

Hat vorgelegt
28. Aug. 1985 9 Ref. 60 Az.: 610-93-94
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" AUF DER FORST "

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

PLANUNGSBÜRO KARST 
BERATENDE INGENIEURE
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

1. Situation

Notwendigkeit und Ziele

Die Ortsgemeinde Metzenhausen zählt mit 126 Einwohnern (30.06.81) zu den kleinsten Gemeinden der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Das vorhandene Siedlungsgefüge ist weitgehend an die K 11 orientiert. Über diese Kreisstraße ist der Ort an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Struktur der Gemeinde ist überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Entsprechend bestehen die baulichen Anlagen aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Eine "NUR -WOHNHAUSBEBAUUNG" ca. 4 Einheiten hat sich in den letzten Jahren an der Dorfstraße entwickelt. Bei der Flächennutzungsplanbearbeitung für die Verbandsgemeinde Kirchberg, war dies Anlaß die künftigen Bauflächen in diesem Flächenteil "Auf der Forst" darzustellen. Die im Flächennutzungsplan gewählte Nutzungsart "W" erscheint nachträglich doch problematisch unter dem Blick, daß die Nachbarschaft ausschließlich aus landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Gebäuden besteht und die Nutzung im Neubaugebiet nicht ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Zudem ist die Kleinheit der Flächen für eine separate "W -Flächendarstellung" ungeeignet. Die Verbandsgemeinde beabsichtigt bei der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsart "W" (Wohnbaufläche) in "M" (gemischte Bauflächen) umzuwandeln, damit hieraus, wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, Dorfgebiet (MD) entwickelt werden kann.

Die Ortsgemeinde Metzenhausen beabsichtigt die Genehmigung des Bebauungsplan "Auf der Forst" im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg nach § 8 (3) BBauG zu erhalten.

Hat vorgelegt!
28. Aug. 1985 Ref/Az: 610-13-94
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

2. Planung

2.1 Grundkonzeption

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 1,2 ha und liegt im nördlichen Teil der Ortslage. Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sollte das Neubaugebiet (Wohnbaufläche) unmittelbar an die benachbarten Betriebe angrenzen. Aufgrund von zu erwartenden Bedenken und den topografischen Gegebenheiten wurde die Bebauung im wesentlichen an der Dorfstraße orientiert. Nach Westen mußte die Bauflächenausweisung insoweit beschränkt werden, als die geplanten baulichen Anlagen noch in den Sammler in der Dorfstraße entwässert werden können. Der beigefügte Längenschnitt über den Wohnweg "A" ist hierüber detaillierter Nachweis. Gleichzeitig sind hierdurch auch Freiflächen zu den südwestlichen vorhandenen landwirtschaftlichen Freiflächen gegeben.

Aus der Sicht der Verkehrsplanung ist für die Erschließung des Baugebietes die vorhandene Dorfstraße nach Norden zu verlängern. Auf eine Wendeanlage am nördlichen Ende des Baugebietes wurde verzichtet, da nach Meinung des Rates das anschließende Feldwegekreuz hierzu ausreichend Möglichkeit bietet. Die westlichen, noch im freien Gefälle zu entwässernden Bauflächen wurden über den Wohnweg "A" erschlossen. Ist für die verlängerte Dorfstraße -auch im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr - noch eine Fahrbahnbreite von 5,0 m und einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m erforderlich, so kann der Wohnweg aufgrund der geringen Wohnintensität (Ca.4 /WoE) in 5,00 m Gesamtbreite ausgebaut werden. Da die Verkehrsfläche des Wohnweges "A" als Mischfläche genutzt werden kann (Fuß- und Feldverkehr), sollte der Ausbau in einer Ebene erfolgen.

Die Wendemöglichkeit in Form eines Wende-Ts, ist auch für Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

(s. Städtebau Band 1 städtebaulicher Entwurf, D.Prinz, Kapitel 4.5.6, Gestaltung und Bemessung von Wendeanlagen S.105).

2.2 Gestaltung

Das geplante Baugebiet "Auf der Forst" ist für die Ansiedlung (Eigenbedarf) von freistehenden Einfamilienwohnhäusern konzipiert. Grundlage bildet die als Empfehlung ausgesprochene mittlere Grundstücksgröße von ca. 700 - 800 m² Nettofläche. Die überbaubare Fläche - begrenzt durch Baugrenzen- wurde so festgesetzt, daß größtmögliche Entfaltungsmöglichkeiten für den Bauherrn gegeben bleiben. Allerdings ist beabsichtigt, die Hauptgebäuderichtung in der aufgezeigten Form festzuschreiben. Hierdurch kann gegenüber der angrenzenden, offenen Landschaft ein optischer Abschluß erzielt und gleichzeitig eine innere Räumlichkeit erreicht werden. Zudem wurde bei der Festsetzung der "Firstrichtung" auf die Belichtung und Besonnung (Sonnenrichtung) geachtet.

Das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) wurde in Anlehnung an die benachbarte Bebauung auf II Vollgeschosse beschränkt, wobei das II-Geschoss im Dachraumliegen muß. In den Textfestsetzungen ist dafür Sorge getragen, daß bei hängigen Gebäuden das Kellergeschoss ebenfalls als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Bei dem relativ exponiertem Baugebiet wird durch die festgelegte Geschossigkeit eine überhöhte Baukörperentwicklung nicht möglich.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß das vorhandene Baugebiet sich optisch nicht allzusehr von der vorhandenen Substanz abhebt. Aus diesem Grunde sind Flachdächer nur für Nebenanlagen gestattet.

Zur Einbindung des Gebietes und zur Bildung eines neuen Ortsrandes, sind an den Grenzen des Baugebietes Pflanzungen vorgegeben. Dies gilt auch an den Kopfenden der Standspuren für den ruhenden Verkehr. Entsprechend den Pflanzsignalen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen (auch Baum und Strauchgruppen). Dabei sind überwiegend regionstypische Laubgehölze zu verwenden. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz ist zu achten.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Das geplante Gebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz (Gruppenversorgung Bingerbach) angeschlossen werden. Menge und Druck sind ausreichend und werden bei der Erschließungsplanung nach § 49 LWG nachgewiesen.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer der Ortsgemeinde Metzenhausen werden über Hauskläranlagen vorgeklärt und über Leitungsnetz dem Bingerbach (auch Hahnbach) zugeleitet. Bis zum Bau der Gruppenkläranlage Kirchberg-West ist beabsichtigt, als Übergangslösung, die häuslichen Abwasser über Hauskläranlagen nach DIN 5261 vorzuklären. Hierbei sind 1500 L/E zugrunde zu legen.

3.3 Stromversorgung

Für die Versorgung mit elektrischer Energie reichen die örtlichen Kapazitäten aus.

4. Bodenordnung

Aufgrund der geringen Flächengröße und der übersehbaren Zahl der Eigentümer dürfte die Bodenordnung auf freiwilliger Basis durchführbar sein. Sollte eine freiwillige Ordnung nicht möglich werden, so beabsichtigt die Gemeinde ein Bodenordnungsverfahren auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes durchzuführen.

5. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen.

1. Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	100.000,00 DM
2. Wasserversorgung	22.000,00 DM
3. Entsorgung	38.000,00 DM
Gesamtkosten	<u>160.000,00 DM</u> =====

Hat vorgelegen!
28. Aug. 1985 Rf/60Az: 610-13-94
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

6. Finanzierung

Die Gesamtkosten der Erschließung werden aufgrund der Satzung der Ortsgemeinde Metzenhausen und der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert. Die Finanzierung des Gemeindeanteiles erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde.

Im November 1983

19. Juli 1984

Metzenhausen, den.....

Planungsbüro H.Karst
Beratender Ingenieur

Der Ortsbürgermeister



faul

