plangebiet, bestehend aus den zwei Flurstücken 18 und 19 im Flur 5 kann in Form einer Fortführungsmessung durchgeführt werden.



Hat vorgelesen
5. Aug. 1987 *Rf. 60* Az: 610-11-82
Kreisverwaltung
des Rhein-Münster-Kreises

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Das Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Bei dessen Erschließung werden in etwa folgende Kosten entstehen:

1. Straßenbaukosten incl. Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün	155.000 DM
2. Wasserversorgung	45.000 DM
3. Abwasserbeseitigung	<u>100.000 DM</u>
Gesamtkosten	300.000 DM

9. FINANZIERUNG

Die Finanzierung des 10%igen Gemeindeanteils der Straßenbaukosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Gemeindeetat.

Im September 1986

Lautzenhausen,

ka-kk

PLANUNGSBÜRO
BERATENDER INGENIEUR

KARST

