

**GEMEINDE DIENSTWEILER**

**LANDKREIS BIRKENFELD**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
'AUF DEM ELLENBERG'**

**IM AUFTRAG DER GEMEINDEVERWALTUNG DIENSTWEILER**

**AUFGESTELLT VON DER LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GMBH KOBLENZ**

**ÜBERSICHT**  
**M. 1:10 000**

Birnbirkenfeld

116.6

Kreuz

Sch.

Ellen B  
145.2  
WA

Lichten B  
131.3

Stoffelmühle

Dienstweiler

Röth  
011

430.8

Eborn

Engelgräben

172.5

Buchwald

VERGRÖßERUNG AUS DER TK 1:25 000, BLATT NR. 5612 NW  
MIT GENEHMIGUNG DES LANDESVERMESSUNGSAMTES RHEINLAND-PFALZ  
VOM 2.6.1972 AZ: 4062/226/72  
VERVIELFÄLTIGT DURCH: LANDSIEDLUNG-RHEINLAND PFALZ 6MBH

BREP  
475.6

## 1. Situation und Aufgabenstellung

Aufgrund des zu erwartenden Zuwachses im baulichen Bereich hat die Gemeinde Dienstweiler die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH in Koblenz übertragen. In Anpassung an das landesplanerische Gutachten der Oberen Landesplanungsbehörde in Koblenz vom 14. März 1972 wurde das nördlich der Ortslage gelegene Gebiet "Auf dem Ellenberg" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Planung wurde in enger Zusammenarbeit mit den Herren des Kreisbauamtes, der Verbandsgemeinde und der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

## 2. Planung

### 2.1 Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet weist bei einer Fläche von rd. 3,7 ha insgesamt 40 Wohnhäuser aus, davon sind 9 vorhanden. Bei einer Belegungsdichte von 3,5 Einwohnern/Wohneinheit können somit 140 Personen in dem neu geplanten Gebiet wohnen.

### 2.2 Lage des Baugebietes (s. Anlage)

Das ausgewiesene Gebiet grenzt nördlich an die bebaute Ortslage von Dienstweiler. Der Geländehöchstpunkt beträgt 434 m ü.NN, der Tiefstpunkt 418 in NN. Der Höhenunterschied von 16 m verteilt sich von Norden nach Süden fallend kontinuierlich über das gesamte Gebiet.

Durch die nach Süden geneigten Flächen kann von einer sehr guten Wohnlage gesprochen werden.

### 2.3 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart des Baugebietes ist allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die westlich des Baugebietes gelegene Grünfläche wird als Kinderspielplatz genutzt.

### 2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gemäß der geplanten Nutzungsart als Höchstmaß festgesetzt. Wenn sich durch die Geländeverhältnisse talseitig freistehende Kellergeschosse ergeben, kann eine Überschreitung der Geschößzahl gem. § 17 (5) BNVO zugelassen werden.

### 2.5 Bauweise

Entsprechend dem Bedarf im ländlichen Raum wurde die offene Bauweise gewählt. Demnach sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach den §§ 7 und 8 der LBO Rheinland-Pfalz.

### 2.6 Baulinien und Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Abweichungen sind nicht zulässig. Auf die Einhaltung des § 15 der BauNVO wird besonders hingewiesen.

### 2.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Damit Bauherren und Architekten genügend Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben, werden nur wenig richtungsweisende Festsetzungen getroffen. (8. Landesbauordnung zur Durchführung der LBO, Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen.)

### 3. Verkehrsflächen

#### 3.1 Fließender Verkehr

##### Straße "Auf dem Ellenberg"

Die Wohnsammelstraße "Auf dem Ellenberg" wird in der jetzigen Form übernommen, wobei die westliche Anbindung an die L 170 verkehrstechnisch verbessert werden muß.

##### Planstraße "A"

Mit 6,00 m Fahrbahnbreite, einem Bürgersteig von 1,50 m und 0,50 m Schrammbord dürfte die Planstraße "A" in der Funktion als Wohnstraße für die zukünftige verkehrliche Belastung ausreichend dimensioniert sein.

##### Planstraße "B"

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird die Planstraße "B" mit Wendeanlage im Osten mit 5,00 m Fahrbahn sowie 1,50 m breitem Gehweg und 0,50 m Schrammbord ausgebaut.

##### Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen

Im westlichen Planungsbereich wurde ein 5,00 m breiter Weg ausgewiesen. Im östlichen Bereich wird der Weg im Anschluß an die Planstraße "B" in der jetzigen Form übernommen.

#### 3.2 Ruhender Verkehr

Für die 40 Wohnhäuser im Planungsgebiet sind 17 Parkplätze geplant.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sollte nach gegebener Materiallage erfolgen und den Bestimmungen der RAST entsprechen.

#### 4. Versorgung

##### 4.1 Wasserversorgung

Der Anschluß an das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist möglich. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

##### 4.2 Entwässerung

Die Abwässer können über die bestehende Abwasserleitung in der Straße "Auf dem Ellenberg" der Kläranlage zugeführt werden.

##### 4.3 Stromversorgung

Nach Angaben der Oberstein-Idarer Elektrizitäts-Aktiengesellschaft ist eine ausreichende Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie durch die Errichtung einer Trafostation gewährleistet.

##### 4.4 Beseitigung fester Abfallstoffe

Die Abfuhr der festen Abfallstoffe erfolgt künftig durch eine zentrale Müllabfuhr.

#### 5. Öffentliche Grünfläche

Der für das Neubaugebiet geplante Kinderspielplatz von 500 m<sup>2</sup> dürfte den Bedarf an Spielfläche decken.

#### 6. Bodenordnung

Die Gemeinde Dienstweiler beabsichtigt zur Neuordnung der Besitzverhältnisse am Boden und der Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren (§§ 45 - 84 BBauG) durchzuführen.

Durch die Umliegung sollen Baugrundstücke in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form und Größe geschaffen werden. Flächen für öffentliche Verkehrswege und Versorgungsanlagen sollen ebenfalls auf der Grundlage des Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

7. Kostenermittlung

(Überschlägliche Kalkulation ohne Mehrwertsteuer und ohne Erwerb der öffentlichen Bedarfsflächen).

1. Straßenbaukosten einschl. Straßenbeleuchtung	DM 150.000,--
2. Abwasserbeseitigung	DM 70.000,--
3. Wasserversorgung	DM 40.000,--
4. Kinderspielplatz	<u>DM 8.000,--</u>
	DM 268.000,--
	=====

Koblenz, im April 1973

Man/Sh

Landsiedlung Rheinland-Pfalz

G m b H



Dienstweiler 19. OKT. 1973

*U. Blum*

Bürgermeister

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld  
23. Juli 1974

19