

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**"In der Steinbach"**  
**der Ortsgemeinde Schahren**

**Allgemein**

Die Ortsgemeinde Schahren ist eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Rhaunen. Nach dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe soll die bereits bestehende bedeutende Funktion als Erholungsgemeinde beibehalten werden. Die Ausweisung dieser besonderen Funktion bedeutet in der Praxis, daß Fremdenverkehr und Naherholung weiter ausgebaut werden soll.

**Lage im Raum**

Die Ortsgemeinde Schahren liegt im südwestlichen Teil der Verbandsgemeinde Rhaunen und ist nach der zentralörtlichen Gliederung den Mittelzentren Idar-Oberstein und Birkenfeld zugeordnet. Eine wesentliche Bedeutung hat dabei die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen in den übergeordneten zentralen Orten, etwa den Oberzentren Trier und Kaiserslautern oder den Mittelzentren Birkenfeld und Idar-Oberstein. Die Entfernungen betragen nach Birkenfeld etwa 30 km, nach Idar-Oberstein ca. 15 km.

**Bevölkerungsstruktur**

Nach den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat die Gemeinde derzeit ca. 520 Einwohner mit steigender Tendenz.

**Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet besteht noch keine Festsetzung eines Bebauungsplanes. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet noch nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben.

**Erfordernis der Planaufstellung**

Aufgrund einer bereits bestehenden Nachfrage nach Gewerbegebiet hat sich der Gemeinderat veranlaßt gesehen, den Aufstellungsbeschluß für den vorliegenden Bebauungsplan zu fassen. Die örtliche Wirtschaftskraft soll erhalten und gesteigert werden; dies ist insbesondere für Schahren in einem Raum mit "Strukturschwächen" von großer Wichtigkeit. Außerdem werden durch das Angebot von Arbeitsplätzen einer Bevölkerungsabwanderung, vor allen Dingen der jüngeren Generation, entgegengewirkt.

Unter Beachtung der materiellen Grundsätze der Bauleitplanung, die u.a. besagen, daß Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzung, die zugleich die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründet:

- Neuordnung des Grund und Bodens in den Teilen des Plangebietes, die bisher nur landwirtschaftlich nutzbar sind, da eine Bebauung der Grundstücke wegen ihrer bauplanungsrechtlichen Beurteilung und fehlender Erschließung derzeit ausgeschlossen ist
- Gestaltung des Ortsbildes durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Bauplätze.

## **Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Teil des Ortsrandes von Schauraen. Es wird im Südosten von der L162 begrenzt, im Südwesten vom natürlichen Bachlauf des Bärlochbaches. Im Nordwesten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die zum Teil ackerbaulich bewirtschaftet werden. Im Nordosten grenzt ein zur landwirtschaftlichen Nutzung freigegebener Weg das Plangebiet ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Bebauungsplanurkunde im Detail dargestellt.

## **Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Gewerbegebiet (GE)" gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, welche entsprechend § 8 Abs. 2 zulässig sind, werden für dieses Plangebiet nicht zugelassen.

Wegen der mit dem Betreiben einer Tankstelle zwangsläufig verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen werden diese von den Zulässigkeiten ausgeschlossen. Der Ausschluß gilt auch für die Anlagen für sportliche Zwecke, da das Plangebiet vornehmlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen soll, und somit dem Gebietscharakter widerlaufen würde.

Es können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 17 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

#### **Gewerbegebiet (GE)**

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II

Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl

(Z)	(GRZ)	(GFZ)
II	0,7	1,4

## **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die besondere (b) Bauweise, d. h. die Bauweise mit mind. 3,00 m Grenzabstand gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude mit über 50 m Gesamtlänge werden jedoch als Einzelgebäude oder Gebäudegruppen zugelassen. Flächen für Feuerwehrumfahrten sind freizuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen mit direkter Zufahrt zu Straßen müssen zu den Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 5,00 m für PKW und 20,00 m für LKW haben. Dadurch soll ein Abstellbereich vor den Garagen geschaffen werden. Auf jedem Betriebsgrundstück muß genügend Parkfläche für Besucher und Betriebsangehörige ausgewiesen und nutzbar ausgebaut werden. Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Nebenanlagen sind nur unter den in § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Frischwasser und Abwasser dienen, sind allgemein zulässig; auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

## **Freizuhaltende Flächen, Gestaltung der baulichen Anlagen, Baugrundstücke**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen Nebenanlagen), die Grünflächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung mit Gebäuden freizuhalten.

Die Stellung der Bauten in Bezug auf Firstrichtung wird nicht verbindlich festgelegt und richtet sich nach den Erfordernissen der jeweiligen Betriebe. Es wird für den Bereich eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgelegt. Sollten höhere Industriegebäude, die dem betrieblichen Ablauf dienen bzw. als zusätzliche betriebliche Einrichtungen benötigt werden (z.B. Hochregal, Silo, Schornstein etc.), erforderlich sein, so können diese nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise, mit Zustimmung des Gemeinderates zugelassen werden. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude unterhalb der Traufen statthaft. Sie dürfen nicht blenden. Sie sind größtmäßig auf 5 % der Wandflächen bzw. 2,00 x 6,00 m zu beschränken. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-/Metallzäunen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig; sie sind in Gehölzstreifen zu integrieren. Die nicht für Nebenanlagen beanspruchten Bereiche der Nebenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

Die Größe der jeweiligen Baugrundstücke richtet sich nach den Bedürfnissen der jeweiligen Betriebe. Diese werden daher, je nach Erfordernis zu gegebener Zeit vermessen.

### Verkehrstechnische Erschließung

Der bestehende Feldwirtschaftsweg mit Anbindung an die L162 wird als Planstraße 1 ausgebaut. Von dieser mündet in südwestlicher Richtung die Planstraße 2 in das Gewerbegebiet ein, an deren Ende eine Wendeschleife geplant ist. Die Breite der Planstraße wird generell mit 6,75 m festgelegt. Beidseitig wird ein 0,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt. Die Verkehrsfläche besteht aus einer 5,00 m breiten asphaltierten Straßenfläche, einer 0,50 m breiten Pflasterrinne und einem 1,25 m breiten Geh- und Fahrweg, der für den fließenden Verkehr mit zur Verfügung steht. In diesen gepflasterten Geh- und Fahrweg sollen die Versorgungsleitungen eingebracht werden.

### Kanalisation

Das Baugebiet muß an die Ortskanalisation Schauren mit zentraler Kläranlage "Oberes Fischbachtal" angeschlossen werden (dies gilt für Schmutzwasser). Für das unbelastete Niederschlagswasser ist die in den Planunterlagen dargestellte getrennte Ableitung mit der Errichtung des Regenrückhaltebeckens vorzusehen.

### Wasserversorgung/Stromversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist über die örtlichen Versorgungseinrichtungen sichergestellt. Um das Plangebiet mit Strom zu versorgen wird eine Transformatorenstation eingeplant sowie die Verlegung eines 20 kV-Erdkabels. Die Transformatorenstation ist in einem Umkreis von 2,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Das geplante 20 kV-Erdkabel wird im öffentlichen Verkehrsbereich verlegt.

### Überschlägige Erschließungskosten

1. Baunebenkosten	
Bebauungsplan komplett	30.000,00 DM
Erschließungsplanung komplett	50.000,00 DM
Vermessung u. Behördenkosten	15.000,00 DM
2. Straßenbau 320,00 m x 1.100,00 DM	352.000,00 DM
3. Kanalisation	100.000,00 DM
4. Wasserversorgung	70.000,00 DM
5. Bepflanzungsmaßnahmen (lt. LAUB)	85.000,00 DM
<b>Erschließungskosten gesamt</b>	<b>702.000,00 DM</b>

Schauren, den 31. März 1994

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Birkenfeld  
22. Sep. 1994

Ortsgemeinde Schauren

*Ch. Ströher*

Ströher,  
Ortsbürgermeister

