
**ORTSGEMEINDE RECKERSHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

Hat vorgelegt
21. Sep. 1996 Ref/Az.: 610-15-122
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

**Begründung
zum Bebauungsplan
"Auf dem Mohr"
(Gewerbegebiet)**

Fassung für die
Anzeige gemäß § 11 BauGB

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE RECKERSHAUSEN**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSCHAUSEN ☎ 026 05/30 36



Inhaltsverzeichnis

1	SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	PLANUNG	4
3	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	5
4	VER- UND ENTSORGUNG	8
4.1	Wasserversorgung	8
4.2	Abwasserbeseitigung	8
4.3	Stromversorgung	8
5	BODENORDNUNG	9
6	KOSTENSCHÄTZUNG- INNERE ERSCHLIEßUNG -	9
7	FINANZIERUNG	10

Hat vorgelegt
21. Sep. 1996 *1/60* Az.: *610-16-122*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises



Hat vorgelegt
2.1. Sep. 1996 *Stylus* Az.: 600-15-122
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1 SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

In der Ortsgemeinde Reckershausen hat sich in den 60er Jahren ein Betrieb angesiedelt, der Käämme und Haarschmuck herstellte. Anfang der 80er Jahre wurde diese Produktion aufgegeben. Seit dem werden in den Betriebsgebäuden Papierkuverts und Umschläge gefertigt. Die Entwicklung des Betriebes verläuft positiv, so daß eine Erweiterung der baulichen Anlagen 1992 - 1993 vorgesehen ist. Bedingt durch die vorhandene Höhenlage der bestehenden Betriebsgebäude wird die Entwicklung im wesentlichen in südwestlicher Richtung erfolgen müssen.

Auch ein im Ort ansässiger Zimmereibetrieb beabsichtigt im geplanten Gewerbegebiet eine Neuansiedlung. In Anbetracht dieser Tatbestände hat die Verbandsgemeinde Kirchberg bei der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Ortslage Reckershausen eine zusätzliche gewerbliche Baufläche von ca. 3 ha dargestellt.

Die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist inzwischen wirksam.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde aus den gewerblichen Bauflächen (G) Gewerbegebiet (GE) entwickelt. Insofern ist die Nutzungsart und der Flächenumfang aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das künftige Baugebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage unmittelbar am Ortseingang - gesehen aus Richtung Kappel. Die Landesstraße 228, belastet mit ca. 700 Kf7/24h, führt direkt am geplanten Gebiet vorbei. Das Gelände ist fast eben (ca. 1 % nach Südosten geneigt) und wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Sowohl im Nordwesten, im Südwesten als auch im Südosten grenzen Wirtschaftswege das Plangebiet ein.

Unmittelbar nördlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet - nur getrennt durch die L 228 an das vorhandene und geplante Gewerbegebiet - an. Probleme bezüglich Immission aus dem vorhandenen Betrieb hat es bisher nicht gegeben.



2 PLANUNG

Hat vorgelegt
21. Sep. 1996 *Rf/60* Az.: *610-11-122*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Das künftige Gewerbegebiet umfaßt eine Fläche von 3,2 ha. Wie bereits erwähnt, erwirbt der vorhandene Papierverarbeitungsbetrieb Flächen in einer Größe um 10.000 m². Insofern wird die Erschließungsstraße - auch im Hinblick auf die Ansiedlungsvorstellungen des Zimmereibetriebes - mittig durch die Planungsfläche verlaufen. Hieraus ergeben sich Grundstückstiefen bis zu 70 m. Die Erschließungsstraße kann in einer Breite von 6,00 m ausgebaut werden. Der Gewerbegebietsverkehr (Lkw's) hat ausreichend Möglichkeit im Begegnungsfall, in der Wendeanlage und durch Einplanung einer Standspur von 2,50 m für Halten und Parken. Die Bauflächen am südöstlichen Rand werden über die Wendeschleife vor Kopf erschlossen. Im Hinblick auf die Topografie wird die Abwasserführung über die geplante 3 m breite öffentliche Fläche mit dem Wirtschaftswegenetz zu verbinden sein, so daß der Anschluß an das Ortsnetz möglich wird. Eine Klärung der Abwässer erfolgt über die zentrale Übergangskläranlage in Rödern. Die Trasse für die Verlegung der Abwasserleitung ab der Wendeschleife ist auch für die direkte fußläufige Verbindung zur Ortslage gedacht. Demgemäß erfolgt eine Festsetzung als Fußweg.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen ist vorgesehen und festgesetzt, daß in dem Bereich mit der Ordnungsziffer 1a nur solche Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die ansonsten in einem Misch- oder Dorfgebiet möglich sind. Aus dieser Abstufung wurde weiter entwickelt, daß im Ordnungsbereich 1b nur Betriebe der 100 m Klasse nach der Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24.06.1986 (Az. 1065-83 150-3) zulässig sind. Dies gilt für den Ordnungsbereich 1c sinngemäß, hier sind nur Betriebe der 200 m Klasse zulässig. Analog sind für den Bereich 1d Betriebe bis zu 300 m Abstand zum Wohngebiet nördlich der L 228 zugelassen. Damit dürfte sichergestellt sein, daß die Qualität des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird. Zumal die Hauptwindrichtung aus Süd- bis Nordwest erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den dem allgemeinen Wohngebiet zuorientierten Teil 1a auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Im übrigen gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO. Die Gestaltung im Gewerbegebiet muß nicht zwangsläufig häßlich ausfallen. Aus diesem Grund sind einige wenige richtungsweisende Festsetzungen getroffen, die grell-bunte Farben in der Fassadengestaltung unterbinden. Hierzu gehören auch glänzende weit sichtbare Metalle und Kunststoffverkleidungen.



Hat vorgelegen!
21. Sep. 1996 Ref. Az.: 60-21-122

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Da die baulichen Anlagen im Ordnungsbereich 1a die Ortseingangssituation entscheidend mitprägen, sind hier nur geneigte Dächer (ursprüngliche Dachform in Reckershausen) zulässig.

Auch die Farbgebung in der Dacheindeckung ist landschaftsbedingt in dunklen und gedeckten Tönen vorgegeben.

Hinweis:

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Sketletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Koblenz.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 5400 Koblenz ist unter der Rufnummer 0261/73626 zu erreichen.

3 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Der gesamte Planbereich wird, wie bereits eingangs ausgeführt, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerflächen weisen weder wertvolle Vegetationsstrukturen auf, noch sind gliedernde Gehölzstrukturen vorhanden, so daß weder innerhalb noch in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft vorgefunden werden.

Daher wird, nach Auffassung der Ortsgemeinde, den Belangen des § 17 Landpflegegesetz durch umfangreiche landespflegerische/grünordnerische Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.

Wichtigstes Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes "Auf dem Mohr" in die umgebende Landschaft, insbesondere da es sich um eine exponierte Lage handelt, die sowohl aus westlicher als auch aus südlicher Richtung von weit her einsehbar ist.

Aus diesem Grund wird, entsprechend den landschaftsplanerischen Forderungen im Flächennutzungsplan, eine randliche Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von 10 m nach Südwesten sowie 5 m in die übrigen Richtungen vorgesehen.

Weitergehende Pflanzbindungen zur inneren Durchgrünung betreffen die nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen, die durch Pflan-



Hat vorgelegen!
21. Sep. 1994 *Ref. Az.: 600-28-122*

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

zungen von Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind. Um Belastungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, sollte im Rahmen der Pflegemaßnahmen auf den Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern verzichtet werden.

Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten regionstypische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Um eine entsprechende Wirkung zu erzielen, müssen die Bäume in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 14 cm aufweisen. Die Baumscheiben sind in ausreichender Größe (möglichst 2,0 x 2,0 m) vorzusehen, um eine hinreichende Belüftung und Bewässerung des Wurzelbereichs zu gewährleisten.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der heimischen Laubholzflore auszuwählen, die der folgenden Artenliste zu entnehmen sind:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus patrea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crateagus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa spec.	-	verschiedene Heckenrosen-Arten
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebietes sollten die kahlen Wandfassaden begrünt werden. Fassadengrün bietet eine Vielzahl von Vorteilen, durch die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgrund der Bebauung - gemäß den Vorschriften des § 5 Landespflegegesetz - minimiert werden können:

- Auf der Blattoberfläche der Kletterpflanzen werden erhebliche Mengen an Staub und Schadgasen gebunden.



Hat vorgelegen!
21. Sep. 1996 Ref. Az.: 610-11-122

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

- Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über die Blätter verdunstet, wodurch sich einerseits die Luftfeuchtigkeit erhöht und andererseits Regenwasser z. T. im natürlichen Wasserkreislauf verbleibt und nicht ausschließlich über die Kanalisation abgeführt werden muß.
- Zwischen Gebäude und Blattwerk bildet sich ein Luftpolster, das die Temperaturextreme von Sommer und Winter ausgleicht bzw. abpuffert (besonders bei immergrünen Pflanzen).
- Das dichte Blattwerk schützt das Mauerwerk vor Witterungseinflüssen, insbesondere vor Feuchtigkeit und Frost.
- Das Fassadengrün bildet einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Insekten und Vögel. So sind der Blauregen und der Knöterich wertvolle Bienenpflanzen. Allein 23 Vogelarten ernähren sich z. B. von den Beeren des Wilden Weins.

Folgende Kletterpflanzen sind besonders zur Fassadenbegrünung geeignet:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera heckrottii	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet kann an das örtliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Da der Wasserverbrauch derzeit nicht eingeschätzt werden kann, können nach Beurteilung der Werke die Druckverhältnisse über die vorhandenen Druckminderungsanlage geregelt werden. Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert.



Hat vorgelegt

2.1. Sep. 1994 Ref. Az.: 600 25-122

4.2 Abwasserbeseitigung

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die Ortsentwässerung läuft derzeit zur Übergangskläranlage in Rödern. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und an die Ortskanalisation (Schmutzwasser - Reckershausen) mit o. g. Übergangskläranlage angeschlossen. Die anfallenden Oberflächenwässer des Baugebiets werden in einem Regenrückhaltebecken, das im östlichen Teil des Gebiets geplant ist, aufgefangen und in den Vorfluter eingeleitet. Die entsprechenden Planungen sind eingeleitet.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Netz. die vorhandene 20 kV-Freileitung im nördlichen Teil des Gebiets wird abgebaut und in die öffentlichen Wege (Fußweg und Planstraße) verlegt. Die Versorgung des Baugebiets mit Strom ist also gesichert.

5 BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde Reckershausen beabsichtigt die Flächen zu erwerben und Baugrundstücke nach dem jeweiligen Bedarf durch Fortführungsmessung bilden zu lassen.

6 KOSTENSCHÄTZUNG - INNERE ERSCHLIEßUNG -

Für die innere Erschließung des Plangebiets, ist im wesentlichen der Straßenneubau und die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu nennen. Im einzelnen wurden geschätzt:



Hat vorgelegen
2.1. Sep. 1994g Ref. Az.: 16-222

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

a) Straßenausbau inkl. Straßenbeleuchtung und öffentliche Grünflächen	200.000,00 DM
b) Wasserversorgung	55.000,00 DM
c) Abwasserbeseitigung	122.000,00 DM
Summe gerundet	377.000,00 DM

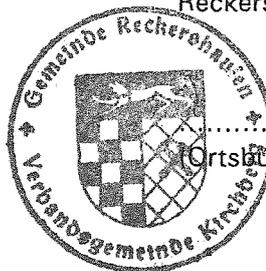
7 FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten erfolgt durch Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde Reckershausen.

04.07.1994 ka-sn
Projektnummer: 10 474

10. OKT. 1994
Reckershausen,

KARST INGENIEURE GMBH



Berg
.....
(Ortsbürgermeister)

