

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Brühl"
Ortsgemeinde Maitzborn
Verbandsgemeinde Kirchberg

Hat vorgelegen
22. Feb. 1996 *Az: 610-11-70*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Maitzborn beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis der vorliegenden Baulandanfragen der Bürger angepaßt, die Ortserweiterung zu steuern und zu regeln.

2. Flächennutzungsplan

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs.1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Baulandfläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in privatem Eigentum. Lediglich das Flurstück 60 (Weg) befindet sich in Gemeindeeigentum.

4. Plangebiet

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Maitzborn, Flur 8 und umfaßt folgende Grundstücke:
Flurstücke: 26/4, 26/1, 27/2 jeweils teilweise, Flurstück 60, Flurstücke 29/4 , 29/6 und 46/9 jeweils teilweise.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Die angrenzenden Flurstücke sind zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und werden landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt.

Südwestlich grenzt die vorhandene Ortsbebauung an das Bauland unmittelbar an.

Südöstlich grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße K 8.

6. Auswirkungen

Die Auswirkungen von Baulandflächen hat in wirtschaftlicher Hinsicht positive Auswirkungen, da mittelfristig eine Ausblutung des Ortes durch die Abwanderung von bauwilligen Jungfamilien verhindert werden kann.

Die betroffenen Grundstückseigentümer der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen stehen der geplanten Entwicklung wohlwollend entgegen und möchten selbst das vorgesehene Bauland teilweise nutzen. Die restliche Baulandfläche wird teilweise von der Ortsgemeinde erworben.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Bei dem Bauland handelt es sich um landespflegerisch nicht besonders wertvolle Bestände, da die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Der vorhandene Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, daß keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grün- und Gartenflächen vorgenommen werden kann.

7. Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die durchschnittlich 650 - 1.100 qm groß sind, werden durch Baugrenzen festgelegt.

Da das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung mit teilweise landwirtschaftlichen Betrieben angrenzt, wurde es als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Kreisstraße K 8 von Maitzborn nach Rödern in südöstlicher Richtung.

Die Planstraße ist entsprechend der EAE 85 als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m einschließlich Wasserführung konzipiert. Die Wohnstraße endet mit einem Wendehammer (Wendeanagentyp 2), R = 6,00 m

9. Entwässerung und Wasserversorgung

Das geplante Gebiet wird über eine neu zu erstellende Abwasserkanalleitung an die vorhandene Anlage der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen. Zur Zeit wird die Ortslage über Mischsystem entwässert und in die Kläranlage Maitzborn entwässert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg.

Hat vorgelesen!
22. Feb. 1994 *Rf/bo* Az.: 60-11-90
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

10. Grünordnerische Festsetzung

Um eine bessere Einbindung des Baugebietes in den Ortskern und die umliegende Landschaft zu erreichen, soll ein einheitlicher Pflanzgürtel mit einheimischen Gehölzen um das Plangebiet angelegt werden.

Die Pflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche im Bebauungsplan sind nach dem beigefügten Pflanzschema (Seite 4) vorzunehmen.

11. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt 6.238 qm und ist in 8 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind insgesamt 455 qm ausgewiesen. Die Fläche des nordöstlich angrenzenden Flurweges beträgt 481 qm.

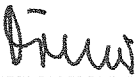
Die Bruttobaulandfläche beträgt 7.308 qm.

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasser- und Straßenbauarbeiten betragen ohne Grunderwerb ca. 330.000,00 DM.


Hat vorgelegt
22. Feb. 1994 *Ref. Az.: 610-11-90*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ortsgemeinde Maitzborn
Maitzborn, den 02. DEZ. 1993

Ausgefertigt:
Maitzborn, 07.03.1994
Ortsgemeinde Maitzborn

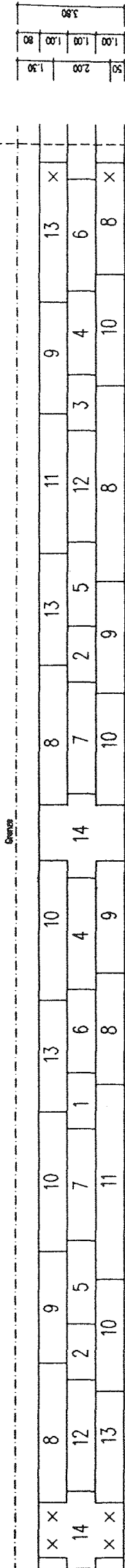

Dreher, Ortsbürgermeister




Dreher, Ortsbürgermeister



Pflanzschema für 3-reihige Heckenpflanzung



Begründungsfläche

90,00

50	2,00	1,50
1,00	1,00	80
1,00	1,00	80
3,00		

Hat vorgelegen!
 22. Feb. 1996 Rf/60 Az.: 60-15-90
 Kreisverwaltung
 des Rhein-Hunsrück-Kreises

Stück
25
16
22
12
8
17
14
<u>114</u>

Sträucher

8	Euonymus europaeus (Pfefferhütchen)
9	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
10	Corylus avellana (Rote Nuß)
11	Ligustrum vulgare (gemeiner Liguster)
12	Prunus spinosa (Schlehe)
13	Sambucus nigra (Holunder)
14	Rosa canina (Hundsrose)

Stück

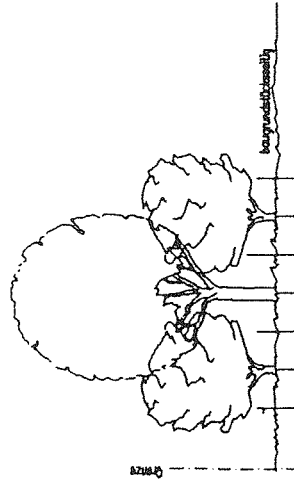
2
4
2
<u>8</u>

Äume I. Ordnung

1	Prunus avium (Wildkirsche)	2
2	Quercus robur (Stieleiche)	4
3	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	2
		<u>8</u>

Äume II. Ordnung

4	Sorbus aucupario (Eberesche)	7
5	Carpinus betulus (Hainbuche)	6
6	Acer campestre (Feldahorn)	7
7	Crataegus monogyna (Weißdorn)	8
		<u>14</u>



1,30	1,00	1,00	50
80	1,00	1,00	1,00
			<u>2,00</u>

Querschnitt Pflanzschema

Die Stückangaben beziehen sich auf die angegebene Länge von 50,00 m
 Mehr- bzw. Minderlängen sind entsprechend umzurechnen.