B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Die Gemeindestücker" der Ortsgemeinde Veitsrodt

1. Allgemeines

1.1 Vorrangiges Ziel der Ortsgemeinde Veitsrodt ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Die Gemeindestücker" den Bauflächenbedarf aus der eigenen Gemeinde zu decken. Die Ortsgemeinde kann seit Jahren kein geeignetes Bauland mehr anbieten. Zwar befinden sich in den alten Baugebieten noch unbebaute Grundstücke. Diese sind jedoch alle in Privathand. Der Versuch der Ortsgemeinde diese Grundstücke im Wege eines Baugebotes gemäß § 176 BauGB einer Bebauung zuzuführen ist gescheitert.

Das jetzt zur Ausweisung vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein als Mischfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der Ausweisung der übrigen an das Gebiet angrenzenden Bauflächen (Altortslage und Baugebiet "Im Bangert"). Die vorgesehene Fläche entspricht im wesentlichen der Ausweisung im Flächennutzungsplan und geht in keinem Fall über die dort ausgewiesenen Grenzen hinaus. Somit ist die Forderung des Baugesetzbuches daß Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erfüllt. Bei der Planung des Baugebietes wurde ein Abstand zwischen den überbaubaren Flächen des Baugebietes und dem Hochsilo des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes von 120 m eingehalten. Dies entspricht den Festlegungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der Kreisverwaltung Birkenfeld als Genehmigungsbehörde auch so akzeptiert und damit wirksam geworden sind. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens hat eine ausführliche Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen stattgefunden. Aufgrund von Bedenken und Anregungen, die sowohl der Landwirt selbst als auch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vorgebracht hatten, wurde der Abstand zwischen Baugebiet und landwirtschaftlichem Betrieb von ursprünglich rd. 60 m im Flächennutzungsplanentwurf auf letztlich 120 m vergrößert. Der Verbandsgemeinderat kam damals zu der Auffassung, daß damit zwischen den Belangen der Ortsgemeinde, nämlich Bedarf an weiterem Bauland an städtebaulich und erschließungstechnisch günstiger Stelle, und den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes, nämlich zur Existenzsicherung einen möglichst großen Abstand zur Bebauung zu behalten, gerecht abgewogen wurde. Die Ortsgemeinde Veitsrodt schließt sich diesem aktuellen Ergebnis an und berücksichtigt dies bei der vorliegenden Planung.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen

2.1 Zu der Ausweisung als Mischgebiet -MI- wurden unter Ziffer 1.1 bereits einige Erläuterungen gegeben. Diese Festsetzung soll darüberhinaus sicherstellen, daß das Gebiet neben dem Wohnen auch Möglichkeiten zur Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Beherbergungsbetrieben bietet. Diese Möglichkeiten sollten in einer Ortsgemeinde wie Veitsrodt, in der viele Betriebe der Edelsteinbranche ansässig sind und die eine aufsteigende Fremdenverkehrsgemeinde darstellt, stets gefördert werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zugelassen werden. Für Gartenbaubetriebe sind die vorgesehenen Bauplatzgrößen nicht ausreichend. Da es sich bei der Erschließungsanlage um eine Sackgasse handelt, bietet das Gebiet einer Tankstelle keine wirtschaftliche Grundlage.

2.2 Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse entspricht im wesentlichen der übrigen Bebauung in der Ortslage. Die ausnahmsweise Zulassung von drei Vollgeschossen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes schien im Hinblick auf die Zweckbestimmung dieser Gebäude gerechtfertigt. Wenn notwendig muß auch einmal eine etwas stärkere bauliche Ausnutzung eines Grundstückes möglich sein, wobei natürlich im Einzelfall die sich dann entgegenstehenden Belange genau zu untersuchen sind.

2.3 Da das Gebiet den Ortsrand in östlicher Richtung abrundet, soll durch die Festsetzung, daß bei Ausnutzung der Höchstgrenze der Vollgeschosse kein Dachausbau zu Wohnzwecken erfolgen darf, vermieden werden, daß das Bild des Ortsrandes durch allzu protzige Bauten gestört wird. Hierzu dienen auch die Vorschriften bezüglich der Dachgestaltung (Ziffer 9.1).

2.4 Im übrigen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, dem Bauwilligen so wenig wie möglich Vorschriften zu machen. So wurden keine Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude und der Firstrichtung getroffen. Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auch bei der baulichen Gestaltung wurden die Vorschriften auf ein Mindestmaß beschränkt.

2.5 Die grünordnerischen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß durch die Bepflanzung des Ortsrandes eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erfolgt. Außerdem soll durch diese, den Dorfbereich abgrenzende Bepflanzung auch der dringend notwendige Windschutz für das Neubaugebiet geschaffen werden. Desweiteren dienen die Neupflanzungen als Ersatz für die zur Zeit bestehenden Obstgehölze, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben verloren gehen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

3.1 Die Ortsgemeinde Veitsrodt beabsichtigt, die im Baugebiet liegenden Grundstücke anzukaufen, um die notwendigen Erschließungsanlagen herstellen zu können und die Baugrundstücke nach Vermessung an Bauinteressenten zu einem vertretbaren Preis weitergeben zu können. Auch freiwillige Umlegungsregelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern sind ins Auge gefaßt. Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sollen nur dann eingeleitet werden, wenn eine Regelung auf freiwilliger Basis nicht zum Ziel führt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

4.1 Dadurch, daß die Ortsgemeinde bereits seit Jahren kein Bauland mehr anbieten konnte, besteht ein erheblicher Nachholbedarf, so daß die Ortsgemeinde daran interessiert ist, die Erschließung so schnell es geht durchzuführen.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrsanlagen

Die Haupterschließungsanlage, die an die bestehende Ortsstraße "Im Wiesengrund" anbindet, ist mit 5 m Fahrbahnbreite und beidseitigem Bürgersteig von je 1,00 m Breite vorgesehen. Der Verlauf der Erschließungsanlage ist durch die bereits verlegte Kanalsammlerleitung vorgegeben, da diese Leitung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegen soll.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitungen erfolgt in den öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen. Genauere Einzelheiten werden in einem noch zu erstellenden Wasserversorgungsprojekt nachgewiesen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Durch das geplante Baugebiet verläuft bereits die Kanalsammlerleitung von der Ortslage Veitsrodt zur Kläranlage. Ein Anschluß der vorgesehenen Baugrundstücke an diese Leitung ist möglich und vorgesehen. Es handelt sich um eine Entwässerung im Mischsystem.

5.4 Stromversorgung

6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn und beidseitiger Bürgersteig	ca. 132.000,-- DM
b) Straßenbeleuchtung	ca. 15.000,-- DM
c) Anteil Straßenoberflächenentwässerung	ca. 7.000,-- DM
insgesamt:	ca. 154.000,-- DM

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung über die Verbandsgemeindewerke)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca. 46.500,-- DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca. 6.600,-- DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	vorhanden
Sanierung und Anpassung des vorhandenen Kanals	ca. 15.000,-- DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca. 16.500,-- DM
insgesamt:	ca. 84.600,-- DM

7. Finanzierung

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge 90%	ca. 132.300,-- DM
Gemeindeanteil 10%	ca. 14.700,-- DM
insgesamt:	ca. 147.000,-- DM

7.2 Finanzierung zu 6.2

Die Finanzierung der Maßnahme für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt über die Wirtschaftspläne der Verbandsgemeindewerke Herrstein. Entsprechende Ansätze sind im Wirtschaftsplan für die Jahre 1987/1988 bereits vorgesehen. Die Verbandsgemeindewerke werden von den Grundstückseigentümern entsprechend den jeweils geltenden Satzungsbestimmungen einen Kanalanschlußbeitrag erheben. Für die Hausanschlußkosten Kanalisation und Wasserversorgung haben die Hauseigentümer einen entsprechenden Kostenersatz zu leisten.

Für den Anschluß an die Wasserversorgung ist ein Baukostenzuschuß zu zahlen, dessen Höhe sich aus den jeweils geltenden Versorgungsbedingungen der Verbandsgemeindewerke Herrstein ergibt.

Veitsrodt, den 04.06.1987

Ortsgemeinde Veitsrodt

Ortsbürgermeister