

Hat vorgelegt
1. Okt. 1985 19 Pf. 60 Az.: 610-13-109
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

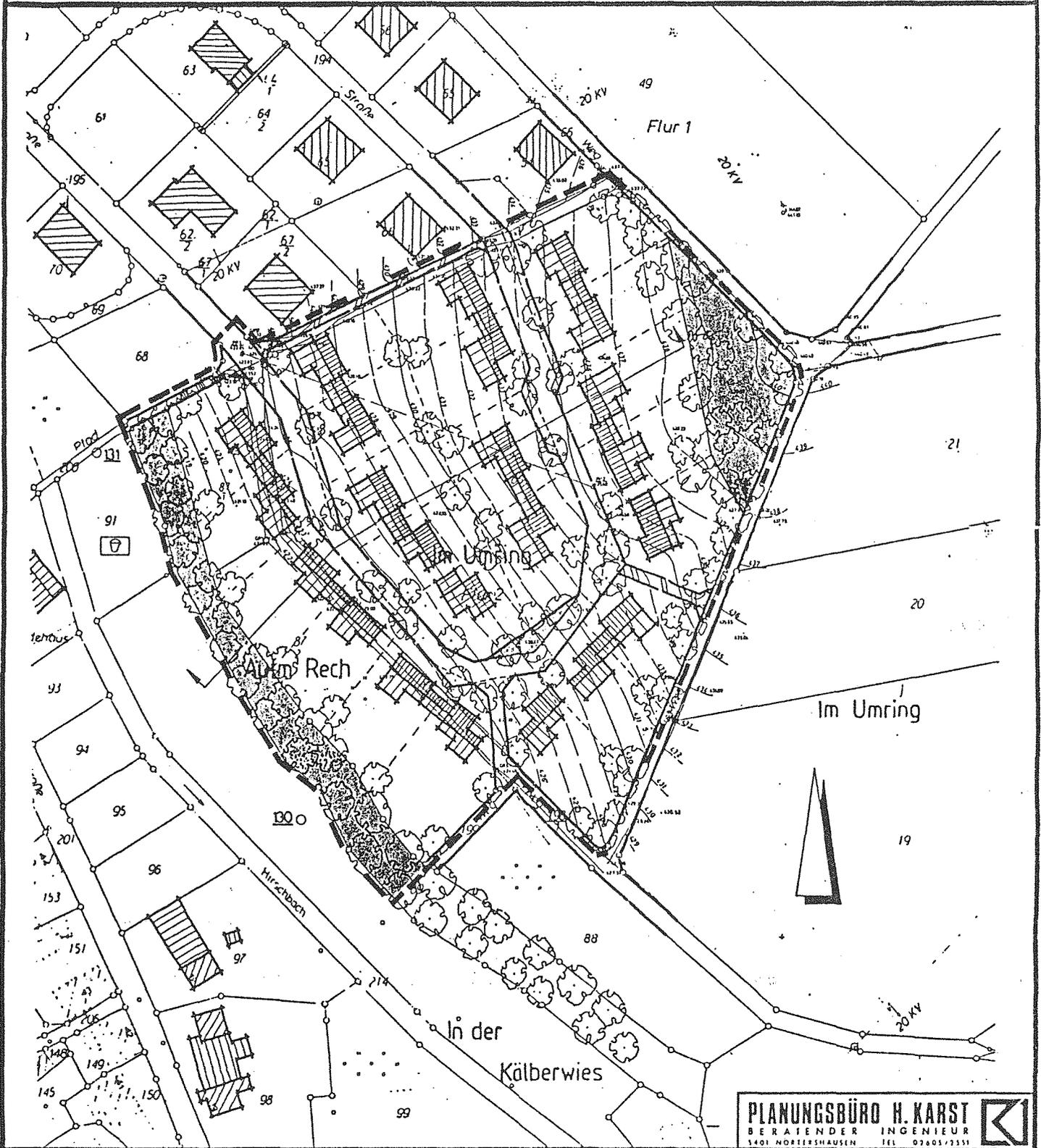
" IM UMRING "

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE NIEDERWELER

PLANUNGSBÜRO H. KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551



GESTALTUNGSENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM UMRING“ DER OG. NIEDERWEILER



1. Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Niederweiler liegt im südwestlichen Teil der Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück).

Nach dem Bericht des Statistischen Landesamtes in Bad Ems betrug die Zahl der Einwohner am 30.06.1983 insgesamt 300. Die im gleichen Bericht dargelegten Veränderungen weisen für das 1. Halbjahr 1983 eine Abnahme von 1,3 % auf. Langfristig gesehen dürfte von einer stagnierenden Entwicklung auszugehen sein.

Die Struktur der Ortsgemeinde darf als ländlich bzw. landwirtschaftlich geprägt angesprochen werden. Dies äußert sich selbstverständlich im Siedlungsgefüge. So sind denn auch die größten Teile der Ortslage im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (Entwurfssfassung für die öffentliche Auslegung, Juni 1984) als gemischte Bauflächen dargestellt, worunter in diesem Falle Dorfgebiete zu verstehen sind. Entsprechend weist auch der im Januar 1983 vorgelegte Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald der Ortsgemeinde Niederweiler die besondere Funktion "Landwirtschaft" zu.

Innerhalb der dörflichen Mischbauflächen sind keine größeren Lücken oder Freiflächen vorhanden, die als "Baulandreserve" zur Verfügung stehen könnten (siehe dazu Flächennutzungsplan). Die in unmittelbarem Anschluß an die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude angrenzenden "freien" Flächen sind als hofnahe Wirtschaftsflächen einzustufen.

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre vollzog sich im wesentlichen im Südosten der Ortslage südlich der Kreisstraße 73. Diese Entwicklungsrichtung ergibt sich auch dadurch, daß die landwirtschaftlichen Betriebe schwerpunktmäßig westlich der K 74 angesiedelt sind.

Hier wurden dementsprechend im Zuge des Fortschreibungsverfahrens im Flächennutzungsplan auch keine Neuausweisungen vorgenommen, vielmehr ehemals als "Hausgärten/hofnahe landwirtschaftliche Flächen" gekennzeichnete Bereiche nunmehr als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da inzwischen die Baugrundstücke, im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf'm Rech", weitgehend bebaut sind, erfolgte eine Erweiterung der Wohnbauflächen von hier in Richtung Südost um mehr als 2 ha. Im Verfahren nach § 2 (5) BBauG - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - für den Flächennutzungsplan regte die Landwirtschaftskammer die Darstellung gemischter Bauflächen in diesem Bereich an. Dem konnte im Hinblick auf die bereits durch den bestehenden Bebauungsplan eingeleitete Entwicklung als Wohnbaufläche nicht Rechnung getragen werden. Hinzu kommt, daß eine Festsetzung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO bei zu erwartender Wohnbebauung das eventuelle Problem des Nutzungskonfliktes nicht löst (Etikettenschwindel, vergleiche Urteil OVG Rheinland-Pfalz vom 25.03.80 - 10 C 21/79).

Da die Hauptwindrichtung eher aus Nordwesten zu bestimmen ist, können die - auch vom Gewerbeaufsichtsamt geäußerten Bedenken - vernachlässigt werden, zumal der Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben über 100 m beträgt.

Im Hinblick auf die landschaftliche Situation - Muldenlage des Ortskernes - nimmt die Flächennutzungsplanung besondere Rücksicht auf den Hirschbach. Dieser durchquert - leider zum Teil verrohrt - den Ortskern von Norden nach Süden. Er begleitet auch das Baugebiet "Im Umring" in einem Abstand von rund 40 m. Die Bachaue und der sie begleitende Gehölzstreifen sind deshalb aus der Bauflächen-Darstellung ausgenommen.

Um die bauliche Entwicklung auf dem Flurstück "Im Umring" nach ortsplanerischen Grundsätzen zu gewährleisten, schlägt der Flächennutzungsplan eine Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung nach § 17 Landespflegegesetz (LPFlG von 1979) vor. Der Rat der Ortsgemeinde Niederweiler hat daraufhin die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen, mit dem Ziel, den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Gleichzeitig soll durch den Bebauungsplan die Voraussetzung für eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung und für eine überlegte Einbindung in die Umwelt (Ortsbild und Landschaft) gemäß § 1 (6) BBauG und § 17 LPFlG geschaffen werden.

2. Planung

Topografisch gesehen liegt das Flurstück "Im Umring" an einem mit rund 10-12° geneigten Südwesthang. Die östliche Spitze des Geltungsbereiches liegt bereits nahe der Kuppe. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß es also sein, die Bebauung in ihrer Höhe nicht zu weit aus der Muldenlage des Gesamtortes herauszuführen. Die nahe Horizontlinie soll nicht durch die Bebauung angeschnitten werden. Damit wird auch erreicht, daß hier im östlichen Teil der Ortslage die Bebauung nicht höher reicht als im westlichen Teil.

Dieses Ziel wird zum einen dadurch erreicht, daß der östliche Teil nicht für eine Bebauung vorgesehen wird, und zum anderen dadurch, daß die Erschließungswege auf einen höhenlinienparallelen Verlauf heruntergezogen werden.

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die Erschließung der Bebauungsplanfläche ist durch die des Bebauungsplanes "Auf'm Rech" vorgezeichnet. So müssen - selbstverständlich auch in Betracht des zu schonenden Hirschbachtals - die Erschließungsachsen an die des Bebauungsplanes "Auf'm Rech" anschließen. Da sich im Südosten der Ortslage landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, kann die innere Erschließung nur über eine "ringartige" Anlage erfolgen. Damit läßt sich zugleich jeglicher Durchgangsverkehr vermeiden. Die Straße "Auf'm Rech" sammelt den Verkehr aus dem neuen Wohngebiet und stellt die Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz (Kreisstraße 74) her.

Die innere Erschließung wird in Form eines Wohnweges vorgenommen. Der auf einer kurzen Strecke steilere Verlauf (ca. 12%) des Weges im südöstlichen Teil wird bewußt in Kauf genommen, um eine sinnvolle Ausnutzung der Gesamtfläche zu erreichen.

Wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ist ein Ausbau als Wohnweg ohne weiteres auch auf der Grundlage der Richtlinie für den Ausbau von Straßen (RAS) möglich. Die Darstellung als Wohnweg unterstreicht zugleich die Funktion des Straßenraumes als Aufenthalts- und Spielraum. Um also keine überdimensionierten Fahrbahnen und Parkstreifen entstehen zu lassen, wird dem Anspruch "Wohnweg" durch die Linienführung und die Ausgestaltung als mischgenutzte Fläche Rechnung getragen. Trotz der Aufweitungen und Versätze bleibt eine klare Linienführung erkennbar. Auf "Möblierungseffekte" wurde bewußt verzichtet. Die bauliche Gestaltung der Wohnwege soll darüber hinaus den Charakter entscheidend überstützen, zum Beispiel dadurch, daß auf zurückhaltende Weise unterschiedliche Materialien und Farben zur Anwendung kommen.

Die vorgesehene Fahrbahnbreite beträgt zwischen 5,50 m und 7,50 m, wobei in Teilabschnitten für Parkbuchten 1,50 m bzw. 2,00 m abzurechnen wären. Diese sind allerdings unbedingt in demselben Material wie die Wohnwege auszuführen. Die vorgesehenen zehn Parkstände entsprechen weitgehend den Richtlinien (ca. 0,5 Parkstände je Wohneinheit).

Gestaltung und Raumgebung für den Wohnweg ergeben sich aus einer gezielten Gehölzpflanzung, welche als Blickpunkt und zugleich als Begrünung der leichten Versätze dienen. Die in der Regel vorgesehenen Baumscheiben werden im südöstlichen Teil des Wohnweges durch eine etwas größere (öffentliche) Pflanzfläche mit Gehölzen ergänzt.

Um im Südwesten die Bebauung nicht zu nahe an den wertvollen bachnahen Gehölzbestand heranzuführen, wird der hier noch vorhandene Wirtschaftsweg aufgehoben und die Verkehrsfläche etwas hangaufwärts verlegt. Der für die Landwirtschaft weiterhin erforderliche Anschluß an den nach Südosten aus dem Geltungsbereich herausführenden Wirtschaftsweg wird durch eine 4,00 m breite Verbindung aufrecht erhalten.

3. Bebauungsformen und Baugestaltung

Die Art der baulichen Nutzung der vorgenannten Baugebiete wird im Sinne eines "Allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die nach § 3 Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 (Tankstellen) desselben Paragraphen ausgeklammert bleiben sollen.

Das Baugebiet "Im Umring" zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Wohnlage aus. Dabei sind jedoch aufgrund der Lage (Südwesthang) und der Ortsrandlage 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 Wohnwege. Dadurch wird auch ein Versatz der Gebäude und die Vermeidung einer strengen Bauflucht möglich.

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

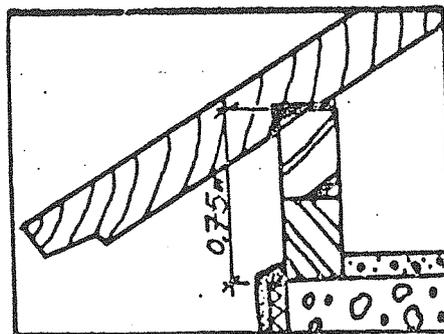
Hierdurch können sich je nach den individuellen Bedürfnissen der Anwohner reizvolle kommunikationsfördernde Straßen-Hof-Situationen ergeben, insbesondere wenn der Übergangsbereich zwischen Straße und Haus in der Art offener Vorgärten gestaltet wird. Insgesamt betrachtet kann durch die "verkehrsberuhigte Anlage" der Wohnwege den vielfältigen Bedürfnissen der Anwohner nach Kommunikations-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeit 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 oder sonstige Nebengebäude heruntergeschleppt, so erhält das Haus eine breitgelagerte, großzügige und auch besser mit dem Gelände verbundene Wirkung.

Eine Überschreitung der vorgesehenen Geschossigkeit ist jedoch möglich, wenn die topografischen Gegebenheiten dies erfordern (freistehendes Kellergeschoß).

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



Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die Dachlandschaft der ursprünglichen Gebäude ist in der Ortsgemeinde Niederweiler relativ ruhig und harmonisch. Daher sollte bei den Neubauten im Plangebiet an die historische Bauform angeknüpft werden. Flachdächer bleiben daher im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Dachgauben sind nur auf steileren Dächern ab 35° zulässig. 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.

Zur Gestaltung der Fassaden sei erwähnt, daß landschaftsbedingt verputzte Außenflächen geschaffen werden sollten. Wie bereits erwähnt, ist hier vor allem von "gewollten" Strukturen und individuell gefertigten Materialien abzu-sehen. Verklebte Fassaden lassen den Baukörper leblos und verpackt erscheinen.

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. Grünordnung

Aus landespflegerischer Sicht stellen sich zwei Aspekte als vordringlich dar. Zum einen muß das Baugebiet gut in die Landschaft eingefügt und eingebunden werden. Zum anderen ist es selbst durch Gehölze und andere Pflanzungen zu gestalten und zu durchgrünen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß die umgebende Landschaft auf der Höhe weitgehend ausgeräumt und ökologisch verarmt ist. Entsprechende Ein- und Durchgrünungen sollen hier einen wenn auch bescheidenen Ausgleich schaffen.

Bedeutend positiver ist die Situation am südwestlichen Plangebietsrand zu werten. Hier ist eine sehr prächtige Rainbepflanzung vorhanden, die im wesentlichen aus tiefbeasteten Bäumen (Eiche, Kirsche, Esche) in unterschiedlichen Größen besteht.

Hieran anknüpfend wurde zur Verwirklichung des erstgenannten Planungszieles am südöstlichen Plangebietsrand ein Pflanzstreifen in einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Durch Pflanzbindung im privaten Bereich ist hier die Pflanzung von zwei Bäumen (1. und 2. Ordnungsgröße) und 5 Sträuchern je Baugrundstück angestrebt. Eine Abgrenzung der Bauflächen gegenüber der umgebenden freien Landschaft kann damit nach Südwesten erzielt werden.

Die Freifläche am östlichen Plangebietsrand (höchster Bereich) sollte als Grünanlage extensiv gestaltet und mit großen und kleinen heimischen Laubholzarten gruppenhaft überstellt werden. Durch die Bereitstellung von Bänken kann ein sinnvoller Ruhebereich geschaffen werden.

Der inneren Durchgrünung dienen neben den gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Gartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) insbesondere die eingetragenen Baumpflanzungen im Straßenraum der Wohnwege. Kleinere Verkehrsgrünflächen treten als eher flächige Gestaltungselemente hinzu.

Hat vorgelegen!
1. Okt. 1995 Ref. 60 Az: 610-13-109
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes "Im Umring" kann grundsätzlich durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden.

Im Rahmen des weiteren Planungsfortganges werden die technischen Einzelheiten bezüglich der Druckverhältnisse aufgezeigt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Baugebietes wird im freien Gefälle zum vorhandenen Kanal in der Straße "Auf'm Rech" möglich. Das Entwässerungsnetz des Ortsbereiches ist an die mechanische Kläranlage der Ortsgemeinde angeschlossen. Ein Anschluß der Ortsgemeinde an die Abwassergruppe Rhaunen ist festgelegt und damit die langfristige Anbindung an die geplante Gruppenkläranlage Hausen (Anschlußwert > 20.000 E + EGW).

Einzelheiten und Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

5.3 Stromversorgung

Nach Angaben des RWE (Trier) ist zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Eine entsprechende Fläche würde im Eingangsbereich des neuen Baugebietes nach den Vorstellungen des Versorgungsträgers eingeplant.

Zum Thema der Verlegung der Versorgungsleitungen und der Standorte der Straßenlaternen bei Nichtvorhandensein eines "Bürgersteiges" ist festzuhalten, daß bei niveaugleichem Ausbau (ohne Gehwege) in verkehrsberuhigter Form der Laternenstandort freige wählt werden kann entsprechend den Vorstellungen der Ausführungsplanung. Der Betriebsverwaltung in Trier wäre eine Besichtigung verkehrsberuhigter Straßen anzuraten, um hier ein ausdiskutiertes Thema nicht in jeder Behördenanhörung neu zu formulieren.

6. Bodenordnung

Da die Ortsgemeinde Niederweiler Eigentümer der überwiegenden Flächenteile ist, sollen die neuen Grundstücke durch Fortführungsmessungen gebildet werden.

7. Erschließungskosten

Das gesamte Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha. Bei dessen innerer Erschließung werden in etwa folgende Kosten entstehen:

Straßenbaukosten incl. Verkehrsgrün und Straßenbeleuchtung.	180.000,00 DM
Abwasserbeseitigung	80.000,00 DM
Wasserversorgung	40.000,00 DM
Grünfläche am Ostrand	<u>10.000,00 DM</u>
Gesamtsumme	310.000,00 DM

8. Finanzierung

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

Nörtershausen, im August 1985

26. Juli 1985
Niederweiler,

PLANUNGSBURO H. KARST
Beratender Ingenieur

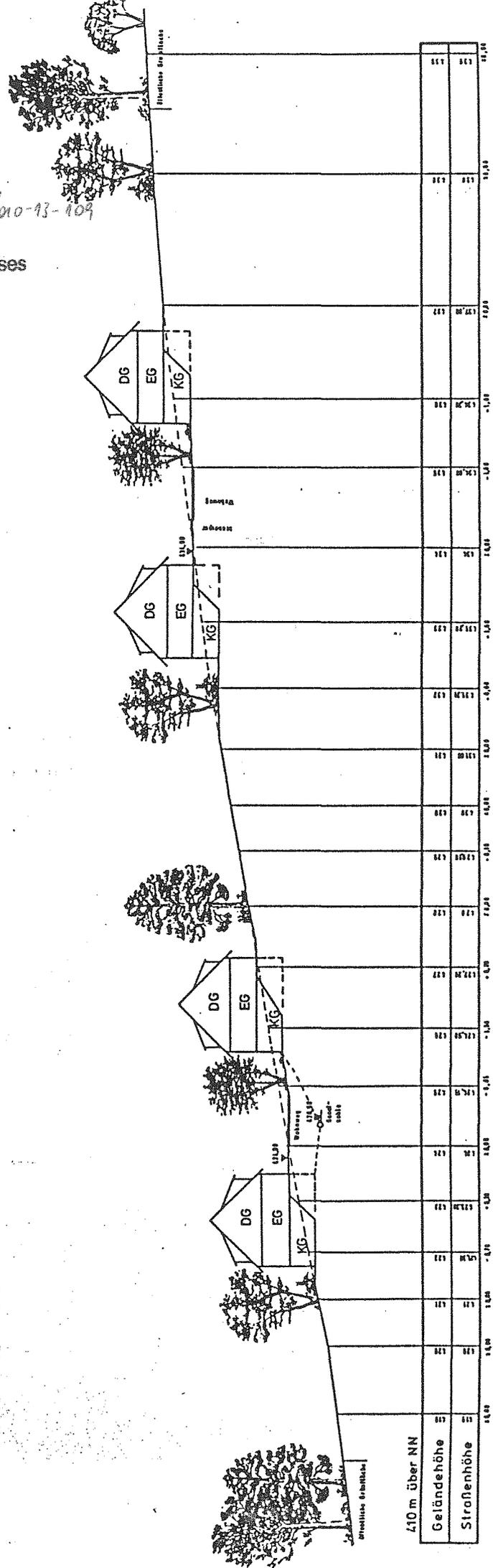


Bohr
Der Ortsbürgermeister

Ausgefertigt: Niederweiler, 20.01.1997	Ortsgemeinde Niederweiler <i>Bohr</i> (Bohr) Ortsbürgermeister
--	---

Hat vorgelegen!
 1. Okt. 1959 14/60 Az.: 610-13-109
 Kreisverwaltung
 des Rhein-Hunsrück-Kreises

ÜBERSCHNITT ZUM BEBAUUNGSPLAN
 „IM UMRING“ DER
 ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER



410 m über NN
 Geländehöhe 55
 Straßenhöhe 55