

RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

REG.-BEZIRK KOBLENZ

VERBANDSGEMEINDE
RHEINBÖLLEN / HUNSRÜCK

ORTSGEMEINDE
E L L E R N

Anlage 3

BEBAUUNGSPLAN
" ERWEITERUNG HAFERACKER "

Hat vorgelegt
28. NOV. 1994 Rf/W Az.: 610-11-25
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

BEGRÜNDUNG

2. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G z u m

Bebauungsplan: "Haferacker"
Ortsgemeinde: Ellern/Hunsrück
Verbandsgemeinde: Rheinböllen

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

In den letzten Jahren wurden Baulücken innerhalb und am Rande der Ortslage Ellern geschlossen. Die Grundstücke im bestehenden Neubaugebiet "Haferacker I. BA" sind bebaut oder zum Zwecke der Bebauung verkauft. Mehrere Interessenten haben nach weiteren Grundstücken für die Errichtung von Wohnhäusern nachgefragt. Die Gemeinde nimmt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haferacker" gemäß § 1 Abs. 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauG-MaßnahmenG) vor der Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rheinböllen vor. Hierfür stehen im Gemarkungsteil "Hinter dem Graben" und "Kampwies" Grundstücksflächen zur Verfügung, für die der Flächennutzungsplan eine Bebauung vorsieht und deren Bebauung eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen würde. In dem vorgesehenen Neubaugebiet soll die Art der baulichen Nutzung "allgemeines Wohngebiet - WA" festgesetzt werden.

2. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Rheinböllen, zu der die Ortsgemeinde Ellern gehört, liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Im Flächennutzungsplan ist das hier betroffene Gelände als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Falls Grundstücksteile in dem vorgesehenen Neubaugebiet erfaßt werden, für die der Flächennutzungsplan keine bauliche Nutzung darstellt, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Da in der Ortsgemeinde Ellern zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs Bauflächen ausgewiesen werden müssen, erfolgt die Erweiterung des Baugebietes "Haferacker" gemäß § 1 Abs. 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauG-MaßnahmenG) vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Hat vorgelegen
28. Nov. 1996 Ref/Az.: 670-11-75
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

3. Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke gehören überwiegend der Ortsgemeinde, einige Flächenteile sind noch im Privatbesitz.

4. Plangebiet und Beschluß

Folgende Flurstücke werden vom Baugebiet ganz oder teilweise erfaßt:

Flur 17 Flurstücke 197 tlw., 198 tlw., 199 tlw., 63/1 tlw., 64/1, 42, 42/1 tlw.,
66 tlw., 41/2 tlw.
 Wegeflurstücke 196 tlw., 79 tlw., 78 tlw., 77/1 tlw.

Der räumliche Geltungsbereich ist mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

Der Ausgangspunkt des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich am gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 110, 107, 105, 198 und 197. Von dort verläuft der räumliche Geltungsbereich in südliche Richtung parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie der Flurstücke 105, 103, 100/1 und 97 zu dem Flurstücke 197. Hier in gleicher Richtung parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 97 zu dem Wegeflurstück 196 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 97, 96, 63/1 und dem Wegeflurstück 196. Ab hier weiter in gleicher Richtung verläuft der räumliche Geltungsbereich parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie der Flurstücke 96, 94, 92 zu dem Flurstück 63/1 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 92, 91, 64/1 und 63/1. Von dort in süd und südöstlicher Richtung verlaufend parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie der Flurstücke 91, 90, 89, 88, 87, 86/1, 86/2, 85 und 84 zu dem Flurstück 64/1 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 84, 45/3 und 64/1. Hier abknickend in westlicher Richtung verlaufend parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie der Flurstücke 45/3, 44/2 zu dem Flurstücke 44/2, 64/1 und dem Wegeflurstück 78. Dort abknickend in östlicher Richtung entlang der gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 44/2 und dem Wegeflurstück 78. Von hier verläuft der räumliche Geltungsbereich wieder in südlicher Richtung 30 m entlang der gemeinsamen Grenzlinie des Flurstück 43 und dem Wegeflurstück 78, dann das Wegeflurstück 78 senkrecht in westlicher Richtung querend bis zur gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 78 und dem Flurstück 41/2.

Hat vorgelegen!
28. Nov. 1996 *1/100* Az.: *bro 11-35*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ab hier das Flurstück 41/2 mit ca. 6,00 m schneidend in nordwestlicher Richtung bis zur gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 42 und 41/2 (ca. 3,50 m vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 42, 41/2 und dem Wegeflurstück 78 westlich entfernt). Von dort verläuft der räumliche Geltungsbereich weiter in westlicher Richtung, entlang der gemeinsamen Grenzlinie des Flurstückes 41 und 41/2 mit einer

Länge von ca. 52,00 m. Von dort in südwestlicher Richtung abknickend ca. 70,00 m in das Flurstück 41/2 hinein verlaufend, dann wieder abknickend in nordwestlicher Richtung ca. 40,00 m bis zur gemeinsamen Grenzlinie des Flurstückes 41/2 und dem Wegeflurstück 77/1 (ca. 36,00 m südwestlich vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 42, 41/2 und dem Wegeflurstück 77/1. Ab hier weiter in gleicher Richtung das Wegeflurstück 77/1 senkrecht querend bis zur gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 66 und dem Wegeflurstück 77/1 (ca. 65,00 m entfernt vom gemeinsamen Grenzpunkt der Wegeflurstücke 77/1, 80 und dem Flurstück 66). Von dort verläuft der räumliche Geltungsbereich in südwestlicher Richtung parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 66 und dem Wegeflurstück 77/1 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Wegeflurstücke 77/1, 80 und der Flurstück 66. Hier abknickend in nordwestlicher Richtung verlaufend das Flurstück 66 schneidend, mit einer Entfernung von 41,50 m parallel der gemeinsamen Grenzlinie von flurstück 66 und dem Wegeflurstück 80 bis zur gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 66 und 67 (ca. 8,50 m nordöstlich vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 67 und 66 entfernt). Ab hier verläuft der räumliche Geltungsbereich parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie der Flurstücke 67 und 66 in nordöstlicher Richtung bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 66, 67 und dem Wegeflurstück 79. Von hier das Wegeflurstück 79 querend in nordwestlicher Richtung bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 63/1, 64/1 und dem Wegeflurstück 79. Dort in nördlicher Richtung abknickend das Flurstück 63/1 schneidend bis zur gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 63/1 und dem Wegeflurstück 1296, ca. 20,00 m nordöstlich entfernt vom gemeinsamen Grenzpunkt der Wegeflurstücke 79, 169 und dem Flurstück 63/1. Von hier weiter in gleicher Richtung verläuft der räumliche Geltungsbereich das Wegeflurstück 196 querend und das Flurstück 197 schneidend bis zur gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 197 und 198 (50,00 m nordöstlich vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 198, 197 und dem Brühlbach 62 entfernt). Dort abknickend in nordöstlicher Richtung parallel entlang der gemeinsamen Grenzlinie von Flurstück 198 und 197 verlaufend bis zum Ausgangspunkt (der gemeinsame Grenzpunkt der Flurstücke 110, 197, 105, 198 und 197) zurück.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1 Innerhalb

Bei der verplanten Fläche handelt es sich um eine im Süd-West an die Ortslage angrenzende Obstbaum-, Wiesen- und Ackerfläche.

Die Fläche wird z.T. noch landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Außerhalb

Das Plangebiet wird im Osten durch bestehende Wohnbebauung, im Norden, Westen und Süden durch freie Feldflur begrenzt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Planentwicklung

Der Planentwicklung liegen folgende örtliche Gegebenheiten und Erwägungen zugrunde:

- Topographie
- Besonnung/Fernsicht
- Anschluß Ortslage/Landschaft
- Be- und Entwässerung
- Verkehrserschließung
- Elektro-Versorgung

6.2 Topographie

as Gelände schließt direkt südwestlich an die Ortslage an. Besondere Verwerfungen innerhalb des Geländes sind nicht vorhanden, sodaß es insoweit für die Anordnung der Bebauung keiner besonderen Berücksichtigung bedarf.

6.3 Besonnung/Fernsicht

Die Südwestlage als ausschlaggebende Besonnungsrichtung verläuft größtenteils diagonal zu den Höhenlinien. Es besteht somit eine max. Ausnutzung der Südwest-Besonnung.

Das gesamte Gelände fällt zum Brühlbach und Soonwald hin, wobei in der oberen Grundstückslage noch eine gewisse Fernsicht erzielt werden kann.

6.4 Anschluß Ortslage/Landschaft

Die Baugebietsfläche schließt sich lückenlos an die Ortslage an und füllt eine z.Zt. Acker- und Wiesenfläche aus, sodaß die Ortslage eine absolute Arrondierung erfährt.

Der Anschluß an die Ortslage ist mit den neuen Grundstücken direkt erfolgt, sodaß eine lückenlose Baukörperfläche entsteht.

Der Anschluß an die freie Landschaft in nördlicher und östlicher Richtung erfolgt durch eine bindende massive Begrünung in den Baugrundstücken Nr. 1 - 15. Eine starke Bepflanzung der Grundstücke sowie der Bauwerke ist ebenfalls vorgeschrieben.

Im ganzen gesehen, kann somit für die "Wohnlandschaft Ellern" eine positive Entwicklung der Wohnqualität erzielt werden.

6.5 Be- und Entwässerung

- Bewässerung

Die Wohngebietsfläche wird an die vorhandene Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Ausreichende Versorgung in Qualität und Quantität ist vorhanden.

- Entwässerung

Die Entwässerung der Ortslage Ellern ist vorhanden. Sie ist in den letzten 20 bis 30 Jahren neu ausgebaut worden. Der Anschluß an die Abwasserverbandsanlage Rheinböllen, Kläranlage, ist im letzten Jahr realisiert worden. Somit ist die gesamte Ortslage an eine moderne, den heutigen Anforderungen entsprechende Kläranlage angeschlossen.

In den Beratungen mit der Ortsgemeinde wurden die in den letzten Jahren mehr und mehr diskutierten Regenwasserentsorgungen getrennt von der Schmutzwasserentsorgung behandelt. Ausgehend davon, daß das Regenwasser nicht notwendigerweise mit dem vorhandenen Schmutzwasser vermischt werden muß, um dann in nachfolgenden Trennungsanlagen (Regenrückhalte-/Regenüberlaufbecken) wieder eine gewisse Trennung zu erfahren, wurde im vorliegenden Fall im Hinblick auf den an dem Gebiet direkt vorbeiführenden Vorfluter "Brühlbach" das sogenannte "qualifizierte Mischverfahren" angewandt. Bei diesem Verfahren wird das Regenwasser der Dachflächen sowie der Grün- und der Straßenflächen oberflächlich in offenen, teilweise befestigten Mulden oder durch in geringen Tiefen verlegte Kurzrohrleitungsstrecken, in den Vorfluter geführt. Besonders ist hier bei dem Anschluß der Grundstücke darauf zu achten, daß der natürliche Retentionsraum über oberflächliche Wiesenmulden ausgenutzt wird, d. h. daß das Oberflächenwasser nicht in schnellem Fließvorgang dem Vorfluter zugeführt wird, sondern in natürlichem Ablaufvorgang einer Grabenanlage reduziert (Versickerung) und gebremst wird. Zusätzlich wird im angrenzenden Bereich an das Wohngebiet mit direktem Anschluß an den Vorfluter "Brühlbach" eine Rückhaltewasserfläche mit teilweise Biotoptopcharakter angelegt, die weitere Retention bewirkt. Diese dezentrale Maßnahme wird sich dergestalt auswirken, daß eine quantitative Mehrbelastung des Vorfluters "Brühlbach" nicht entsteht.

Die qualitative Belastung des vorhandenen noch naturnahen, unverschmutzten Gewässers wird durch den Anschluß der Wohngebietsfläche wohl beeinträchtigt, jedoch nicht so stark, daß die natürliche Selbstreinigungskraft des Vorfluters überschritten wird. Entsprechende wasserwirtschaftliche Berechnungen, Nachweise und rechtliche Planvorlagen sind nach Zustimmung des B-Planes auszuarbeiten.

6.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung/Anbindung erfolgt an das vorhandene Wohngebiet "Haferacker". Das Gebiet ist somit ausreichend erschlossen.

Innerhalb des Gebietes ist eine verkehrsberuhigte Straßenführung gewählt, die gestaltet ausgebaut werden soll. Es ist hier beabsichtigt, von dem üblichen Erschließungssystem einer befestigten Straße mit Randsteinen abzusehen. Die Geh-/Fahrfläche soll mit einer Schwarzdecken- und Pflasterfläche durch die gesamte 4,00 bis 7,00 m breite Straßengesamtfläche geführt werden. Einzelne Restflächen sollen mit Schotterrasen oder Ökopflaster ausgeführt werden, wobei die Eingänge und Zufahrten dem Pflaster des Fahrstreifens angepaßt werden bzw. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu gestalten sind. Eine großkronige Baubepflanzung im Platzbereich ist mit 10 bis 15 m Kronendurchmesser vorgesehen und gibt der gestalteten Wohnstraße einen abgrenzenden Raumcharakter, der erheblich zur Erhöhung der Wohnqualität beiträgt. Um diesen Charakter weiter zu steigern, ist entsprechend den textl. Festsetzungen eine reduzierte Einfriedung der Vorgärten angeordnet mit max. 30% Mauer- oder Heckenabgrenzung. Es soll erzielt werden, daß die Wohnstraße eine Integration in dem Bereich Vorgarten erfährt und somit die Wohnqualität noch weiter erhöht wird.

6.7 Elektro-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die RWE-Energie. Der Anschluß erfolgt an die überörtliche Versorgung. Entsprechende Versorgungseinrichtungen werden von dem Versorgungsträger durchgeführt.

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt mit gestalteten modernen Hängeleuchten, die im Abstand von 30 bis 40 m entsprechend der Begrünungsanordnung festzulegen sind.

7. Plangestaltung

Die unter OZ 6 entwickelten Gedanken haben zur dargestellten Planung geführt. Besonders ist hervorzuheben, daß sich die Straßen- und Platzgestaltungen mit Oberflächenausführung einschl. intensiver Begrünung in die Privatflächen integrieren soll, d. h. private Grundstücksflächen und gestaltete Straßenflächen sollen eine möglichst übergreifende Einheit im Gesamtbild ergeben.

Besonders wurde darauf geachtet, daß keine dorfuntypische Siedlungsstruktur entsteht. Als untypische Siedlungsstruktur werden hintereinander folgende Straßen- und Baukörperreihen verstanden. Hierdurch würde der dörfliche Wohncharakter zerstört.

Hat vorgelegen
28. NOV. 1994
Az.: 670-11-35
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Für die Baukörpergestaltung soll das in Wohngebietes des Hunsrückes "typische 1 1/2-stöckige Wohnhaus" ausschlaggebend sein.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Teil der Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Weiterer Ankauf ist geplant. Eine Baulandumlegung wird als bodenordnende Maßnahme durchgeführt. Die katasteramtlichen Messungen und Wertfortschreibungen werden entsprechend dem Grundstücksverkauf durchgeführt.

9. Kostenschätzung

- OE + RW - Hauptleitung, Hausanschlüsse	471.500,00 DM
-WV - Hauptleitung	85.000,00 DM
- Straßenbau	1.134.000,00 DM
- Beleuchtung	49.500,00 DM
- Begrünung	<u>9.000,00 DM</u>
Nettosumme	1.830.000,00 DM

Hat vorgelegen
28. Nov. 1993 Ref. Az.: 620-11 11
19
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

10. Planungsstatistik

Bauplätze insgesamt		38 Stück
Größe der Gesamtfläche		3,66 ha
Netto Bauland		3,03 ha.
Brutto-Bauland		
(Netto-Bauland und Straßen-, Grün-, Freiflächen, Flächen für den Gemeinbedarf)		3,66 ha
Wohnungen insgesamt	38 WE	
Netto Wohndichte	82,79 %	3,03 ha
öffentliche Grünfläche (Gemeinde)	4,09 %	0,15 ha
Verkehrsflächen	<u>13,12 %</u>	<u>0,48 ha</u>
Brutto-Wohndichte	100,00 % =	3,66 ha

11. Finanzierung

Eine entsprechende Finanzierungsaufstellung wird von der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde erfolgen. Die anfallenden Kosten werden satzungsgemäß auf die künftigen Anlieger umgelegt.

Aufgestellt:
55649 Simmern / Hunsrück, den 20.09.1993

DILLIG INGENIEURE

Ellern, den 02.09.94

Bürgermeister