Bebauungsplan Sondergebiet Seniorenwohnanlage " Im Brühl "

Ortsgemeinde Herrstein

Verbandsgemeinde Herrstein

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Herrstein
für das Sondergebiet Seniorenwohnanlage " Im Brühl "

Inhaltsverzeichnis :

1. Allgemeines, Veranlassung, Zielsetzung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Ortsgemeinde Herrstein - Bevölkerung / Lage im Raum
4. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes
5. Planung, bauliche und sonstige Festsetzungen
6. Verwirklichung des Sondergebiet Seniorenwohnanlage
7. Erschließung
   7.1 Verkehrsflächen
   7.2 Wasserversorgung
   7.3Schmutzwasser
   7.4 Regenwasser
   7.6 Stromversorgung
8. Bodenordnung
9. Landespflegerischer Planungsbeitrag
10. Ergebnis der Offenlegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange
11. Nochmalige Offenlegung des Entwurfs

Idar - Oberstein, den 199

GÜNTER RETZLER
INGENIEURTEAM

1. Allgemeines, Veranlassung, Zielsetzung

Eine private Betreibergesellschaft plant in der Ortsgemeinde Herrstein die Errichtung eines Seniorenwohnheimes. Als idealer Standort für eine solche Wohnanlage wurde der Gemarkungsteil „ Im Brühl" gewählt. Dieser Bereich ist relativ zentral zum Ortszentrum gelegen, ist gleichzeitig landschaftlich sehr reizvoll und bietet daher ein hervorragendes landschaftliches Umfeld für die Seniorenwohnanlage. Die Erschließung ist unproblematisch aus zwei Richtungen über die Brühlstraße möglich. Allerdings muß aus Richtung des Festplatzes eine Brücke über den Fischbach gebaut werden, um die Erschließung zu gewährleisten.

Die Konzeption der Seniorenresidenz „ Im Brühl" geht davon aus, daß aufgrund der wesentlich höheren Lebenserwartung in der heutigen Zeit die Bedeutung von Seniorenwohnanlagen grundsätzlich stetig zunimmt. Aufgrund steigender Ansprüche und besserer finanzieller Möglichkeiten sind Alten- und Pflegeheime im herkömmlichen Sinne nicht mehr zeitgemäß. Aus diesem Grunde werden inzwischen ganz neue Konzeptionen entwickelt. Durch ein breitgefächertes Dienstleistungs- und Veranstaltungsangebot soll das Haus für die Bewohner attraktiv gestaltet werden. Gleichzeitig wird durch Öffnung nach Außen sichergestellt, daß die Bewohner in das aktive Leben integriert sind. Den späteren Bewohnern soll ein zwar pflegegerechter, dennoch aber räumlich großzügiger und vielseitiger Lebensraum geschaffen werden. Bauqualität und gesamte innere Ausstattung sollen attraktiv und den Bedürfnissen der Bewohner angepaßt sein. In Herrstein sollen selbständige, alten- und behindertengerecht ausgestattete Wohnungen entstehen, die mit einer Pflegeeinrichtung in direkter Verbindung stehen. Das selbständige Wohnen wird von einem vertraglich gesicherten Dienstleistungsangebot
sowie einem Pflegeangebot für den Notfal flankiert. Bei Pflegebedürftigkeit ist die Pflege zunächst in der eigenen Wohnung möglich. Für den Fall langanhaltender Pflegebedürftigkeit ist ein Platz in der dazugehörigen
Pflegeeinrichtung vorhanden.

Insgesamt wird folgendes angeboten :

1. Betreutes Wohnen

2. Pflegebereich

3: Ausgelagerte häusliche Pflege

Jeder Bewohner kann seine Selbständigkeit solange wie möglich behalten, bei Bedarf jedoch Hilfestellung in Form von Serviceleistungen abrufen. Die Appartements können sowohl angemietet, als auch gekauft werden.

Der Bebauungsplan sieht neben der Seniorenanlage die Möglichkeit vor, weitere Dienstleistungsbereiche, wie etwa Arzt- und Massagepraxis, Bank-, Versicherungs-, Rechtanwaltsfilialen oder auch ein Beherbergungsbetrieb zuzulassen. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Umfeld der Seniorenwohnanlage ein umfangreiches Dienstleistungsangebot zu bieten.

Die geplante Investition ist für den Bereich der Verbandsgemeinde Herrstein und für die Ortsgemeinde Herrstein von erheblicher Bedeutung, weil damit zusätzliche Arbeitsplätze, vor allen Dingen auch für weibliche Beschäftigte, geschaffen werden und für die älteren Mitbürger ein sehr attraktives Angebot für den letzten Lebensabschnitt entsteht. Die Erstellung dieser Einrichtung ist ein wesentlicher Schritt in den Bemühungen Einrichtungen aus dem sozialen Dienstleistungsbereich anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu schaffen, da die gewerbliche Entwicklung, vor allem auch aufgrund der ungünstigen Verkehrsanbindung nicht zu großen Hoffnungen hinsichtlich der Schaffung weiterer Arbeitplätze Anlaß gibt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine wichtige infastrukturelle Einrichtung, auch im Sinne der Verbesserung der Lebensqualität für die älteren Mitbürger.

2. Planungsrechtliche Vorausstezungen

Zur Schaffung des Baurechts für die geplanten baulichen Anlagen ist es notwendig, den Flächennutzungsplan anzupassen und einen Bebauungsplan im Sinne von § 1 des Baugesetzbuches aufzustellen. Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Herrstein hatte daher in seiner Sitzung am 08.12.1994 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Herrstein hat bezüglich der Bebauungsplanung ebenfalls die notwendigen Beschlüsse gefaßt und Planungsauftrag sowie Auftrag für den landespflegerischen Planungsbeitag erteilt. Die Maßnahmen wurden bereits mehrfach mit der Kreisverwaltung Birkenfeld, Untere Landesplanungsbehörde, sowie Untere Landespflegebehörde, besprochen und das Vorgehen im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmt. Dabei wurde von der Unteren Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit der Bezirksregierung als Obere Landesplanungsbehörde die separate Fortführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren alos entbehrlich angesehen, da die Fläche in der cderzeit laufenden generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit enthalten ist. In einer vorgezogenen landesplanerischen Stellungnahme vom 06.03.1996 hat die Kreisverwaltung als Untere Landesplanungsbehörde festgestellt, daß die Ortsgemeinde mit dem Bebauungsplan den Bedarf an Altenwohnungen und Altenwohnheimplätzen Rechnung trägt und der Standort städtebaulich gut integrierbar ist. Durch die Seniorenwohnanlage werde das bestehende Versorgungsniveau ergänzt und die Angebotsvielfalt der vorhandenen privaten Infrastruktur erweitert. Es wird auf direkte und indirekte Arbeitsplatzeffekte verwiesen. Das Projekt entspreche insgesamt den Zielen und Grundsätzen zur Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur und trage der Vervollständigung der sozialen Einrichtungen und der Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen bei.

Aufgrund des Planungsstandes der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme sind die Vorschriften zur Durchführung des Parallelverfahrens im Sinne von § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches erfüllt.

3. Ortsgemeinde Herrstein- Bevölkerung / Lage im Raum

In der Ortsgemeinde Herrstein sind rund 1000 Einwohner ansässig.

Der Ort ist Sitz der Verbandsgemeinde und im Raumordnugsplan (ROP) Rheinhessen - Nahe als Kleinzentrum eingestuft.
Er hat im Raumordnungsplan eine besondere Funktion als Erholungs- und Gewerbestandort.

Bahnstation für die Ortsgemeinde Herrstein ist die nahegelegene Stadt Idar - Oberstein - Entfernung ca. 15 km.
Die verkehrsmäßige Erschließung des Ortes erfolgt über die L 160.
Diese führt von Süden, aus Fischbach kommend, in nördliche Richtung.

Naturräumlich gehört die Ortslage Herrstein zum mittleren Fischbachtal.

4. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Herrstein.
Es schließt im Süden an die vorhandenen Gewächshäuser einer bestehenden Gärtnerei an.
Im Westen, Norden und Osten liegt es innerhalb vorhandener Bebauung.
Das eigentliche Plangebiet wird derzeit als Wiesen und Gärten genutzt.
Eine Bestandsaufnahme der Vegetation ist Bestandteil des landespflegerischen Planungsbeitrages.

5. Planung, bauliche und sonstige Festsetzungen

BAULICHE NUTZUNG

Für sonstige Sondergebiete nach § 11,2 BauNVO sind deren Zweckbestimmung und die ist der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplan soll deshalb als Sondergebiet Seniorenwohnanlage (SO.s) im Sinne des § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) eingstuft werden.

Die in den Textfestsetzungen beschriebenen zulässigen Vorhaben sind für den Betrieb und die Unterhaltung der Seniorenwohnanlage notwendig und erforderlich.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde festgelegt :

Grundflächenzahl	(GRZ) :	0,6
Geschoßflächenzahl	(GFZ) :	2,4
Zahl der Vollgeschosse	:	III + DG

Da es sich bei der Seniorenwohnanlage weder um eine offene noch um eine geschlossene Bauweise handelt, wurde gemäß § 22,4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / FLÄCHENGRÖSSEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungesplanes " Im Brühl " grenzt im südlichen Teil an einen Bereich des Sportplatzes an.
Im Westen, Norden und Osten ist er durch vorhandene Bebauung eingefaßt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfaßt insgesamt ca.1,7 ha.
Davon entfallen auf das Baugrundstück ca. 0,9 ha, Verkehrsflächen ca. 0,3 ha, öffentl. Grünflächen ca. 0,4 ha, öffentl. Wasserflächen ca. 0,1 ha insgesamt ca. 1,7 ha

HÖHENFESTSETZUNG

Das Sondergebiet Seniorenwohnanlage liegt an exponierter Stelle am Rande der Gemeinde und stellt somit eine visuelle Arrondierung der Ortslage dar.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, und auch einen gewissen Wohncharakter zu erzeugen wurde eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgelegt.

Die maximale Traufpunkthöhe soll 10,00 m betragen.

Als Traufpunkthöhe gilt die Schnittlinie von Oberkante Dachhaut zu Außenkante Außenwand.

Berechnungsbeispiel : 1. Geschoß = 3,00 m
2. Geschoß = 2,85 m
3. Geschoß = 2,85 m
Reserve = 1,30 m (Sockel, Drempel, etc.)

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN / FIRSTRICHTUNG

Die überbaubaren Flächen werden durch eine vordere und hintere Baugrenze bestimmt und sind in der Planurkunde eingetragen und bemaßt.

Die Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen regelt die Landesbauordnung.

Auf die Festlegung einer Firstrichtung wurde verzichtet, um den Bauwilligen bei der Planung ihrer Bauwerke möglichst großen Spielraum einzuräumen.

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNG

Eine Fläche für den Hausanschlußkasten des RWE / OIE wird nicht gesondert ausgewiesen. Er ist auf dem Privatgelände zu dulden.

Durch den östlichen Teil des Plangebietes führt eine bestehende Kanalleitung der Verbandsgemeindewerke. Eine eine Leitungsrechten zu belastende Fläche wurde in einer Breite von 3,00 m eingetragen.

Eine Freileitung des OIE (Elektrizitätswerk) verläuft im südlichen Plangebiet, tangiert aber keine überbaubaren Flächen.

6. Verwirklichung des Sondergebiet Seniorenwohnanlage

Das geplante Sondergebiet Seniorenwohnanlage wurde so konzipiert, daß eine Unterteilung in mehrere Gebäudeabschnitte vorgenommen werden kann.

Die Einteilung der Abschnitte kann vom Gemeinderat, je nach Bedarf und Nachfrage bei den Baugrundstücken, beraten und festgelegt werden..

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über zwei Zufahrten von der Brühlstraße erschlossen : im Südwesten durch eine 50 m lange Erschließungsstraße über eine Brücke; im Norden durch eine Zuliefererstichstraße.

Die Breite der westlichen Zufahrtsstraße wurde generell auf 8.50 m festgelegt, wobei die Gesamtbreite aufgeteilt werden soll in einen Fahrbereich von ca. 6,50 m, einen Schrammbord von ca. 0,50 m und einen Gehbereich von ca. 1,50 m. Details sind in der Erschließungsplanung darzustellen.

Eine höhenmäßige Abgrenzung muß nicht stattfinden.

Auf den Verkehrsflächen können dem Fußgänger sowie dem Autofahrer die gleichen Rechte eingeräumt werden.

Die Eckausrundungen betragen durchweg R >= 5,00 m. Die Höhenlage der Straße sollte so gewählt werden, daß ein Massenausgleich vorgenommen werden kann.

Für die Erschließungsstraße ist ein Brückenbauwerk über den Fischbach erforderlich.
Ein entsprechender Wasserrechtsantrag zu stellen. Im Bereich der Brücke ist der hydraulische Querschnitt auch bei der Höhenlage zu berücksichtigen

7.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgungsleitung NW 100 der örtlichen Wasserversorgung liegt in der Brühlstraße.
An diese wird jeweils in den Einfahrten angeschlossen. Die Leitungen innerhalb des Gebietes können dann als Ringleitungen ausgebildet werden, was sich auf die Druckverhältnisse positiv auswirken wird.

7.3 Schmutzwasserbeseitigung

Durch das Gebiet führt ein Abwasserkanal DN 250 STG der Verbandsgenmeindewerke Herrstein.
An diesem können die häuslichen Abwassermengen der Seniorenwohnanlage im Trennverfahren angeschlossen werden.
Regen- und Oberflächenwasser wird gesondert gesammelt und behandelt.
Das Schmutzwasser wird ausschließlich über den in der Brühlstraße verlaufenden Hauptsammler der Kläranlage Niederwörresbach zur Behandlung zugeführt.

7.4 Regenwasserbeseitigung

Gemäß den Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland- Pfalz ist für alle oberflächlich abfließende Wassermengen eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.
Über Gräbensysteme bzw. niedrig verlegte Rohrleitungen ist deshalb das Regenwasser Zisternen und der im Bebauungsplan vorgesehenen Wasserfläche zuzuleiten.
Die Zisternen können zu Brauchwasserzwecken herangezogen werden.
Als Versickerungsanlage dient ein noch im Detail zu planendes Muldenrigolensystem welches innerhalb der ausgewiesenen Wasserfläche entstehen soll.
Dieses Muldenrigolensystem soll aus visuellen und gestalterischen Gründen einen Dauerstau erhalten, welcher in seinen Uferbereichen eine Versickerung oberhalb des Grundwasserspiegels zuläßt, und bei starken Regenereignissen eine zusätzliche Rückhaltung bewirkt.

Die Lage des Grundwasserspiegels, sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind vor Ort zu prüfen.
Die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist von fachkompetenter Seite zu planen und zu dimensionieren.
Eine wasserrechtliche Genemigung ist zu beantragen.

7.5 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz der RWE / OIE ab der Station im südlichen Bereich des Plangebietes.

Von hier wird ein Versorgungskabel über einen Schutzstreifen entlang einer Grundstücksgrenze in das Gebiet geführt. Innerhalb des Gebietes findet die Verteilung dann über Erdverkabelung statt.

Das RWE / OIE setzt einen Hausanschlußkasten, der vom Grundstück problemlos erreicht werden kann.

Eine gesonderte Fläche wird in der Planurkunde nicht ausgewiesen.

8. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist bereits über einen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde Herrstein erfolgt.

9. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag nach § 17 des Landespflegegesetzes hat die Ortsgemeinde Herrstein die Landschaftsarchitekten Dörhöfer, Engelstadt, beauftragt. Dieser Planungsbeitrag liegt vor und wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Das Planungsbüro stellt dabei fest, daß bei Realisierung des Bebauungsplanes für den vergesehenen Nutzungszweck von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen werden muß. Dies wurde im Gemeinderat im Rahmen der Abwägung so entschieden, da dem Projekt im Hinblick auf Verbesserung der Lebensqualität, der Infrastruktur, aber auch durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, vor allen Dingen auch für weibliche Arbeitkräfte, eine hohe Priorität eingeräumt wird. Gleichzeitig hat der Gemeinderat jedoch entschieden, daß die vom Büro Dörhöfer für notwendig erachteten Vermeidungs-, Ausgleichs,- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, so daß diese dann auch entsprechend der realisierung des Bebauungsplanes durchzuführen sind. Das Planungsbüro Dörhöfer kommt in seiner Schlußbetrachtung zu dem Ergebnis, daß durch die Ausweisung des Baugebietes ein aus landschaftsökologischer Sicht problematischer Landschaftsteil betroffen ist., der einen hohen Kompensationsbedarf bedingt. Positiv sei, daß die in Anspruch genommene Fläche dem innerörtlichen Bereich zuzurechnen ist, so daß über die vorgesehene Verdichtung der Siedlungsdruck von der freinen Landschaft genommen werde. Der Wert der Planungsfläche für den Arten- und Biotopenschutz liege teilweise im Vorhandensein hochwertiger Einzelbiotope. Allerdings sei das vorhandene Potential der Flächen derzeit vielfach nicht voll entwickelt, sondern durch verschiedene Vorbelastungen gemindert. Als wertvolle Einzelbiotope seien die Feuchtwiese in der Kernzone betroffen, die jedoch nicht unter den Schutz nach § 24 Landespflegegesetze fällt, da sie nicht über die erforderliche Mindestgröße verfügt.

Eine Minderung diese Enigriffs, etwa durch Verlagerung der Bauflächen ist jedoch aufgrund der zentralen Lage dieser Fläche nicht möglich. Mit den im Baugebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, ähnlich hochwertige Wiesenflächen neu entstehen zu lassen. Zusätzlich soll auf der im Geltungabereich B ca. 1,4 ha großen Ersatzfläche mit Extensivwiesen, Obstbeständen und Hecken ein Biotopgefüge entwickelt werden, daß in funkionalem Zusammenhang mit dem auf der Eingriffsfläche vorhanden steht. Insgesamt gesehen sei es mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich, den zu erwartenden Eingriff weitgehends zu kompensieren.

Der Erlebnis- und Erholungswert der siedlungsnahen Grünfläche werde durch die geplante Errichtung der Gebäudes erheblich geschmälert, ebenso stark betroffen sei auch das Ortsbild. Der entstehenden Gebäudekomplex soll durch Fassadenbegrünung strukturiert und und eingegrünt sowie durch eine massive randliche Eingrünung soweit wie möglich abgeschirmt werden. Insgesamt seien durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich A zumindest eine hinreichende Eingriffsminderung erreichbar. Der verbleibende Kompensionsbedarf wird durch die entsprechende Verbesserung des Landschaftsbildes auf der Ersatzfläche gedeckt.

Die Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung auf den Bodenhaushalt können laut Aussagen des Landschaftsplaners naturgemäß nur dunwesentich verringert werden, da das schutzgut Boden nicht vermehrbar ist. Die landespflegerischen Maßnahmen beschränken sich weitestgehend auf eine Minderung der Eingriffsschwere, z.B. durch Festsetzung einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auf Stell- und Lagerflächen sowie fußläufigen Wegen und eine Reduzierung der zulässigen Überbauung über § 19 BauNVO. Überbauung und Versiegelung betreffen in gleichem Maße den Wasserhaushalt, wobei eine abschließende Regelung des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des neuenLandeswassergesetzes noch näher untersucht werden müsse. Der Bebauungsplan halte jedoch mit einer ausgewiesenen Wasserfläche seitlich des Fischbaches einen Bereich vor, der vor allem mit der Einrichtung von Zisternen eine hinreichende Eingriffsminderung erreichbar machen dürfte. Eine Verbesserung der Wasserführung ergebe sich außerdem durch den festgesetzten Rückbau der Uferbefestigung des Fischbaches und die Erweiterung des Retentionsraumes durch Anlage naturnaher Ufer. Das Planungsbüro stellt zusammenfassend fest, das vorbehaltlich einer befriedigenden Lösung der Wasserproblematik das Bebauungsgebiet im Sinne des Landespflegegesetzes ausgleichbar ist.

Wie bereits erwähnt, hat der Gemeinderat in Kenntnis der landespflegerischen Problematik bei der Inanspruchnahme des Geländes an seiner Entscheidung einer Bebauung im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes festgehalten, gleichzeitig jedoch die vom Landschaftsplaner erarbeiteten landespflegerischen Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als notwendig akzeptiert. Die Gründe für diese Entscheidung wurden eingengs dieses Kapitels bereits erwähnt.

10. Ergebnis der Offenlegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 24.11.1995 bis 27.12.1995 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Offenlegungszeit gingen keine Bedenken und Anregungen ein. Auch seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geltend gemacht, lediglich einige Anregungen vorgebracht. Die Anregungen des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft waren bereits im offengelegten Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Inzwischen ist die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Brücke bereits waqsserrechtlich genemigt. Auch hinsichtlich der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers hat bereits eine konkrete Abstimmung mit dem STAWA stattgefunden. Mit der Obersteiner-Idarer-Elektrizitäts-AG wurde abgestimmt, daß Festsetzungen zur Elektroversorgung in der Planurkunde nicht erfolgen sollen. Sie sind auch nicht zwingend notwendig, da das geplante Vorhaben von einem Betreiber realisiert wird und mit diesem als Grundstückseigentümer im Rahmen der Realisierung entsprechende Vereinbarungen zur Elektroversorgung nach den individuellen Notwendigkeiten getroffen werden können. Verschiendene Anregungen der Kreisverwaltung Birkenfeld wurden berücksichtigt. Allerdings wurde die Anregung, bei der Art der baulichen Nutzung noch konkretere Festsetzungen zu treffen, nicht aufgegriffen, um innerhalb der vorhandenen Festsetzungen einen gewissen Spielraum zu belassen. Die Hinweise der Kreisverwaltung zur Löschwasserversorgung sowie Beteiligung der Heimaufsicht werden im derzeit anhängigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

11. Nochmalige Offenlegung des Entwurfes

Nach der bereits erfolgten Offenlegung des Entwurfes hat sich im Rahmen des anhängigen Baugenehmigungsverfahrens ergeben, daß die Bauherrengemeinschaft die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschoßzahl und der Dachgestaltung nicht einhalten kann. Neben dem Kellergeschoß und drei Vollgeschossen ist ein ausgebautes Mansarddach geplant, um die Wirtschaftlichkeit des Objekts insgesamt zu gewährleisten. Diese geänderte Planung hat gegenüber dem bisher geplanten ausgebauten Satteldach den Vorteil, da0 das Gebäude weniger hoch wird und sich damit besser in die Umgebung einpaßt. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, den Bebauungsplan nochmals entsprechend zu ändern und gleichzeitig einige weitere kleinere Anpassungen vorzunehmen. Aufgrund der Änderungen im Bereich Maß der baulichen Nutzung und Dachgestalltung wurde eine nochmalige Offenlegunhg gem. 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches erforderlich.

Idar - Oberstein, den 199

GÜNTER RETZLER
INGENIEURTEAM