

Hat vorgelegen!  
22. Aug. 1985  
Az.: 610-93-164  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

ORTSGEMEINDE WOPPENROTH  
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" K A P P E S F E L D E R "

BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE WOPPENROTH

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



## 1. Situation

### Notwendigkeit und Ziele

Die Ortsgemeinde Woppenroth liegt am südlichen Rand der Verbandsgemeinde Kirchberg, angrenzend an die Verbandsgemeinde Kirn-Land im Süden und an die Verbandsgemeinde Rhaunen im Westen.

Für die Ortslage kann im Mittel eine Höhenlage von 405 m über NN angegeben werden. Die Zahl der Einwohner betrug zum Planungszeitpunkt nach Angabe des statistischen Landesamtes Bad Ems am 31.12.1982 insgesamt 252. Durch eine Bevölkerungszunahme von 4 Personen im letzten Halbjahr 1982 ist eine prozentuale Steigerung für den gleichen Zeitraum von 1,6% zu verzeichnen.

Das Erscheinungsbild der Ortsgemeinde Woppenroth ist als ländlich zu bezeichnen. Die baulichen Anlagen sind überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt (Verbindung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden). Zum Teil ist die moselfränkische Bauweise anzutreffen. Auch abgewandelte Formen des "Trierer Hauses" sind vorzufinden. Um die künftige bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken hat die Ortsgemeinde Woppenroth für das Gebiet "Im Steitz" bereits im Jahre 1978 einen Bebauungsplan aufgestellt. Die in diesem Bebauungsplan konzipierten Baugrundstücke sind fast ausschließlich an Bauwillige veräußert. Damit dem weiteren Baulandbedarf entsprechend Rechnung getragen werden kann, beschloß der Rat für den in der Nachbarschaft zum vorerwähnten Gebiet liegenden Bereich "Kappesfelder" einen weiteren Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Voraussetzung für die Bildung von Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern und die wirtschaftliche Erschließung zu sichern. Gleichzeitig sollte durch den Bebauungsplan gesichert werden, daß die Belange der Landespflege nach §17 LPfG in die Bauleitplanung integriert werden.

## 2. Planung

Das Plangebiet "Kappesfelder" ist ca. 1,5 ha groß und liegt am nördlichen Rand der Ortslage. Aufgrund der leichten Neigung nach Süden kann von einer ausgezeichneten Wohnlage gesprochen werden. Südlich und östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges Nr. 48 sind bereits 2 Wohngebäude vorhanden, die über diesen Weg verkehrlich erschlossen werden. Somit ist die Bildung des Wirtschaftsweges als künftige Wohnstraße bereits vorgegeben. Die nördlich der Planstraße "A" liegenden Flächenteile können durch kurze Stichwege erschlossen werden. Insgesamt sind die Verkehrsflächen aufgrund der zu erwartenden, geringen Verkehrsintensität entsprechend den Richtlinien (RAS-E) als Wohnwege zu gestalten. Da über die Planstraße "A" evtl. noch landwirtschaftlicher Verkehr ablaufen kann, muß auf eine "beruhigte" Linienführung verzichtet werden. Die Anordnung der Hauptgebäuderichtung erfolgte bewußt in der festgesetzten Form, um Raumbildung zu erzielen.

Für den ruhenden Verkehr sind ca. 5 Plätze in Form von Standspuren in die Wohnwegfläche eingebracht. Aufgrund der beengten Verhältnisse konnte in der Planstraße "A" keine Parkfläche vorgegeben werden; allerdings ist bei einer Gesamtbreite von 6,00 m ein Abstellen ohne Behinderung möglich.

Auf den Pflanzflächen im Straßenraum sollten Laubbäume der II.Kategorie gepflanzt werden. Pappeln und Linden und sonstige flachwurzende Bäume sind ungeeignet.

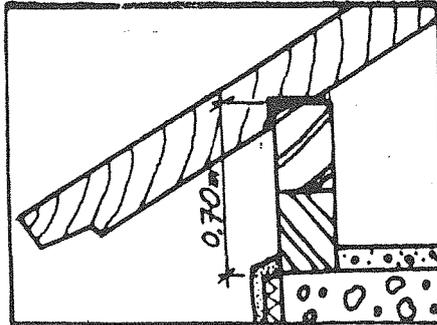
### 3. Bebauungsformen und Baugestaltung

Das Baugebiet "Kappesfelder" stellt von der Exposition (überwiegend Südhang) her eine ausgezeichnete Wohnlage dar. Allerdings sind aufgrund der exponierten Lage jedoch auch erhöhte Anforderungen an ortsplanerische und Baukörpergestaltung zu stellen.

Einfamilienhäuser werden in der Regel in II Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk errichtet. Hierdurch entstehen oft schmalhüftige, gestelzte Baukörper. Eine günstigere Wirkung läßt sich durch die Hausform "Erdgeschoß und Dachgeschoß" (EG + DG) erzielen. Werden die Dächer über Garagen und sonstige Nebengebäude heruntergeschleppt, so erhält das Haus eine breitgelagerte, großzügige, mit dem Gelände verbundene Wirkung.

Eine Überschreitung der vorgesehenen Geschossigkeit ist 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 Drempel bis 0,70 m zulässig, da hier bei der I-Geschossigkeit im aufgehenden Mauerwerk die liegende Hausproportion nicht zerstört wird.



Die Dachlandschaft ist in der Ortsgemeinde Woppenroth bei den ursprünglichen Gebäuden noch relativ ruhig und harmonisch. Daher sollte bei den Neubauten im Plangebiet auf der historischen Form aufgebaut werden. Dementsprechend sind nur geneigte Dächer zulässig. Seitens der Planer wird das Satteldach favorisiert. Flachdächer sollten nur für Nebenanlagen und Gemeinschaftsgaragen gestattet werden.

Dachgauben sind nur auf steileren Dächern ab 35° zulässig. Breit angelegte Gauben zerstören sehr oft die ruhigen und 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. Wird es im Einzelfall notwendig, sind kleine Formate zu verwenden, zumal die Lichtausbeute bei liegenden Fenstern wesentlich günstiger ist.

Zur Gestaltung der Außenflächen sei noch erwähnt, daß landschaftsbedingt verputzte Außenflächen geschaffen werden sollten. Wie bereits erwähnt ist vor allem hier von "gewollten" Strukturen und individuell gefertigten Materialien abzusehen. 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 gruppierhafte Zusammenfassung einzelner Baukörper durch benachbarte Garagen. Hierdurch kann gleichzeitig die bei offener Einfamilienhausbebauung oft schwer realisierbare Raumwirkung erzeugt werden. Weitergehende Gestaltungsbeispiele sind der Begründung im Anhang beigelegt.

#### 4. Grünordnung

Aus landespflegerischer Sicht ist bei der Planung die Einbindung in die umgebende Landschaft von besonderer Bedeutung.

Zur Verwirklichung dieses Planungszieles sind am westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsrand Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind hier überwiegend regiontypische Laubgehölze und Obstbaumpflanzungen vorzunehmen.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes "Kappesfelder" kann durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Detailausführungen werden nach §49 LWG nachgewiesen.

### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Baugebietes sowie des gesamten Ortes wird zukünftig durch den Anschluß an die geplante zentrale Abwasseranlage Gemünden vorgenommen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt die Entsorgung noch durch Hauskläranlagen. Bis zum Bau der zentralen Anlage ist beabsichtigt die Abwässer aus dem Baugebiet durch Hauskläranlagen vorzureinigen und dem Vorfluter zuzuleiten.

Der Vorfluter (Flurstück 67 ) ist ab dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt verrohrt. Für die notwendige Verbreiterung des derzeitigen Wirtschaftsweges zur Wohnstraße "A" müßte die Verrohrung geringfügig erweitert werden.

Entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Koblenz, vom 12.04.84, ist bei der Erweiterung der Verrohrung ein Verfahren gemäß § 31 WHG erforderlich und durchzuführen.

### 5.3 Stromversorgung

Nach Angaben des Versorgungsträgers ist zur Versorgung des neuen Baugebietes mit elektrischer Energie die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die notwendige Fläche hierfür ist am Wohnweg "B" vorgesehen. Da sämtliche Verkehrsflächen als Mischflächen geplant sind (keine Trennung von Geh- und Fahrverkehr) sind die Versorgungsleitungen in die Mischfläche zu verlegen. Ein separater "Versorgungstreifen" ist nicht erforderlich.

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Da bei den derzeitigen Kostenverhältnissen davon ausgegangen werden kann, daß die Wohnwege in Betonpflaster hergestellt werden, werden die vom Versorgungsträger angesprochenen Befürchtungen der Fahrbahnbeschränkung nicht eintreten.

6. Bodenordnung

Da die überwiegenden Flächen des Baugebietes Eigentum der Gemeinde sind, können die Baugrundstücke in Form einer Fortführungsmessung gebildet werden. Die noch benötigten Flächen für den Wohnweg "A" beabsichtigt die Gemeinde auf freiwilliger Basis zu erwerben.

7. Erschließungskosten

(innere Erschließung)

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Zur Erschließung des Baugebietes entstehen folgende Kosten:

Straßenbaukosten incl. Verkehrsgrün und Beleuchtung	230.000,00 DM
Kanal	100.000,00 DM
Wasserversorgung	<u>60.000,00 DM</u>
	<u>390.000,00 DM</u> =====

8. Finanzierung

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

Im Juni 1984

PLANUNGSBÜRO H.KARST  
Berater für Ingenieur



Woppenroth, den 24. Sep. 1984

Der Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Woppenroth  
(Ortsbürgermeister)

Ausgefertigt:  
Woppenroth, 07.08.1995

Hat vorgelegen!  
22. Aug. 1985 Ref. No. Az.: 610-12-164  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

BEBAUUNGSPLAN VORENTWURF „KAPPESEFELDER“ DEK. UG. WOPPENROTH

Kappesfelder

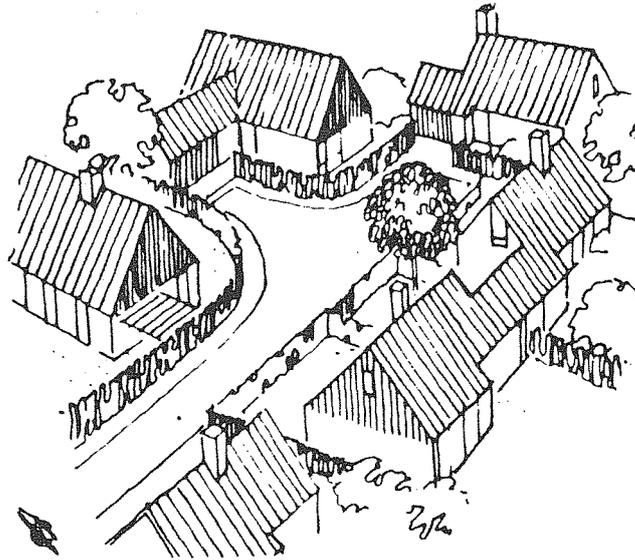
Hinterfur

PLANUNGSGRUPPE H. HART  
INGENIEUR  
FÜR ARCHITECTUR  
UND LÄNDEKUNDE  
52699 WOLLENHAUSEN  
TEL. 27272121



Anregungen und ergänzende Erläuterungen zu den  
Textfestsetzungen

Raubildung durch geschickte Anordnung der Gebäudestellung  
und sinnvolle Gestaltung des Wendelements

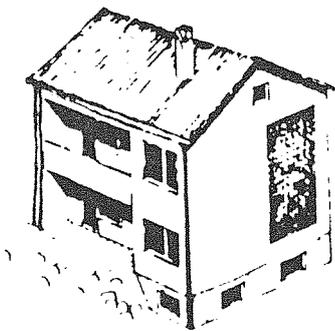


Baukörpergestaltung:

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.

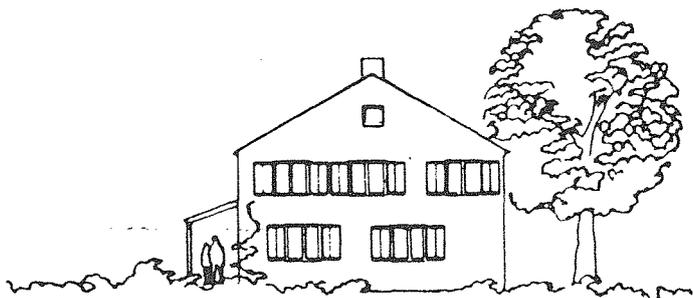


Viele kleine Fenster ergeben eine abwechslungsreichere Fassade als wenige große Fensteröffnungen.

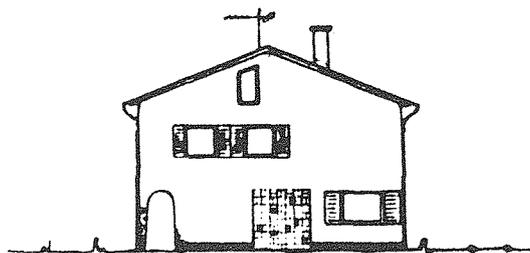
Die zusätzliche Anbindung von Klappläden läßt auch eine einfache Fassade aufgelockert erscheinen.



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



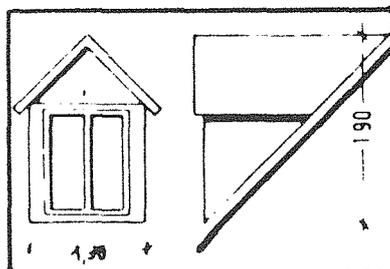
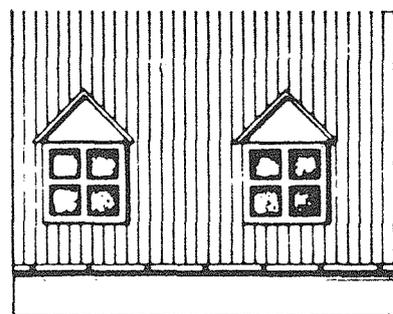
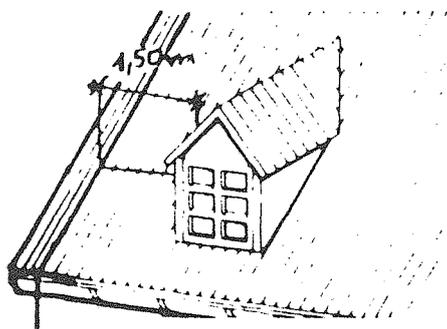
Gute Fensterformate -  
gute Aufteilung der  
Fassade

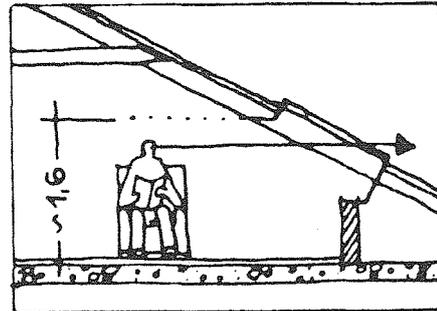
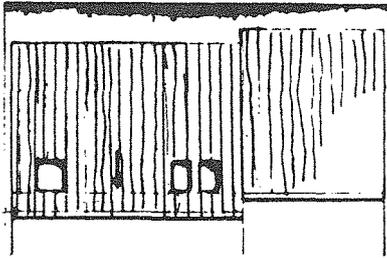


Ungünstige Fensterfor-  
mate - schlechte Auf-  
teilung; insbesondere  
Glasbausteine sollten  
nicht verwendet werden,  
da dieses Baumaterial  
ausgesprochen ortsun-  
typisch ist.

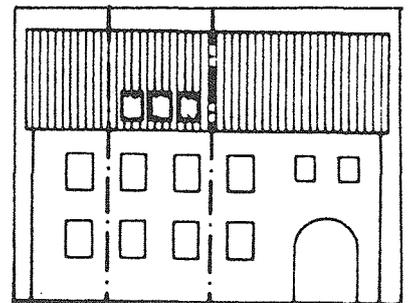
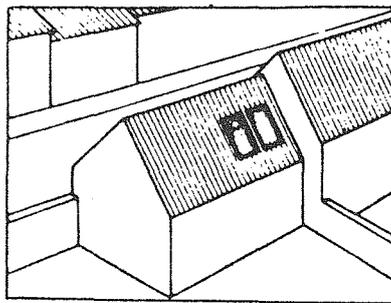
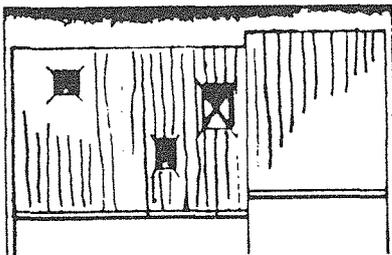
Dachaufbauten (Dachgauben) und -fenster

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

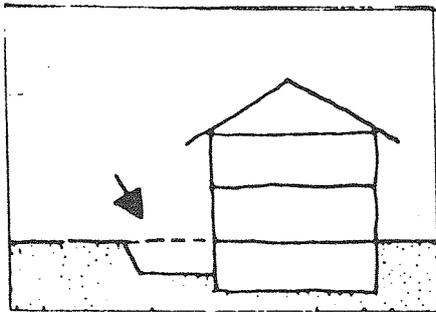
Beziehung zu den darunterliegenden Öffnungen bilden!

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

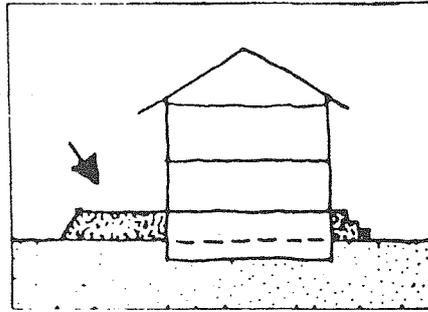
Eine willkürliche Anordnung bringt Unordnung in das Gesamterscheinungsbild.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Gelände

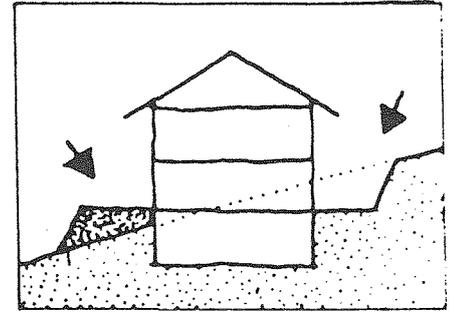
Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, sollte das Gelände durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert oder gestört werden. Daher sollten folgende Maßnahmen am Gelände unterbleiben:



Abgrabungen  
 z. B. zur Belichtung von Keller-  
 räumen

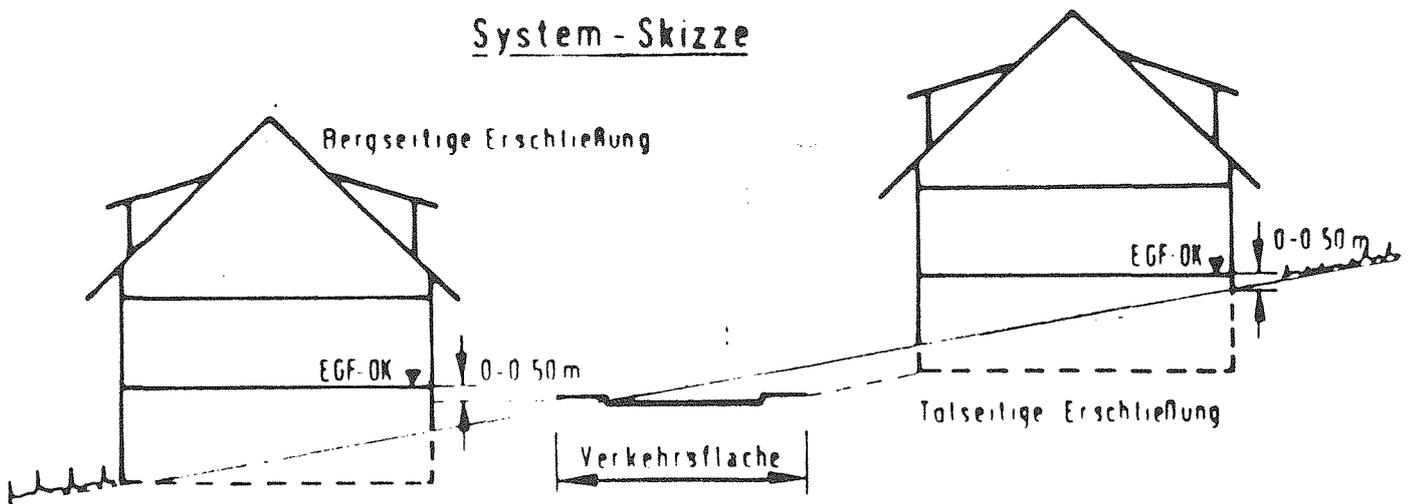


Aufschüttungen  
 z. B. Terrassenanschlüttungen vor  
 zu hoch gelegtem Erdgeschoß



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

System - Skizze



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 Baufibel  
München 1977