

GEMEINDE KIRRWEILER

BEBAUUNGSPLAN "IM SCHNELLER"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (§ 9 (8) BauGB)

1. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Im Schneller" liegt am nord-westlichen Rand des Altortbereiches der Gemeinde Kirrweiler und ergänzt die bauliche Entwicklung der Gemeinde in diesem Bereich. Die Begrenzungen sind im Norden die Verlängerung der Friedhofstraße nach Westen (Holzweg), im Osten die südlich dieser Verlängerung liegenden Grundstücke, im Süden der nördliche Ortsrand des Altortbereiches der Gemeinde Kirrweiler und im Westen die Jahnstraße.

Die genauen Grenzen ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

2. Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Schneller" wird zur Zeit überwiegend durch Weinbauflächen bestimmt. Im Westen schließt das Plangebiet an bestehende Weinbaubetriebe an.

Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz mit Ausnahme des Ost-West orientierten Grundstückes mit der Flurstücksnummer 283/1, das sich in Gemeindebesitz befindet.

3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist derzeit über die Jahnstraße und die Verlängerung der Friedhofstraße (Wirtschaftsweg "Holzweg") an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Ortskern der Gemeinde Kirrweiler ist von der Entfernung her grundsätzlich fußläufig erreichbar, jedoch fehlt eine direkte fußläufige Verbindung.

4. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Erläuterung der Planung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer stellt das Gebiet dieses Bebauungsplanes als "Gemischte Baufläche" dar. Die Festsetzung des Bebauungsplangebietes als Dorfgebiet (MD) nimmt diese Darstellung auf und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schneller" soll gemäß den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese grundsätzlichen Ziele werden im Bebauungsplangebiet "Im Schneller" dadurch erreicht, daß zum einen notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Weinbaubetriebe ausgewiesen werden, zum anderen durch die geplante Anordnung der Baukörper eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei guter Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Die Bebauung am östlichen Rand des Plangebietes rundet darüberhinaus den z. Zt. ungeordneten Ortsrand ab und trägt somit wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt, um einerseits den angrenzenden Weinbaubetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zur Auslagerung von landwirtschaftlichen Betriebsteilen bieten zu können und um andererseits Wohnnutzung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Ansiedlung von Handwerksbetrieben (z. B. Malerbetrieb) ermöglicht werden.

Die Unterschiede bzgl. der festgesetzten Dorfgebiete MD₁ und MD₂ beziehen sich auf die Zahl der Vollgeschoße sowie auf die Dachneigung. Im Nordwesten des Plangebietes ist ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit angrenzenden Erweiterungsflächen als Dorfgebiet MD₃ ausgewiesen, da diesem Unternehmen nur die Möglichkeit der östlichen Ausdehnung seines Gebäudeparks bleibt. Die überbaubaren Flächen und die Bauweise sind im Bebauungsplan so festgesetzt, daß die bestehenden Hallengebäude ohne Grenzabstand nach Osten hin erweitert werden können (Anbau an Bestand).

GEMEINDE KIRRWEILER

BEBAUUNGSPLAN "IM SCHNELLER"

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes verläuft von der Jahnstraße aus über das in Gemeindebesitz befindliche Grundstück (Flurstücksnummer 283³/₁) sowie über eine Stichstraße nach Norden. Das am südlichen Rand des Plangebietes liegende Grundstück wird über einen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Weg zugunsten des Eigentümers erschlossen.

Die Bauweise auf den überbaubaren Flächen im MD₁ und MD₂ wird als offene Bauweise mit vorgeschriebener Einzelhausbebauung festgesetzt, um auf den Grundstücken ausreichend große Freiflächen anordnen zu können. Um ein niedriges Verkehrsaufkommen im Baugebiet zu gewährleisten, wurde die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt. Dadurch hält sich auch die zusätzliche Belastung der Anwohner der Jahnstraße in engen Grenzen. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße für die neu zu bildenden Baugrundstücke wird die angestrebte aufgelockerte Ortsrandbebauung gewährleistet. Vorgesehen sind zweigeschoßige (MD₁) und eingeschößige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoß (MD₂), wobei die relativ hoch angesetzte Dachneigung der Satteldächer in diesem Bereich des Bebauungsplangebietes die Bauform der in Kirrweiler häufig vorkommenden landwirtschaftlichen Scheunen übernimmt. Somit ist eine Anpassung an das historisch gewachsene Ortsbild gegeben. Auch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine gestalterische Anpassung an die Bauformen und -materialien des Altortbereiches.

Die Anbindung des Plangebietes an den Altortbereich soll über einen am Ostrand des Gebietes entlang nach Süden verlaufenden Fußweg erfolgen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dieser Fußweg nach Osten und Süden Richtung Ortsmittelpunkt fortgeführt werden.

Die Anbindung an die freie Landschaft erfolgt über die nach Norden führende öffentliche Verkehrsfläche, deren Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge zu sichern ist. Für den Pkw-Verkehr ist diese Verbindung durch geeignete Maßnahmen (Lkw-Poller) zu sperren.

GEMEINDE KIRRWEILER

BEBAUUNGSPLAN "IM SCHNELLER"

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, dessen Inhalte als verbindliche Festsetzungen in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Damit ist sichergestellt, daß die durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und zum Teil durch Ersatzmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück mit der Plannr. 6861) kompensiert werden.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Durchführung der Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden überschlägig ermittelt. Sie betragen für

- Straßen- und Entwässerungsarbeiten	145500 DM
- Fußwege	14630 DM
- Öffentliche Stellplätze	13500 DM
- Grünordnung	25000 DM
- Straßenbeleuchtung	15000 DM
- Stromversorgung	22500 DM
- Wasserversorgung	13500 DM
- Kanalarbeiten	27000 DM
zzgl. Baunebenkosten, MWSt und Rundung	83000 DM

Bruttobausumme ~ 360000 DM

Die Gemeinde stellt die notwendigen Haushaltsmittel bereit.

GEMEINDE KIRRWEILER

BEBAUUNGSPLAN "IM SCHNELLER"

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Neuordnung der Grundstücke ist die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung sollte hierfür als Anhalt dienen.

HINWEIS: An dieser Stelle wird nochmals auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hingewiesen.

Aufgestellt 01/92
geändert 05/93
geändert 04/94
geändert 10/94

MECKLER + PARTNER

i. A. *Klein*

Dipl.-Ing. (FH)
H. Klein