

Hat vorgelegen!
28. Aug. 1985 Pfl. Az.: 610-15-120
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

ORTSGEMEINDE R A V E R S B E U R E N
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" IN DEN KIRCHGÄRTEN "

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE RAVERSBEUREN

PLANUNGSBÜRO KARST 
BERATENDE INGENIEURE
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

1. Situation

Notwendigkeiten und Ziele

Die Ortsgemeinde Raversbeuren liegt am westlichen Rand der Verbandsgemeinde Kirchberg, an der Grenze zum Landkreis Bernkastell-Wittlich.

Die Zahl der Einwohner hat in den letzten 5 Jahren relativ stark abgenommen (1976 208 E, 1981 163 E). Geprägt durch 13 Vollerwerbsbetriebe und 7 Nebenerwerbsbetriebe ist die Struktur des Dorfes noch landwirtschaftlich. Entsprechend ist das Siedlungsgefüge. Im Ortskern stehen überwiegend intakte beständige Wohngebäude mit dahinter querliegenden Wirtschaftsgebäuden. Die Bausubstanz ist gepflegt und in ordentlichem Zustand.

Auch die üblichen Ausfranselungen an den Ortsrändern sind verhältnismäßig gering.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg sind 0,9 ha als künftige Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand dargestellt, jedoch von der Genehmigung ausgeschlossen. Bei der 1. Fortschreibung ist beabsichtigt diesen Bereich als M-Fläche darzustellen, um hieraus Dorfgebiet "MD" entwickeln zu können.

2. Planung

2.1 Grundrißlösung

Bei der im Jahre 1972 eingeleiteten Flurbereinigung wurde für das in Rede stehende Gebiet "In den Kirchgärten" bereits ein Bebauungsplanentwurf vom Kulturamt gefertigt, der gleichzeitig Grundlage für die Ordnung an Grundbesitz herangezogen wurde.

Die Planung der Flurbereinigungsbehörde deckt eine größere Fläche ab (siehe nachrichtliche Darstellung).

Bedingt durch nicht allzugroßen Bedarf an Wohnbaufläche mußte das Baugebiet "In den Kirchgärten" auf ca. 0,8 ha im Flächennutzungsplan beschränkt bleiben. Entsprechend kann der Bebauungsplan nur diese Fläche abdecken.

Die ortsplanerische Lösung war ebenfalls durch die Zwänge aus dem Flurbereinigungsverfahren vorgeplant. Hiernach sind im Planbereich Verkehrsflächen in ungegliederter Form in einer Breite von 7,00 m vorgegeben. Im Hinblick auf die zukünftige Gesamtentwicklung wird seitens der Planer versucht der Planstraße "A" die Funktion einer Anliegerstraße zuzuordnen, mit späterer Anbindungsmöglichkeit an die L 193. Im Anhörungsverfahren wurde seitens des Straßenbauamtes erhebliche Bedenken gegen die westliche Anbindung an die Landesstraße 193 vorgebracht. Diese Problemstellung kann zwar erst langfristig aktuell werden, jedoch sind die geringe Anzahl der Wohngebäude auch über die in Rechtsplan vorgeschlagenen Anlagen zu erschließen.

Die übrigen Verkehrsflächen könnten somit "nachgeordnet" werden, d.h. als Wohnwege mit einer Gesamtbreite von 5,00 m festgeschrieben werden. Bei der geringen Verkehrsintensität können diese Wohnwege als Mischflächen (ohne Trennung von Geh- und Fahrverkehr) ausgebaut werden. Die Ausbildung der Einmündungspunkte sollte ebenfalls auf der Grundlage der RAS-E 1981 erfolgen, um den Flächenbeitrag für die Straßen in Grenzen zu halten.

Wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt ist beabsichtigt die nicht benötigten Verkehrsflächen den beidseitig angrenzenden privaten Flächen zuzordnen.

Allerdings könnte zur Verringerung von vermehrten Kosten auch eine Zuordnung nach einer Seite sinnvoll sein.

Damit auch aus beitragsrechtlichen Gesichtspunkten eine ausgewogene Erschließung ermöglicht wird, sollten die Flächen für 2 Baugrundstücke nördlich der Planstraße "A" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Die Verbindung zum Ort wird über diese Verkehrsfläche gesichert.

Durch die bereits gebildeten Grundstücke ist unter Berücksichtigung ortsplanerischer Gesichtspunkte die Traufstellung ostseitig des Wohnweges "A" nicht mehr zur Sonne möglich. Westseitig des Wohnweges "A" sollte die Bebauung giebelständig zur Straße erfolgen, um damit das Ausrichten der Traufseite nach Süden und Südwesten möglich zu machen.

Das Flurstück Nr. 16 wurde im Rahmen der Flurbereinigungsbebauungsplanung als Spielfläche vorgegeben. Es bleibt objektiv festzustellen, daß diese Fläche aufgrund ihres Zuschnittes ziemlich ungeeignet erscheint die ihr zuge dachte Funktion erfüllen zu können. Bei einer Randbepflanzung von nur 3,50 m beidseitig bleibt eine Nettobreite von ca. 5,00 - 6,00 m .
Eine Anordnung von Spielmöglichkeiten im Bezug

zu einander wird ebenso wie eine räumliche Gestaltung nicht möglich.

Die auf dem Kirchengrundstück -Parzelle 27- vorhandene Spielfläche ist anders dimensioniert und im Bezug zum Ort ideal gelegen. Eine Aufteilung des Flurstückes 16 auf die beiden angrenzenden Eigentümer wurde von den Beteiligten Nachbarn abgelehnt, so daß die ehemals vorgedachte Funktion als Kinderspielplatz im Bebauungsplan festgeschrieben wurde.

2.2 Objektgestaltung

Durch das Maß der baulichen Nutzung (II Vollgeschosse als Höchstgrenze) ist eine Anlehnung an die dörfliche Bausubstanz gewährleistet.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Regel zu schmal, um Proportionen eines liegenden Baukörpers zu erbringen. Eine günstige Wirkung läßt sich durch die Hausform "Erdgeschoß und Kniestock - oder Drempelgeschoß" (EG + DG) erzielen. Durch die schrägen Wände können reizvolle Innenräume gebildet werden, die durch die Auflockerung mit Einzelgauben eine gemütliche Wohnwirkung schaffen.

Durch Gebäudevorsprünge und heruntergeschleppte Dächer erhalten die Baukörper eine heruntergezogene Wirkung und den besten Witterungsschutz.

Entsprechend den Textfestsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Farbgebungen anzustreben.

An- und Nebengebäude sollen an das Hauptgebäude gestalterisch angegliedert werden und möglichst in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden.

Zur Einbindung des Gebietes am Nordrand sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgegeben. An den Kopfenden der Parkstreifen für den ruhenden Verkehr sind ebenfalls Bäume der II. Kategorie zu pflanzen. Dabei sind überwiegend regionstypische Laubgehölze zu verwenden.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Das geplante Gebiet (9 WoE kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage Hunsrück I angeschlossen werden. Menge und Druck sind ausreichend und werden bei der Erschließungsplanung nach § 46 ff LWG beachtet.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer der Ortsgemeinde Raversbeuren werden über Hauskläranlagen vorgeklärt und über Leitungsnetz dem Großbach zugeleitet. Bis zum Bau einer zentralen Kläranlage ist beabsichtigt, als Übergangslösung, die häuslichen Abwässer über Hauskläranlagen nach DIN 5261 vorzuklären. Hierbei sind 1.500 l/E zugrunde zu legen.

3.3 Stromversorgung

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

Nach Angaben des RWE ist eine Fläche für eine Trafostation erforderlich. Aus versorgungstechnischen Gründen wurde der Standort am Rand des Kinderspielfeldes in einer Größe von 3 x 6 m festgelegt.

4. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Baugrundstücke und die Verkehrsflächen bereits gebildet wurden. Die beabsichtigten Korrekturen sollten als Ergänzungsmessungen durchgeführt werden.

5. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen.

1. Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	100.000,00 DM
2. Wasserversorgung	20.000,00 DM
3. Entsorgung	35.000,00 DM
4. Spielfläche	<u>25.000,00 DM</u>
	180.000,00 DM
	=====

Hat vorgelegen!
28. Aug. 1985 Ref. Az.: 610-13-120
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

6. Finanzierung

Die Gesamtkosten der Erschließung werden aufgrund der Satzungen der Ortsgemeinde Raversbeuren und der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert.

Die Finanzierung des Gemeindeanteiles erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde.

Im Februar 1984

Raversbeuren, den 31. Aug. 1984

PLANUNGSBÜRO H. KARST
Berater für den Ingenieur



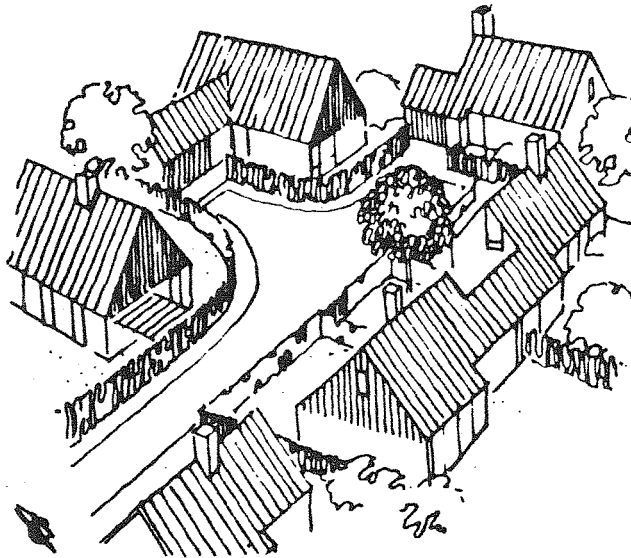
.....
Der Ortsbürgermeister



Greer

Anregungen und ergänzende Erläuterungen zu den
Textfestsetzungen

Raumbildung durch geschickte Anordnung der Gebäudestellung
und sinnvolle Gestaltung des Wendelements

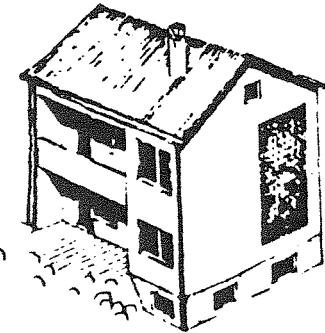


Baukörpergestaltung:

Zahl der Vollgeschosse

Durch Anordnung der 2 Vollgeschosse im Erd- und Dach-
geschoß wird ein gestelzt wirkender Baukörper verhindert.
Eine bessere Einbindung in Topografie und Landschaft ist
gegeben.

ungünstig



2 Vollgeschosse im
aufgehenden Mauerwerk

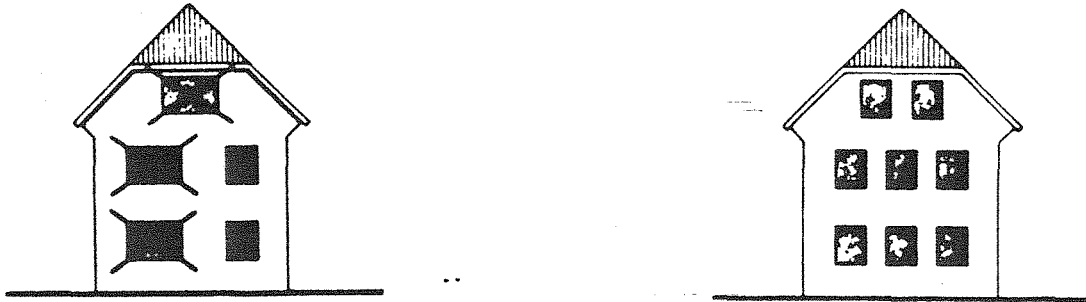
günstig



1 Vollgeschoß im
aufgehenden Mauerwerk mit
integrierter Garage

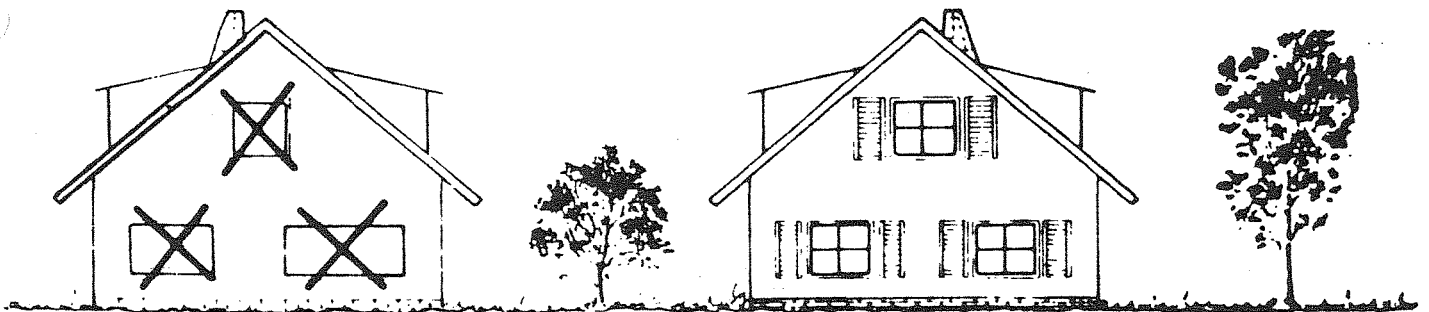
Fassadengestaltung / Fensterformate

Die nachstehenden Gestaltungsbeispiele sollen dem Bauherrn eine Hilfestellung bei der Aufteilung der Fassade, der Anordnung der Fenster sowie der Wahl der Fensterformate bieten.

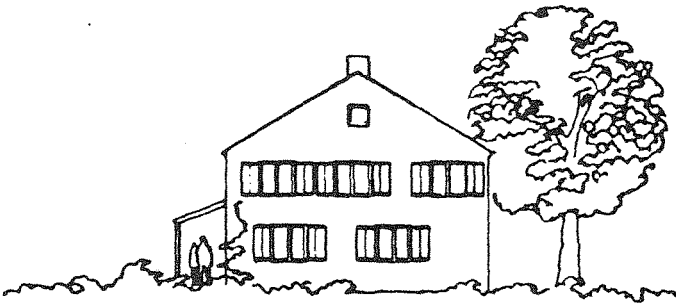


Viele kleine Fenster ergeben eine abwechslungsreichere Fassade als wenige große Fensteröffnungen.

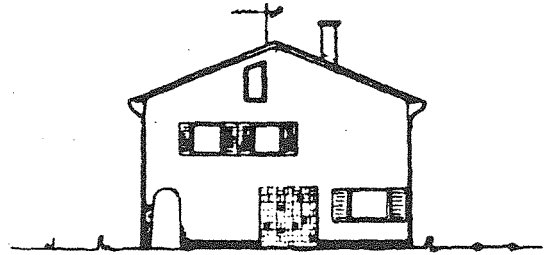
Die zusätzliche Anbindung von Klappläden läßt auch eine einfache Fassade aufgelockert erscheinen.



Die Verwendung von ortsüblichen Baustoffen und Materialien sind die wichtigsten Voraussetzungen für eine harmonische Gestaltung



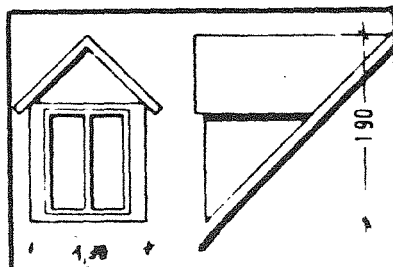
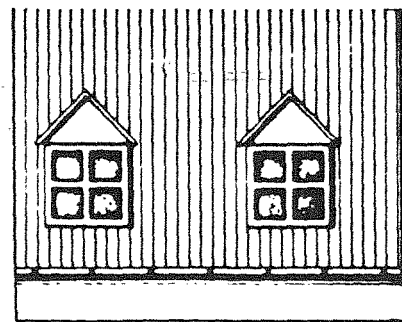
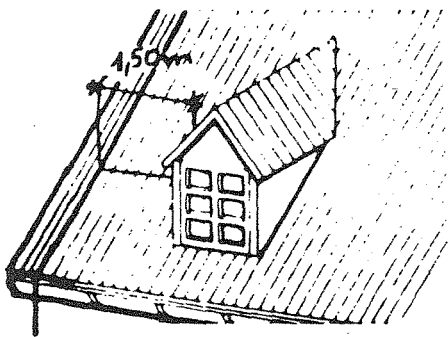
Gute Fensterformate -
gute Aufteilung der
Fassade

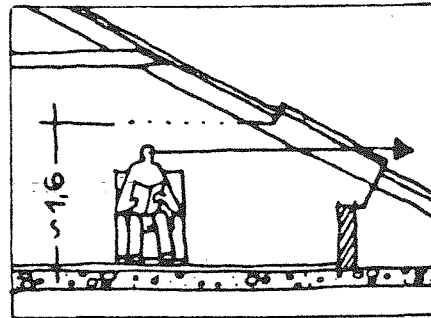
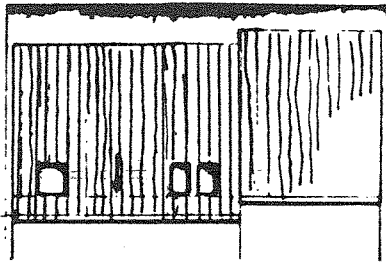


Ungünstige Fensterformate -
schlechte Auf-
teilung; insbesondere
Glasbausteine sollten
nicht verwendet werden,
da dieses Baumaterial
ausgesprochen ortsun-
typisch ist.

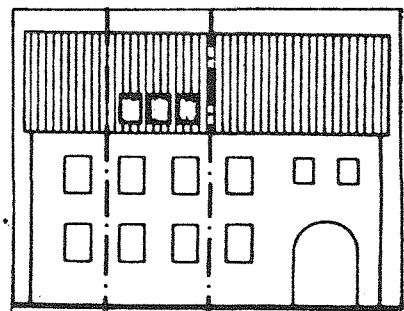
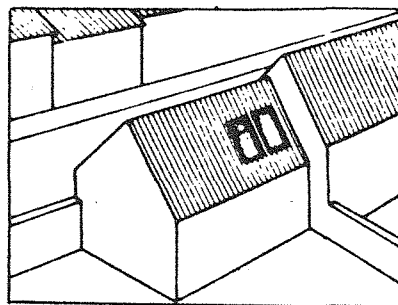
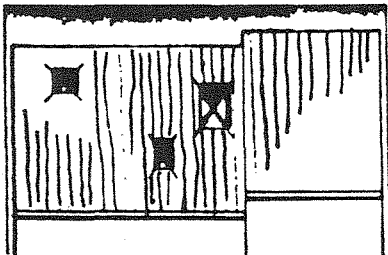
Dachaufbauten (Dachgauben) und -fenster

Dachgauben sollten nur als Einzelgauben errichtet werden, da großflächige Elemente das Hauptdach in seiner Gestaltungswirksamkeit auflösen. Das Gleiche gilt für die Anbringung von Fenstern und Luken im Dach. Auch diese sollten nicht als große Öffnungen verwendet werden.





Die Fenster sollten möglichst niedrig -im unteren Drittel der Dachfläche- angeordnet werden.
Ein Ausblick im Sitzen von innen sollte noch möglich sein.



Keine willkürliche Anordnung - keine unterschiedlichen Fensterformate

gleiche, kleine Fensterformate

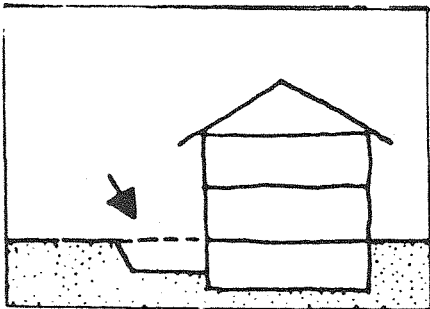
Beziehung zu den darunterliegenden Öffnungen bilden!

Die Anordnung von Dachgauben und Fenstern in der Dachfläche sollte einen Bezug zu den unterhalb liegenden Fenster- und Türöffnungen herstellen.

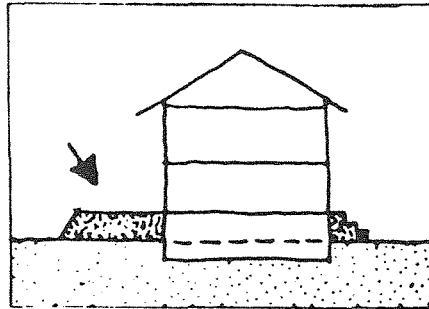
Eine willkürliche Anordnung bringt Unordnung in das Gesamterscheinungsbild.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Gelände

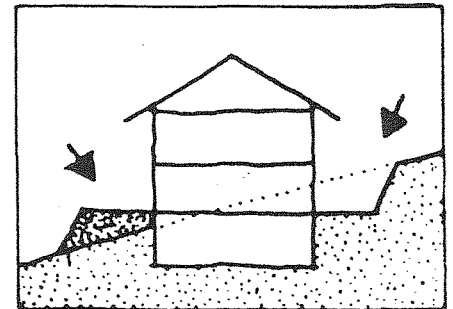
Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, sollte das Gelände durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert oder gestört werden. Daher sollten folgende Maßnahmen am Gelände unterbleiben:



Abgrabungen
 z. B. zur Belichtung von Keller-
 räumen

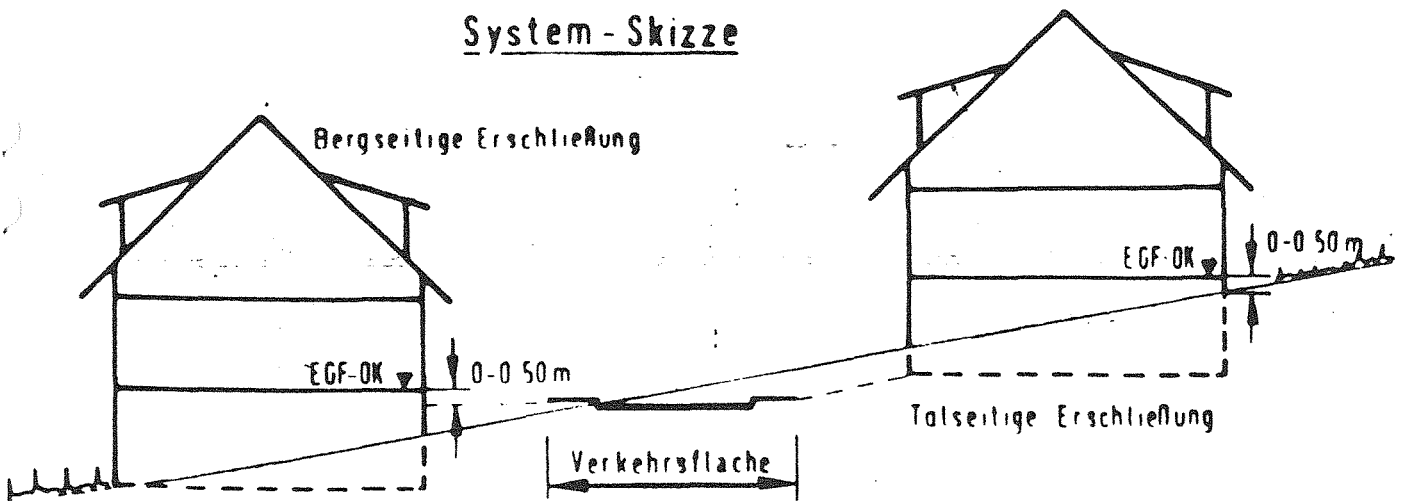


Aufschüttungen
 z. B. Terrassenanschlüttungen vor
 zu hoch gelegtem Erdgeschoß



Hangeinebnungen
 z. B. Anschüttungen einer Ter-
 rasse und Abgrabungen eines
 Einganges

System - Skizze



Hat vorgelegen!
28. Aug. 1985 Pf. 60 Az: 610-13-120
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Q U E L L E N :

- Wieland, Dieter : Bauen und Bewahren auf dem Lande
Deutsches Nationalkomitee für
Denkmalschutz, München 1978
- Stadt Deidesheim : Planungs- und Gestaltungsfibel
Deidesheim
Deidesheim 1981
- Gemeinde Oberhachingen: Oberhachinger Bau-fibel
München 1977