

ORTSGEMEINDE BOLLENBACH

Verbandsgemeinde Rhäunen

Landkreis Birkenfeld

B e g r ü n d u n g z u m B e b a u u n g s p l a n

"HOFGEWANN"

Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Bollenbach
Referat 62 b (Bauleitplanung)
Kreisverwaltung Birkenfeld

1. Situation und Aufgabenstellung

Bollenbach gehört zusammen mit den beiden Nachbargemeinden Sulzbach und Bundenbach zu einer Siedlungsgruppe im südostwärtigen Randbereich der Verbandsgemeinde Rhaunen.

Die Ortslage liegt oberhalb des Quellbereiches des Eschenbaches in einem Osthang auf durchschnittlich 415 m üNN. Das Ortsbild ist durch Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden gekennzeichnet und weist einen verdichteten Siedlungsbereich um die Kapelle und einen weiteren im Einmündungsbereich der klassifizierten Straßen (K 25/K 67) auf.

Als landwirtschaftliche Gemeinde verfügt Bollenbach wegen des geringen Bedarfs an Bauland bisher über keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche in der Größe von ca. 1 ha im westlichen Ortsbereich "Hofgewann" verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel, den im Rahmen der Eigenentwicklung entstehenden Bedarf, der sich aus den wachsenden Wohnansprüchen, aus Nutzungsumwandlungen und dem baulichen Regenerierungsbedarf ermittelt, zu decken.

Im vorliegenden Planungsfall soll vor allem den bauwilligen Bürgern aus dem eigenen Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Planbereich "Hofgewann" erstreckt sich parallel zur K 25 und erweitert die Ortslage nach Westen um ca. 10 Bauplätze in Richtung Sulzbach.

Das Planungsgebiet liegt auf einer mittleren Höhe von 430 m üNN und fällt fast kontinuierlich nach Osten ab (5 bis 6 % Gefälle). Zur Zeit werden die noch unbebauten Flächen des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzt.

3. Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha. Von anderen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen wird das Gebiet nicht beeinflusst.

Unter Beachtung der landwirtschaftlichen Funktion der Ortsgemeinde soll das Neubaugebiet nach Westen von der landwirtschaftlichen Bebauung abgesetzt werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Mischgebietes mit ein- und zweigeschossiger Bebauung als Höchstgrenze. Insgesamt besteht auf den noch unbebauten Flächen die Möglichkeit, 10 Einzelobjekte zu errichten.

Die Erschließungskonzeption wurde so gewählt, daß unter Berücksichtigung der Art der Bebauung (freistehende Einfamilienhäuser, evtl. Doppelhäuser) eine Grundstückstiefe von 30 bis 35 m möglich wird. Die Durchschnittsgrößen der Grundstücke liegen zwischen 650 und 750 m². Das Planungsprogramm sieht eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze vor. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Kellergeschoß - im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO - handelt (§ 18 BauNVO). Auf eine wirtschaftliche Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Wohngeländes unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten wird besonderer Wert gelegt. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt.

Unter Beachtung der Himmelsrichtung, der Geländeneigung und der das Baugebiet umgebenden Nachbarschaften, wird die Hauptgebäudeorientierung (Firstrichtung) wahlweise parallel oder unter 90° zur Straße festgelegt.

Entsprechend der Ortsstruktur sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer von 15 bis 40° Neigung zugelassen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung und unmittelbare Anbindung an die Kreisstraße (K 25) ist bereits durch einen ausbaufähigen Gemeindeweg, der die Ostgrenze des Planungsgebietes bildet, vorgegeben. Über eine L-förmige Wohnstraße, die als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebaut wird, werden 9 Baugrundstücke erschlossen. Die vorgesehene Ausbaubreite von 6 m reicht für die zu erwartende Verkehrsbelastung aus.

4.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Ortsgemeinde Bollenbach angeschlossen werden. Ausreichende Versorgungsverhältnisse (Menge und Druck) sind in einem zu genehmigenden Ergänzungsentwurf nachzuweisen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Eine Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage ist noch nicht vorhanden. Bis zum Anschluß an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sind die Abwässer einer ausreichenden Reinigung (Kleinkläranlage als Übergangslösung) zuzuführen.

4.4 Stromversorgung

Nach Angaben des RWE reicht die örtliche Kapazität aus, so daß die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen (z. B. Energieversorgungsstreifen und geplante Transformatorenstation) nicht erforderlich wird.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Baulandumlegung sind nicht vorgesehen. Die für die Durchführung der Bebauungsplanziele notwendigen Flächen können aufgrund einer freiwilligen Bodenordnung der Bebaubarkeit zugeführt werden.

6. Kostenschätzung

Überschlägig ermittelte Erschließungskosten ohne Mehrwertsteuer und Planungskosten

6.1 Straßenbau

(Von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Aufbau, Fahrbahn und Bürgersteige ca.	65.000,--	DM
b) Straßenbeleuchtung ca.	12.500,--	DM
Insgesamt	77.500,--	DM
	=====	

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation

(Finanzierung durch die Verbandsgemeinde)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung) ca.	32.000,--	DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse) ca.	5.500,--	DM
c) Kanalisation (Hauptleitung) ca.	75.000,--	DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse) ca.	8.500,--	DM
Insgesamt	121.000,--	DM
	=====	

7. Finanzierung

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzungen der Ortsgemeinde Bollenbach und der Verbandsgemeinde Rhaunen durch Beiträge finanziert.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde.

8. Bebauungsplan als Rechtsgrundlage

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

1. das Vorkaufsrecht auszuüben (§§ 24 ff BBauG)
2. eine Enteignung durchzuführen (§§ 85 ff BBauG)
3. öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen herzustellen (§ 125 (1) BBauG)
4. eine Umlegung anzuordnen (§§ 45 ff BBauG)

Er bewirkt ferner:

5. die Entschädigungspflicht (§§ 40 ff BBauG)
6. die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (§ 19 BBauG)

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

Bollenbach, den 26.03.1984

X 

Der Ortsbürgermeister

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

25.7. 1984