

ORTSGEMEINDE OLZHEIM

LANDKREIS BITBURG-PRÜM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 'IN DER MITTELBACH'

**AUFGESTELLT VON DER
LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GMBH KOBLENZ
ABT. LAND-UND GEMEINDEENTWICKLUNG
IM AUFTRAG DER ORTSGEMEINDE OLZHEIM**

1. Situation und Aufgabenstellung

Aufgrund der ungünstigen Lage hinsichtlich der Abwasserbeseitigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen "Im Linn" beschloß die Ortsgemeinde Olzheim dieses Gebiet aufzuheben und wieder der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Der im genehmigten Flächennutzungsplan der Ortsgemeinden Olzheim-Neuendorf ausgewiesene gewerbliche Bereich "In der Mittelbach" sollte als Wohnbaufläche vorgesehen werden.

Die Obere Landesplanungsbehörde stimmte in einem Ortstermin am 25.7.1972 dieser Änderung zu.

Auf Beschluß der Ortsgemeindevertretung wurde die Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Mittelbach" beauftragt.

2. Lage des Baugebietes

Das Plangebiet reicht mit seiner nördlichen und östlichen Grenze an die Ortslage von Olzheim. Der Geländehöchstpunkt liegt im Westen bei 521 m ü NN und der Tiefstpunkt im Südosten bei 505 m ü NN.

3. Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 2,8 ha. Das Plangebiet weist 36 Wohngebäude mit je 1 Wohneinheit aus. Davon ist ein Wohnhaus vorhanden. Bei einer Belegungsdichte von 3 Einwohner/Wohneinheit werden 108 Personen in diesem Gebiet wohnen.

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Entsprechend der geplanten Nutzungsart wurde das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß festgesetzt. Wenn bedingt durch die natürlichen Geländeverhältnisse talseitig ein Sockelgeschoß entsteht, so wird eine Überschreitung der Geschößzahl zugelassen.

3.1.2 Bauweisen

Im Baugebiet wurde die offene Bauweise - in Form von Einzel- und Doppelhäusern - zugelassen.

3.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen umschlossen, die ein zurückweichen der Baukörper und damit eine Auflockerung und individuelle Gestaltung ermöglichen.

3.1.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Hierzu sind im Textteil nur solche Festsetzungen aufgenommen, die für eine gute Einbindung in die Landschaft, Sicherung der nachbarlichen Belange und Anpassung an die angrenzende Bebauung erforderlich sind. Der architektonische Gestaltungsfreiraum bleibt umfassend.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrsflächen

Planstraße 'A'

Die Planstraße 'A' bindet im Norden das Baugebiet an eine Gemeindestr. an. Sie erhält eine Ausbaubreite von 7,0 m (5,00 m Fahrbahn, 1,50 m Bürgersteig, 0,50 m Schrammbord.)

Planstraße 'B'

Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Planstraße 'B' die mit der Planstraße 'A' fußläufig verbunden ist. Die Ausbaubreite beträgt 7,0 m. (5,00 m Fahrbahn 1,50 m Bürgersteig 0,50 m Schrammbord.)

3.2.1.1 Ruhender Verkehr

Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr würden 9 Parkplätze ausgewiesen.

Stellplätze

Nach Ziffer 3 der Textfestsetzungen sind vor den Garagen 5,0 m lange Stellplätze auszubauen.

3.2.2 Versorgung

Stromversorgung

Nach Angabe des RWE -Betriebsstelle Gerolstein - ist eine ausreichende Stromversorgung durch die Errichtung einer Trafostation gewährleistet.

Wasserversorgung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird vom Kreiswasserwerk mitversorgt.

Die Hauptzuleitung berührt das Baugebiet an der südlichen Grenze.

3.2.3 Entsorgung

Die mechanische Kläranlage der Gemeinde Olzheim ist so ausreichend bemessen, daß die anfallenden Abwässer aus dem Baugebiet aufgenommen werden können.

3.3 öffentliche Grünflächen

Im Baugebiet wurde ein rd. 6,50 m großer Kinderspielplatz ausgewiesen.

3.4 Bepflanzung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den getroffenen Festsetzungen anzulegen.

3.5 Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, die Bodenordnung auf freiwilliger Basis durchzuführen und Baugrundstücke in der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Form und Größe sowie Flächen für öffentliche Verkehrswege und Versorgungsanlagen zu schaffen.

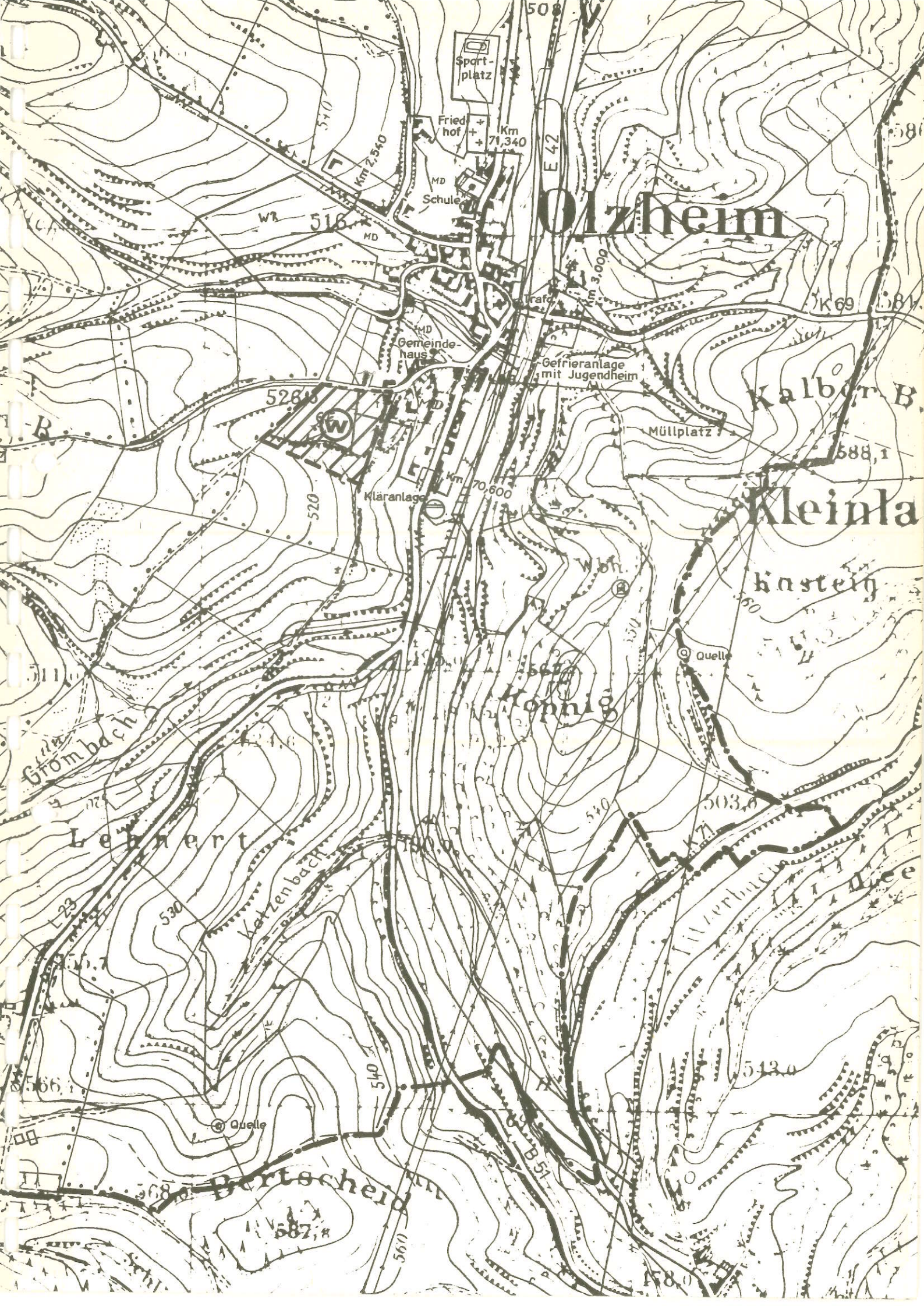
3.6 Kosten der Maßnahme

(Überschlägige Kostenermittlung für die innere Erschließung)

1. Straßenbaukosten einschl. Straßenbeleuchtung	217.000,-- DM
2. Kosten der Entwässerung	150.000,-- DM
3. Kosten der Wasserversorgung	70.000,-- DM
4. Kosten für Kinderspielplatz	19.000,-- DM
	<hr/>
geschätzte Gesamtkosten	456.000,-- DM
	=====

Koblenz, im Januar 1976
Man/wg

Landsiedlung Rheinland-Pfalz
G m b H



Olzheim

Kalbor B.

Kleinla

Kastberg

Honnig

Lehnert

Bertscheid

Sportplatz

Friedhof

Schule

Gemeindehaus

Gefrieranlage mit Jugendheim

Müllplatz

Kläranlage

Quelle

Quelle

516

528,6

Km 70,600

567,8

503,6

543,0

587,8

508

581

K 69

588,1

530

540

530

540

560

570

511,0

566,1

568,0

B.

581

581

588,1

530

540

530

540

560

570

511,0

566,1

568,0

B.

581

581

588,1

530

540

530

540

560

570