

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Im Kurzstück" der Ortsgemeinde Mackenrodt

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Ortsgemeinde hat am 1. 4. 1980 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Bindungen aus dem Bestand

Das nach Westen um ca. 20° geneigte Gelände wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westteil des Plangebietes besteht eine Bebauung aus 2-geschossigen freistehenden Wohnhäusern mit Satteldach. Die bebauten Grundstücke werden durch den Neuweg und den Idarer Weg erschlossen. Erhaltenswerte Bäume oder schutzwürdige Objekte bestehen im Plangebiet nicht.

Zur Realisierung der Planungsabsichten sieht die Ortsgemeinde vor, den Grund und Boden anzukaufen, um ihn nach Vermessung der Baugrundstücke an Bauwillige weiterzuveräußern. Sofern sich diese freiwillige Regelung nicht realisieren läßt, ist notfalls eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz notwendig.

2. Erfordernisse der Planung

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern sowie die Voraussetzungen schaffen für eine geordnete Nutzung der Grundstücke und ihre Erschließung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit geschaffenen Voraussetzung zur Bebauung des Plangebietes soll die in der Ortsgemeinde Mackenrodt bestehende Nachfrage nach Wohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine in Abweichung vom Flächennutzungsplan geringfügige Ausdehnung des Baugebietes nach Osten, die aus Gründen des besseren Grundstückszuschnittes vorgenommen wurde, ist mit der Kreisverwaltung Birkenfeld abgestimmt worden.

4. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Ausschlaggebend für die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" ist die Tatsache,

daß sich bis jetzt ausschließlich ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzeichnet und keinerlei Bedarf an bebaubaren Flächen für die Landwirtschaft erkennbar ist, so daß etwa die Ausweisung eines Dorfgebietes hätte in Frage kommen können.

Nach dem Text zum Bebauungsplan sind auch nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß hier eine Nachfrage an Gästezimmern besteht, andererseits auch die traditionelle Edelsteinschleiferei in kleinen Betrieben fortgeführt werden kann und darüberhinaus die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, in diesem strukturschwachen Raum Möglichkeiten zu sonstigen privaten Investitionen zu bieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen sehen vor, daß höchstens zwei Vollgeschosse gebaut werden dürfen. Dies entspricht der allgemeinen Bebauung in der Ortslage.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 auch bei zweigeschossiger Bebauung soll zu einer aufgelockerten Bebauung beitragen, die GFZ von 0,8 entspricht der Höchstgrenze nach der Baunutzungsverordnung für zweigeschossige Bauweise.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wurde den heutigen Bedürfnissen der Eigenheimbesitzer Rechnung getragen. Die überbaubare Fläche wurde durch eine Baugrenze festgesetzt. Auf Baulinien und Festlegung einer Firstrichtung wurde verzichtet, um dem Bauwilligen bei der Planung seines Gebäudes einen möglichst großen Spielraum zu lassen, nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine möglichst energiesparende Anordnung des Gebäudes.

Die Vorschriften über die Gestaltung wurden auf ein Mindestmaß reduziert. Im Bereich der Dachform hat der Bauherr einen sehr weitgehenden Spielraum.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen richtet sich nach den textlichen Festsetzungen.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Neuweg und den Idarer Weg erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist der Neuweg in der in der Planzeichnung dargestellten Weise auszubauen. Die gesamte Parzellenbreite der Planstraße beträgt 7,50 m.

Das Ende der Planstraße soll als Wendehammer mit vier öffentlichen Stellplätzen ausgebildet werden. Von hier führt ein 3,00 m breiter Fußweg nach Nordosten zur Ringstraße. Im Kurvenbereich sind weitere vier Stellplätze ausgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß der Grundstücke an das bestehende Netz gesichert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Oberflächenwasser und Hausabwässer ist durch Anschluß des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz gesichert.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung fester Abfallstoffe geschieht durch den Kreis Birkenfeld.

5.4 Stromversorgung

Zum Anschluß an das Netz der Oberstein-Idarer Elektrizitäts-AG ist im Süden des Plangebietes eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau

(von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn und Bürgersteige	ca.	175.000,-- DM
b) Straßenbeleuchtung	ca.	10.000,-- DM
Insgesamt:	ca.	185.000,-- DM =====

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation

(Finanzierung durch die Verbandsgemeinde)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca.	40.000,-- DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca.	5.000,-- DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca.	175.000,-- DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca.	24.000,-- DM
Insgesamt:	ca.	244.000,-- DM =====

7. Finanzierung der Erschließungskosten

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge, 90 %	ca.	166.500,-- DM
Gemeindeanteil, 10 %	ca.	18.500,-- DM
Insgesamt:	ca.	185.000,-- DM =====

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung	ca.	173.000,-- DM
Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal und Wasser	ca.	29.000,-- DM
Gemeindeanteil Kanalisation für Straßenoberflächenentwässerung	ca.	15.000,-- DM
Anteil Verbandsgemeinde für Außen- gebietsentwässerung	ca.	15.000,-- DM
Anteil VG-Werke Baukostenzuschuß Wasser, 30 %	ca.	12.000,-- DM
Insgesamt:	ca.	244.000,-- DM =====

8. Änderungen des Bebauungsplanes nach der Offenlegung

8.1 Während der Offenlegung, in der Zeit vom 23.03.82 - 22.04.82, sind verschiedene Bedenken und Anregungen eingegangen, die die Ortsgemeinde veranlaßt haben den Bebauungsplan nochmals zu ändern. Dies machte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes notwendig und nachdem aufgrund dieser Beteiligung nochmals Anregungen kamen, wurden zwei weitere kleinere Änderungen durchgeführt und die Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG wegen dieser Änderungen wiederholt. Bei der zweiten eingeschränkten Beteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen mehr vorgebracht.

8.2 Gegenüber dem Offenlegungsexemplar haben sich noch folgende Änderungen ergeben:

- a) Im Bereich des bestehenden Haus- und Hofgrundstückes Neuweg 3 wurde der Anregung des Eigentümers gefolgt und die Arrondierung dieses Grundstückes großzügiger vorgenommen. Dies brachte zwar mit sich, daß das darüberliegende Baugrundstück an der neuen Erschließungsstraße erheblich an Tiefe einbüßt. Trotzdem ist es noch als Baugrundstück nutzbar und der Gemeinderat war der Auffassung, daß man die Belange des Grundstückes Neuweg 3 wegen der bereits vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigen sollte.

- b) Im Bereich der bebauten Grundstücke Ringstr. 18 und 20 wurde ebenfalls den Anregungen der Eigentümer gefolgt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschoben, so daß die an der Ringstraße gelegenen Haus- und Hofgrundstücke in einer größeren Tiefe als ursprünglich vorgesehen verbleiben. Der Gemeinderat hatte hiergegen ebenfalls keine Bedenken, da die Breite des dahinterliegenden neuen Baugrundstückes noch ausreichend ist und man die betroffenen, bereits bebauten Grundstücke nicht mehr als notwendig beeinträchtigen sollte. Aus den selben Gründen wurde auch der Anregung des Eigentümers des bebauten Haus- und Hofgrundstückes Ringstraße 20 a gefolgt. Auch hier wurde der Geltungsbereich verändert, so daß diesem Grundstück eine größere Tiefe als ursprünglich vorgesehen verbleibt.
- c) Gegen die Anregung des Eltwerkes, die notwendigen Flächen für die Niederspannungsschaltanlagen in dem Bebauungsplan vorzusehen bestanden im Gemeinderat aus planerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken, so daß diesem Vorschlag gefolgt wurde.
- d) Auch im Bereich des bebauten Haus- und Hofgrundstückes Neuweg 7 wurde einer Anregung des Eigentümers stattgegeben, wonach dieses Grundstück um etwa 5 Meter verbreitert wird, was zu Lasten des benachbarten neuen Baugrundstückes geht, das jedoch immer noch eine ausreichende Breite hat.

Mackenrodt, den ~~1. Februar 1982~~ 15.03.1983

Ortsgemeinde Mackenrodt


Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

18.7.1983