

ORTSGEMEINDE RÖDERN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"RÖDUNG"

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE RÖDERN

PLANUNGSBÜRO K A R S T
BERATENDE INGENIEURE



Hat vorgelegen!

8.02.1982 Az: 610-13-129

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. SITUATION

Notwendigkeit und Ziele

Die Ortsgemeinde Rödern hat die bisherige bauliche Entwicklung nicht dem Zufall überlassen, sondern durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in geordnete Bahnen gelenkt. Das Neubaugebiet, im Süden der Ortslage, zeigt erstmalig die Entwicklung nach außen. Inwieweit das insgesamt intakte geschlossene Ortsbild durch eine weniger in den Außenbezirk tendierende Bebauung zu erhalten gewesen wäre bleibt offen.

Festzustellen bleibt, daß die innere ortsplanerische Lösung des vorhandenen Neubaugebietes erfreulicher Weise von den üblichen gedankenlosen Lösungen abweicht.

Im Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Kirchberg ist die bauliche Entwicklung für den Zeitraum bis 1990 durch die Darstellung von Bauflächen nach "außen" gekennzeichnet, wobei wirtschaftliche Gesichtspunkte eine scheinbar untergeordnete Rolle spielen. Es sollte versucht werden den Teil der Hallschieder Straße mit der Funktion des "Zubringers" auf der nordöstlichen Seite der Bebauung zuzuführen. Der vorhandene Friedhof dürfte bei einer gestalterisch sinnvollen Integration kein Hindernis sein.

2. PLANUNG

Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes und den vorhandenen Gegebenheiten

wie Topografie der Hallschieder Straße und der Nachbarbebauung wurde bei der Flächengröße von 0,83 ha die aufgezeigte Lösung zwangsläufig. Die geplante Stichstraße in der Funktion und Dimension eines "befahrbaren Wohnweges" kann 9 Wohneinheiten erschließen.

Über die funktionsgerechte Wendemöglichkeit sollte eine fußläufige Verbindung das Erreichen des südwestlichen Waldrandes mit Spazierweg ermöglichen.

Die Konstruktionsdaten und Dimensionen der Planstraße "A" entsprechen den Werten der RAS-E (Entwurf) bzw. RAST-E. In Anlehnung an benachbarte Bebauung, allerdings unter günstigerer Ausnutzung der Hauptsonnenrichtung und optimaler Staffelung wurde die Firstrichtung (Hauptgebäuerichtung) vorgegeben.

3. GESTALTUNG

Bei der Vorgabe der das Baugebiet "Rodung" prägenden Verkehrsfläche war die Bildung eines kleinteiligen Raumes möglich.

Wegfluchtende Trauflinien wurden vermieden.

Eine Fassung des Straßenraumes ist optisch vorgegeben.

Die Geschossigkeit wurde in Anlehnung der vorhandenen Nachbarbebauung gewählt. Die Bebauung der nach "außen" liegenden Flächen sollte auf I Geschoß im aufgehenden Mauerwerk beschränkt bleiben. Der Ausbau des Dachgeschosses bleibt möglich.

Hat vorgelegen!

..... 8.02. 1982 Az: 610-13-129

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die Nutzungsart (WA) -allgemeines Wohngebiet- wurde nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt.

4. VERSORGUNG

4.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Nach §49 LWG werden die Detailplanungen mit dem Nachweis der Druckverhältnisse vorgelegt.

4.2 Abwasserbeseitigung

Der Hauptsammler liegt in der Hallschieder Straße. Wie aus dem beiliegenden Längenschnitt ersichtlich, kann das Baugebiet im freien Gefälle entwässert werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden auch hier nach §49 LWG die Detailplanungen mit dem Nachweis der Hydraulik zur Prüfung vorgelegt.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung der geplanten Wohneinheiten mit elektrischer Energie ist über das örtliche Netz möglich.

Nach den Angaben des RWE ist eine zusätzliche Fläche für die Errichtung einer Trafostation nicht erforderlich.

Hat vorgelegen!

8.02. 1982 Az: 610-13-129

Kreisrat
des Rhein-Land-Kreises

5. BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde Rödern ist Eigentümer der Planungsfläche (Flurstück 6/21).

Durch Fortführungsmessungen sollen die öffentlichen Flächen, sowie die Baugrundstücke geschaffen werden.

6. KOSTENSCHÄTZUNG

(innere Erschließung)

1. Straßenbau und Fußweg	55.000,00 DM
2. Straßenbeleuchtung	6.000,00 DM
3. Wasserversorgung	20.000,00 DM
4. Abwasserbeseitigung bis zum Hauptsammler letzter Schacht.	<u>50.000,00 DM</u>
	131.000,00 DM
	=====

7. FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzung der Ortsgemeinde Rödern und der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert. Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde.

Hat vorgelesen!
8.02.1982 640-13-129
Kreivogel
des Rhein-Münster-Kreises

8. BEBAUUNGSPLAN ALS RECHTSGRUNDLAGE

Der verbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage (soweit erforderlich) für eine Reihe von baurechtlichen Maßnahmen:

- a) das Vorkaufsrecht auszuüben (§§ 24 ff BBauG)
- b) eine Enteignung durchzuführen (§§ 85 ff BBauG)
- c) öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen herzustellen (§125 (1))
- d) eine Umlegung anzuordnen (§§ 45 ff BBauG)

Er bewirkt ferner:

- e) die Entschädigungspflicht (§§ 40 ff BBauG)
- f) die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (§ 19 BBauG)

und führt schließlich die Zulässigkeit von Vorhaben unter Voraussetzung des § 30 BBauG herbei.

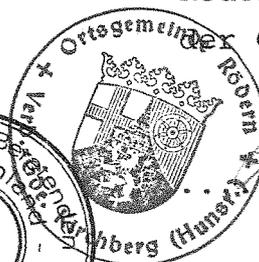
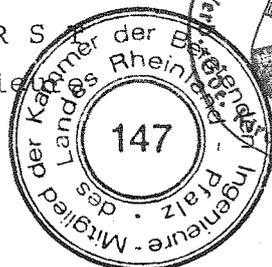
Im Juni 1981

-5. Juni 1981

Rödern, den

PLANUNGSBÜRO K A R S
Beratende Ingenieure

Ortsbürgermeister



Thomas

Hat vorgelegt
8.02.1982 Az: 610-13-129
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises