

GEMEINDE REICHENBACH-STEEGEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG “ORTSMITTE REICHENBACH“

TEIL B

-

BEGRÜNDUNG

**AUFGESTELLT IM AUFTRAG DER
GEMEINDE REICHENBACH-STEEGEN**

KAISERSLAUTERN, 03/2017; ergänzt Juni / Juli 2017, Stand August 2017



INHALT

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4.	Übergeordnete Planungen.....	3
5.	Beschreibung des Plangebietes.....	4
5.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
5.2	Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet.....	5
6.	Planinhalt und Festsetzungen.....	5
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	5
6.1.2	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB.....	7
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
6.3	Hinweise.....	8
7.	Verkehrerschließung.....	9
8.	Ver- und Entsorgung.....	9
9.	Bodenordnung	9

1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen hatte bereits in den 1980er Jahren ein Dorferneuerungskonzept erarbeiten lassen, das viele Jahre hinweg als Leitlinie für die baulich-funktionale Entwicklung der Gemeinde diente.

Seit der Erarbeitung des Dorferneuerungskonzeptes fanden einschneidende Veränderungen in der Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur statt. Hieraus ergeben sich für die Weiterentwicklung des Dorfes neue Aufgabenfelder, die nachhaltige Konzepte und Strategien notwendig machen. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen beschlossen, das Dorferneuerungskonzept fortzuschreiben und weiterzuentwickeln.

Antragsgemäss wurde die Gemeinde 2014 als Investitions- und Massnahmen-schwerpunkt der Dorferneuerung anerkannt. Dem vorausgegangen und begleitend fand eine Dorfmoderation unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung zu verschiedenen Themenfeldern statt. Als ein wichtiges Themenfeld „Bauen, Wohnen und Leben“ kristallisierte sich das Schutzgut historischer Ortskern Reichenbach mit seinen ortsbildprägenden Ensembles und denkmalgeschützten Bauten heraus.

2 Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach-Steegen hat in seiner Sitzung vom 04.04.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortsmitte Reichenbach“ nach § 2 BauGB gefasst um die in der Dorferneuerungsplanung dargestellten Ziele umzusetzen und zu verwirklichen.

3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortsmitte Reichenbach“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung bereits vorhandener Baustrukturen sichern. Vom Strukturwandel betroffene Bereiche sollen heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst werden. Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung, die Innenentwicklung in der Gebietscharakteristik als Dorfgebiet MD zu stärken. Dabei geht es einerseits um die Umstrukturierung vorhandener Baustrukturen durch Ordnungsmassnahmen, in begrenztem Umfang Neubauten oder bauliche Ergänzungen, andererseits um Entwicklungsperspektiven für landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet in Abwägung mit öffentlichen Interessen an Grün- und Freiraumstrukturen und dem Schutz landschaftlicher Gegebenheiten.

Aspekten des Denkmalschutzes und der Erhaltung ortsbildprägender Ensembles soll dabei besonders Rechnung getragen werden.

4 Übergeordnete Planungen

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach vom 31.10.2007 dokumentiert für den Ortsteil Reichenbach eine nur geringe bauliche Entwicklung. Grössere Ressourcen und Flächen stehen

wegen schwieriger topografischer und landschaftlicher Gegebenheiten nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung hat sich die Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen der Aufgabe Innenentwicklung vor Aussenentwicklung im Sinne der Dorfentwicklungskonzeption verpflichtet. Insofern ist der Bebauungsplan „Ortsmitte Reichenbach“ aus den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in seinen Darstellungen als MD Dorfgebiet entwickelt worden.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Reichenbach und umfasst eine Vielzahl von denkmalgeschützten und denkmalwürdigen Gebäuden und Bauensembles.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Reichenbach“, umfasst ca. 6,50 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch den Fußweg Flurstück 842 und 815, das nördliche Ufer des Reichenbachs bis zur Herrenbergstraße.
- die östlichen Flurstücksgrenzen Herrenbergstraße bis zur Einmündung Ringstraße, weiter nach Süden entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 791/1
- durch die nordöstliche Grenze der Kirchstrasse bis zum Flurstück 763/1
- im Osten weiter durch die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 763/1, östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 760, über die Ringstrasse (Flurstück 1015/5), die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1015/8
- nordöstlich durch das nördliche Ufer des Limbachs
- im Osten durch das östliche Ufer des Reichenbachs, Flurstück 733/9 über die Hauptstraße (L 367) entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 25/1, östliche Flurstücksgrenze des schmalen Flurstücks zwischen Flurstück 21 und 22.
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 21, 47/1, 45/2, 45/1, 48/5, 52/1, 51/1, quer über die Kümmelstraße, die südliche und Flurstücksgrenze des Flurstücks 62, die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 65 (Kirche), quer über die Bergstraße und entlang der südwestlichen Grenze der Bergstraße, sowie der südlichen Grenze der Geigersbergstraße bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 95
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 121, quer über die Limbachstraße, weiter durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1852/5, die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1850 und 1851

- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1851, weiter in Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze 1851 nach Norden über das Flurstück 1855, sowie eine kleine Stichstraße,
- westlich der Gebäude auf Flurstück 1845/3 bis zur Hauptstraße und durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 840/6, 840/4, 841/4, sowie durch die südliche und westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 862/2, von dort quer über Flurstück 862/3 bis zum heutigen Ende des Fussweges.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet

Es handelt sich bei dem Plangebiet um den Bereich des Ortskerns Reichenbach. Der Bestand im Plangebiet ist einerseits gekennzeichnet durch mehrere, stattliche, landwirtschaftliche Betriebe in Haus-Hofbauweise, die teilweise in den letzten Jahren brach gefallen sind, leer stehen oder dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb dienen. Andererseits ist der Baubestand im Ortskern durch Wohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude für Handel, kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungen in verdichteter, teilweise grenzständiger Bebauung gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern und wird derzeit überwiegend als Baufläche genutzt. Entlang der Gewässer befinden sich größere private Grünflächen, die im westlichen Bereich (Gemarkung Hinterm Andreas Gabels Haus) als Wiesenflächen oder gärtnerisch angelegt sind. Im Umfeld der denkmalgeschützten evangelischen Kirche befinden sich Grün- und Freiflächen, im Süden daran angrenzend liegt der Pfarrgarten als einzige größere Grünfläche im ansonsten dicht bebauten Ortskern.

Das Plangebiet durchzieht die Hauptstraße L 367, eine regionale Verbindung zwischen Kaiserslautern und Kusel mit entsprechend hoher Verkehrsbelastung und Anteil Durchgangsverkehr.

Das Plangebiet durchzieht ebenfalls der Limbach, der in weiten Streckenabschnitten verrohrt ist.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zur Bebauung vorgesehenen, bzw. bereits bebauten Bereiche des Plangebietes Baufeld A werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäss BauNVO, § 1 Abs. 5: Tankstellen, ausgenommen Ladestationen zur Elektromobilität.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Vergnügungsstätten“ werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung (Wohnen und landwirtschaftlicher Nebenerwerb) ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern. Im Dorfgebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Der Planbereich Baufeld B wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Planbereich Baufeld C im nordwestlichen Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Zulässig sind hier Telekommunikationsanlagen.

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind Höchstwerte.

Im Baufeld A des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,6 die Geschossflächenzahl mit GFZ 1,2 festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen der charakteristischen ortsüblichen Bebauung, die teilweise durch die regionaltypische Haus-Hof-Bauweise gekennzeichnet ist. Dies bedeutet, dass die Gebäude und Nebenanlagen meist ohne Bauwich mindestens auf einer Grenze zum Nachbargrundstück errichtet sind. Um diese charakteristische historische Bauform zu sichern sind im überwiegenden Teil des Plangebietes die abweichende Bauweise mit Regelungen zur Grenzbebauung festgesetzt.

Im Baufeld B wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für den nördlichen Bereich - Baufeld B 1 - wird eine 1-geschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung die Maßstäblichkeit des gegenüberliegenden ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Pfarrgebäudes zu sichern.

Für den südlichen Bereich Baufeld B 2 - wird eine 2-geschossige Bebauung mit Einzelhaus festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 die Geschossflächenzahl mit 0,9 festgesetzt.

Im Baufeld C des Plangebiets wird eine 1-geschossige Bebauung mit Einzelhaus festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In den im Planeintrag dargestellten Bereichen im Plangebiet Baufeld A wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Charakteristik der historischen Bebauung stehen die Gebäude mindestens mit einer Gebäudewand auf der vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenze. Im Falle von Veränderungen, Abbruch und Neubebauung, ist die Grenzbebauung wie im derzeitigen Bestand wiederherzustellen, es sei denn im Planeintrag sind durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen anderweitige Festlegungen getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Die Gebäude sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

An städtebaulich bedeutsamen Stellen sind Baulinien festgesetzt (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind die Vorgaben der Stellpl.VO verbindlich. Nebenanlagen, genehmigungsfreie Vorhaben bis 50 m³, und offene Carports können außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Bei Carports ist ein Lichtraumprofil von mindestens 50 cm zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten

6.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5, 10 und 15. BauGB

Die innerhalb des Planbilds ausgewiesene öffentliche Grünfläche Pfarrgarten dient als Gemeinbedarfsfläche.

Die innerhalb des Planbilds ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als solche zu erhalten. Sie dienen teilweise als Gewässerschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. Nr. 24 BauGB). Sie sind von Bebauung freizuhalten.

Die innerhalb des Planbildes eingetragenen Bindungen dienen der Erhaltung von großkronigen, ortsbildprägenden Bäumen auf privaten Grünflächen. An den im Planeintrag gekennzeichneten Stellen sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen als Solitärbäume festgesetzt.

Bei den im Planeintrag dargestellten Wasserflächen handelt es sich um den Reichenbach mit entsprechend von Bebauung freizuhaltenden Uferstreifen sowie um den Limbach der westlich der L 367 und entlang des Pfarrgartens offengelegt und naturnah ausgebaut werden soll.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 Landesbauordnung aufgenommen. Es werden Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen getroffen. Dadurch soll eine harmonische, an die örtliche Situation angepasste Gestaltung erreicht werden. So sind im Planbereich A, lediglich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Im Planbereich B beträgt die zulässige Dachneigung 35° - 45°. Im Planbereich C beträgt die zulässige Dachneigung 32°-40°. Die festgesetzte Dachneigung in Verbindung mit den Höhenbeschränkungen bei Traufe und Kniestock verhindert gleichzeitig eine Überhöhung der Baukörper, wodurch eine ausgewogene, maßstäbliche Bebauung und Dachlandschaft sichergestellt wird. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Merkmalen der ortstypischen Bebauung im Plangebiet.

Für die Dacheindeckung, Dachfarbe wird die Farbpalette Farbton naturrot bis braun, ähnlich RAL 8002, 8004, 8012 und 8024 für das gesamte Plangebiet festgelegt.

Im Gebiet selbst (historischer Ortskern) ist dies die überwiegende Farbpalette. Um diese Homogenität zu bewahren wird diese Farbgebung aufgegriffen und für das Plangebiet festgelegt.

Bei Neubebauungen und Fassadensanierungen im Plangebiet werden die Fassaden als Putzfassaden festgelegt. Die Fassadenfarben sind abzutönen, reinweiße Fassadenanstriche sind unzulässig. Als Farbton für den Fassadenanstrich sind Erdtöne, Holztöne oder Natursteinfarbtöne bis zu einem Hellbezugswert grösser 45 zu verwenden. Diese Fassadengestaltung soll als regional- und ortstypische Gestaltungsform beibehalten werden. Ausnahmsweise können Holzständer- oder Fachwerkfassaden zugelassen werden.

6.3 Hinweise

Denkmalschutz/Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Ihre Lage ist im Planeintrag gekennzeichnet. Im Hinblick auf das übergeordnete Planungsziel ist beabsichtigt den Bereich rund um die beiden Kirchen und den inneren Ortskern Reichenbach als Denkmalzone auszuweisen.

Die genaue Abgrenzung des Erhaltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen Hauptstraße (L 367), Herrenbergstraße, und die Erschließungsstraßen Geigersbergstraße, Limbachstraße, Kümmelstraße, Bergstraße und Kirchstraße. Die Neuerrichtung oder wesentliche Änderungen der öffentlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bestehenden Anlagen gegeben. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Massnahmen handelt es sich lediglich um Abrundungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.

Wesentliche Veränderungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher derzeit nicht vorgesehen.

9 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind in größerem Umfang innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Bodenordnungsmaßnahmen entlang der L 367, Hauptstraße, vorgesehen. Im Bereich der Bushaltestelle ist durch bodenordnerische Maßnahmen eine Verbesserung der Verkehrssicherheit vorgesehen. Ebenso befinden sich heute kleinere private Teilflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche, die der Erschließungsfläche zugeschlagen werden sollen. Dasselbe gilt auch für die privaten Teilflächen in der Bergstraße, Kümmelstraße und Kirchstraße. In der Geigersbergerstraße soll eine geordnete Erschließung durch eine geringfügige Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche mit Wendemöglichkeit geschaffen werden. Zur Förderung der baulichen Innenentwicklung ist in der Gewann „Hintern Andreas Gabels Haus“ die Neuordnung der Erschließung durch einen privaten Wohnweg geplant. Westlich der Einmündung Bergstraße in die L 367 im Bereich der Offenlegung des Limbachs ist der Abbruch eines Gebäudes zur Verbesserung der Erschließung und zur Schaffung einer öffentlichen Platzfläche im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gewässers geplant.

Kaiserslautern, März 2017, ergänzt Juni / Juli 2017 / Stand August 2017

MECKLER+PARTNER
Architekten u. Ingenieure



Dipl.- Ing. Klaus Meckler