

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan. "Unter dem Dorf" der Ortsgemeinde Asbach

1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Asbach (238 Einwohner) wird regional-planerisch als landwirtschaftliche Gemeinde mit Auspendlerfunktion eingestuft. Die Gemeinde ist durch die L 179 und die K 55 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt für die im nördlichen Planbereich gelegenen Grundstücke über die Gemeindestraße (Parz. 97/74) und für die im südlichen Teilbereich gelegenen Baugrundstücke über die als Erschließungsstraße auszubauende Wegeparzelle 83. Die beiden vorgenannten Wegeparzellen grenzen das Baugebiet nach Norden bzw. Süden hin ab. Die östliche Grenze bildet der Wirtschaftsweg, Parz. 75, während sich das Baugebiet nach Westen hin an die zur Ortslage zählende bebaute Parzelle 61 anschließt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Um für die natürlichen Entwicklungsbedürfnisse der Ortsgemeinde Asbach genügend Bauflächen vorhalten zu können, hat der Ortsgemeinderat von Asbach am 21.01.1988 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gemarkungsteil "Unter dem Dorf" beschlossen. Das Plangebiet umfaßt 6 Baugrundstücke, so daß für die kommenden Jahre der Baulandbedarf der Ortsgemeinde Asbach im Bereich dieses Baugebietes gedeckt werden kann. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

3. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung mit offener Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Diese Festsetzungen erfolgen ebenso in Anlehnung an die Umgebungsbebauung wie die Festsetzungen des Masses der baulichen Nutzung, die eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 2, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 0,8 ausweisen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt, wobei die Festsetzung der Baugrenzen für die beiden im nördlichen Plangebiet gelegenen privaten Grundstücksflächen (60/1 und 59/2) die darauf befindlichen Schuppen nicht ganz einschließt. Eine entsprechende Forderung der Landwirtschaft-

kammer, diese vorhandenen Schuppen in die überbaubare Fläche mit aufzunehmen, wurde vom Ortsgemeinderat abgelehnt, da die vorhandenen Schuppen Bestandsschutz genießen, so daß sie aufgrund der jetzigen Festsetzungen der Baugrenzen nicht benachteiligt werden.

Zukünftige Bauvorhaben sollen sich jedoch an die notwendigen Grenzabstände halten (Ortsgemeinderatsbeschuß v. 30.01.1989).

4. Erschließung

Die verkehrsmässige Erschließung der im Plangebiet ausgewiesenen 6 Baugrundstücke erfolgt für die im nördlichen Teilbereich gelegenen 3 Baugrundstücke über die Ortsstraße Parzelle 97/74 und für die im südlichen Teilbereich gelegenen 3 Baugrundstücke über die als Erschließungsstraße auszubauende Wegeparzelle 83 (bislang Wirtschaftsweg). Diese Erschließungsstraße wird an die Ortsstraße Parz. 98/76 angebunden.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist nach Aussage des RWE sichergestellt und kann aus der außerhalb des Plangebietes bestehenden Tranformatorenstation "Friedhof" erfolgen.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt aus dem Ortsnetz, das 1989 vollständig erneuert wird. Da der Wasserdruck im Plangebiet voraussichtlich jedoch über dem Grenzbereich des normalen Versorgungsdruckes liegt, haben die VG-Werke darauf hingewiesen, daß zur gegebenen Zeit von den Anschlußnehmern eine Druckminderanlage gefordert wird. Aufgrund dieses Hinweises der VG-Werke wurde in den Text des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die aus brandschutztechnischer Sicht geforderte Mindestlöschwassermenge von 48 cbm/Std. kann sichergestellt werden.

Die notwendigen Hydranten werden bei Ausbau der Erschließungsstraßen bzw. bei Verlegung der örtlichen Wasserleitung installiert.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer kann über die 1989 neu zu verlegende Ortskanalisation (Mischsystem) erfolgen. Die Ortskanalisation wird über einen entsprechenden Verbindungssammler an die Gruppenkläranlage "Oberes Fischbachtal" angeschlossen.

5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf dem gemäß § 17 Landespflegegesetz (LpflG) notwendigen landespflegerischen Planungsbeitrages bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Dieser Planungsbeitrag wurde von der Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Herrn Dr. Christian von Eschwege, ausgearbeitet. Der landespflegerische Planungsbeitrag, bestehend aus einer landespflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung, und einer Auflistung möglicher landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen für den durch die zukünftige Bebauung erfolgten Eingriff und Vorschlag möglicher Textfestsetzungen im Bebauungsplan, hat als Ergebnis, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keineswegs biotopschutzwürdig ist, so daß er bei einiger Rücksichtnahme auf vorhandene Strukturen besiedelt werden kann. Der Ortsgemeinderat von Asbach hat sich in seiner Sitzung vom 30.01.1989 u.a. auch mit den Vorschlägen bezüglich möglicher landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff in Natur und Landschaft befaßt und hierbei beschlossen, einen Ausgleich durch die Aufnahme der Textteile ~~Ziffern~~ 9.1 und 9.2 zum Bebauungsplan gerecht zu werden. Diese Festsetzungen sehen für die privaten Grünflächen vor, daß diese nur als Nutz- oder Ziergärten angelegt werden dürfen, wobei zur Begrünung nur dorftypische Laubgehölze zulässig sind. Außerdem soll das gesamte Baugebiet von einem in der Regel 3 m breiten Pflanzstreifen, der sich auf den jeweiligen Baugrundstücken befindet, umgeben werden, wobei auch im Bereich dieses Pflanzstreifens nur heimische Laubgehölze gepflanzt werden dürfen. Um die lt. landespflegerischen Planungsbeitrag schützenswerte Wiesenbrache im Westteil des Planungsgebietes, mit dem darauf befindlichen Streuobstbestand möglichst zu schützen, ohne die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke über die Maßen einzuengen, hat der Ortsgemeinderat beschlossen, in diesem Teilbereich des Plangebietes keilförmig, von 3 m an der südlichen Grenze bis zu 5 m an der nördlichen Grenze auszuweisen. Hierdurch sollen insbesondere die hochstämmigen Obstbäume in diesem Bereich geschützt und erhalten werden.

Von den Festsetzungen weiterer Pflanzstreifen innerhalb des Plangebietes wurde vom Ortsgemeinderat abgesehen, da die vorgenannten Pflanzungen für durchaus ausreichend gehalten werden, um das Baugebiet ausreichend zu begrünen. Auch die vom Planer vorgeschlagenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Bepflanzung entlang des Bornwiesbaches sowie Schaffung von Sukzessionsflächen am Bornwiesbach und die Pflanzung einer Apfelbaumreihe entlang der südlichen Grenze der Erschließungsstraße) wurden vom Ortsgemeinderat abgelehnt, da die von diesen Maßnahmen betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke als Wiesen intensiv genutzt werden und die vom Planer vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich nicht die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer finden würden.

6. Bodenordnung

Das Plangebiet wurde mittlerweile vermessen. Von den 6 im Plangebiet befindlichen Baugrundstücken befinden sich 4 im Eigentum der Ortsgemeinde Asbach. Da alle Grundstücke aufgrund des nunmehr festgelegten Zuschnittes bebaubar sind, 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.

8. Schlußbemerkungen

Da das Plangebiet bislang im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen nicht als Baufläche ausgewiesen ist, erfolgt diese Ausweisung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. ~~Der Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt.~~ *

Asbach, den 30.11.1989

Ortsgemeinde Asbach

Ortsbürgermeister



* Redaktionelle Änderung bzw. Ergänzung aufgrund der Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Birkenfeld v. 04.12.1991, Az. 62b/610-13

Da die Ortsgemeinde zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" über keine gemeindeeigenen Baugrundstücke verfügt hat, jedoch einige Bauwillige aus dem Ort nach Baugrundstücken nachgefragt hatten, bestand ein dringendes

Bedürfnis zur Ausweisung einiger von der Anzahl her auf den Bedarf der Ortsgemeinde Asbach abgestellter Baugrundstücke. Dieser Bedarf kann durch das Baugebiet "Unter dem Dorf" (6 Baugrundstücke davon 4 im Gemeindeeigentum) gedeckt werden.

Da sich das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG.Rhaunen aufgrund erheblicher Verzögerungen bei der Landschaftsplanung bereits seit

Jahren hinzieht, aus vorgenannten Gründen jedoch ein dringender Bedarf an Baugrundstücken besteht und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Asbach nicht entgegen steht, wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 i.V.m. § 11 Abs. 1 BauGB beantragt.

Asbach, den 16.12.1991

Ortsgemeinde Asbach

Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

04. Dez. 1991