

Begründung zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Unter dem Dorf“ der Ortsgemeinde Asbach

1. Allgemein

Der Ortsgemeinderat Asbach hat in seiner Sitzung vom 01.09.1999 beschlossen den seit dem 06.01.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ zu erweitern. Die Flächen zwischen Erschließungsstraße „Unter dem Dorf“ und dem Bornwiesbach (Flur 3, Parzelle 1 und 6) werden ebenso wie der Bereich des bisherigen Bebauungsplanes als Mischbauflächen ausgewiesen. Die Plan- und Textfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden im wesentlichen übernommen, wobei notwendige redaktionelle Änderungen erfolgen (z.B. Rechtsgrundlagen, ergänzende Ausführungen aufgrund neuer Festsetzungen u.ä.) Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem im bisherigen Bereich des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde nur noch ein Baugrundstück zur Verfügung steht, mußte der Ortsgemeinderat Überlegungen anstellen, wie der weitere Baulandbedarf der Ortsgemeinde mittelfristig abgedeckt werden kann.

Durch das z.Zt. laufende Flurbereinigungsverfahren in Asbach hatte die Ortsgemeinde die Möglichkeit in den Besitz der beiden Grundstücke zwischen der Erschließungsstraße „Unter dem Dorf“ und dem Bornwiesbach zu gelangen, so dass diese Flächen, die unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzen, als Bauflächen ausgewiesen werden konnten. Dieses war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Dorf“ noch nicht möglich gewesen, da diese Flächen bislang von den Vorbesitzern als landwirtschaftliche Flächen (Vollerwerbsbetriebe) benötigt wurden.

3. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die erforderlichen Festsetzungen werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Lediglich die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung werden geringfügig korrigiert, da durch die Novellierung der BauNVO in § 6 Änderungen erforderlich werden. So wurden die nach der jetzt geltenden BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten (auch als Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen, da hierfür im Gebiet kein Bedarf besteht. Außerdem wurde die bisher getroffene Ausnahmeregelung für Ställe für Kleintierhaltung gestrichen, da die jetzige BauNVO diese Textfestsetzung in § 6 nicht mehr vorsieht.

4. Erschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen kann problemlos über die bereits hergestellte Erschließungsstraße „Unter dem Dorf“ erfolgen. Es sind lediglich geringe Verbesserungen an der Straßengestaltung erforderlich (Rinne bzw. Bordanlage entlang der Grenze zwischen Straße und Baugrundstücken).

Da die Straße bislang nur der einseitigen Erschließung diene, kann durch die Bebauungsplanerweiterung nunmehr eine beidseitige Erschließungsfunktion der Straße erreicht werden. Hierdurch wird eine wesentlich bessere Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahme erreicht.

Die erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen sind in der Straße „Unter dem Dorf“ bereits verlegt und können für die neuen Bauflächen mit genutzt werden. Es sind lediglich noch die entsprechenden Hausanschlüsse herzustellen.

Das nicht zur Versickerung zu bringende bzw. nicht in Zisternen gespeicherte Oberflächenwasser der Baugrundstücke oberhalb der Erschließungsstraße kann dem Mischwasserkanal zugeführt werden, während für die Bauflächen unterhalb der Erschließungsstraße eine breitflächige Einleitung in den Bornwiesbach über die ausgewiesene öffentliche Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen ist.

5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes basieren auf dem landespflegerischen Planungsbeitrag der bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von der Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Herrn Dr. Christian von Eschwege, ausgearbeitet wurde.

Die Vorschläge bezüglich möglicher landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen für den bisherigen Bebauungsplanbereich wurden durch die Aufnahme der Textteile Ziffer 9.1 und 9.2 zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Darstellungen der Planurkunde umgesetzt.

Diese Festsetzungen werden weitestgehend auf den Erweiterungsbereich übertragen. Die Ausführungen im Text werden lediglich neu formuliert, insbesondere da nunmehr auch landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen entlang des Bornwiesbaches festgeschrieben werden sollen.

Die seinerzeit vom Planer vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Bepflanzung entlang des Bornwiesbaches sowie Schaffung von Sukzessionsflächen am Bornwiesbach und die Pflanzung einer Baumreihe entlang der südlichen Grenze der Erschließungsstraße) konnten bislang nicht umgesetzt werden, da die von diesen Maßnahmen betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke als Wiesen intensiv genutzt wurden und die vom Planer vorgesehenen Maßnahmen nicht die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer gefunden hatten. Da jetzt die Ortsgemeinde Eigentümerin der Flächen ist und diese Bauland werden, können die vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen nunmehr verwirklicht werden.

6. Bodenordnung

Die Grundstücke im Bereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes sind im Flurbereinigungsverfahren an die Ortsgemeinde übergegangen. Es können 5 weitere Baugrundstücke geschaffen werden, die sich in Eigentum der Ortsgemeinde Asbach befinden. Da die noch zu vermessenden Grundstücke aufgrund des festgelegten Zuschnittes bebaubar sind und sich alle Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, sind weitere bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7. Finanzierung der Erschließungsmaßnahme

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzungen der Ortsgemeinde Asbach sowie der Verbandsgemeinde Rhaunen durch Beiträge finanziert bzw. über die Verkaufspreise an die Bauinteressenten weitergegeben.

8. Schlussbemerkungen

Da die Erweiterungsfläche des Plangebietes bislang im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen nicht als Baufläche ausgewiesen ist, erfolgt diese Ausweisung im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Asbach, den 18.10.2000

Ortsgemeinde Asbach

(Hey)

Ortsbürgermeister

