

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan I der Gemeinde Waldrach.

- - - - -

I) Allgemeines.

Im Jahre 1952 hat die Gemeinde Waldrach einen Teilaufbauplan für das Gebiet "Im Petsch" aufgestellt. Die starke Nachfrage nach Bauland veranlasste die Gemeinde für das Gelände, das in dem Teilaufbauplan erfasst ist, nunmehr einen Teilbebauungsplan aufzustellen.

Der Teilbebauungsplan I der Gemeinde Waldrach umfasst ein Gelände am südlichen Ortsausgang von Waldrach zwischen der Bundesstrasse 52 und dem östlich davon verlaufenden und um ca. 35,00 m höherliegenden Zollweg, sowie einem kleinen Geländestreifen östlich des Zollweges. Der Höhenunterschied zwischen der Bundesstrasse 52 und dem Zollweg ist teilweise beträchtlich, wie aus den Höhenlinien die im Plan in brauner Tusche eingetragen sind, zu ersehen ist. Diese Geländebeziehungen haben bereits bei der Aufstellung des Aufbauplanes, dem der Teilbebauungsplan I zugrunde liegt, weitgehend Berücksichtigung gefunden. Nach dem Wunsche des weitaus grössten Teiles der Beteiligten und der Gemeindevertretung, soll das Gebiet "Im Petsch" als gemischtes Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise erfolgen. Die zweigeschossige Bauweise ist überwiegend. Für die Errichtung landwirtschaftlicher Gehöfte ist das Baugebiet nicht geeignet, was auch die Landwirtschaftskammer bestätigt hat. Für Landwirte, die im Petsch Besitz haben, soll eine Aussiedlung in das Gebiet östlich des Zollweges erfolgen.

Aus dem Plan mit Zeichenerklärungen sind eine Reihe von Einzelheiten, die nicht im Erläuterungsbericht festgehalten sind, ersichtlich. Masse und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit

nur verbindlich, soweit sie in roter Tusche eingetragen sind.
Es handelt sich insbesondere um :

Fahrbahnbreiten,
Fusswegbreiten,
Strassenbegrenzungslinien,
Kurvenhalbmesser,
Abstände von Baufluchtlinien,
Abstände von Vorgartenbegrenzungslinien,
Rückwärtige Bebauungsgrenzen,
Seitliche Grenzabstände,
Höhenangaben der Kellergeschossrohdecken,
Abstände von vorhandenen Punkten,
Höhenangaben über NN. für die anzulegenden
Strassen.

II) Erschliessung.

Die Erschliessung des Baugebietes durch Wohnwege ist sehr weitgehend durch das von West nach Ost teilweise sogar stark ansteigende Gelände einerseits und durch die vorhandene Randbebauung an der B.52 und am Zollweg andererseits festgelegt. Insgesamt wird das Baugebiet durch 4 Wohnstrassen erschlossen, die von der B.52 bis zum Zollweg entsprechend dem ansteigenden Gelände gestaffelt übereinander liegen und die Bezeichnungen A, B, C und D tragen. Zur stark befahrenen B.52 ist aus verkehrstechnischen Gründen nur an einer Stelle eine Einmündung vorhanden. Diese Einmündung wurde wegen des starken Verkehrs auf der B.52 grosszügig und übersichtlich vorgesehen. An dieser Einmündung liegt auch ein grösserer Parkplatz. Die übrigen Strasseneinmündungen erfolgen in vorhandene Ortsstrassen.

Die A-Strasse

führt etwa auf der Höhenlinie 171,00 im Anschluss an die Dorfstrasse zunächst in der Trasse eines bestehenden Wirtschaftsweges und dann durch das bisher nicht erschlossene Gelände in südlicher Richtung, etwa parallel zur B.52.

Die Gesamtlänge beträgt etwa 650,00 m. Die Strasse erhält eine Gesamtbreite von 7,00 m. An der Talseite ist ein Bürgersteig mit einer Breite von 1,25 m vorgesehen, an der Bergseite ein Bankettstreifen von 0,25 m. Nach Abzug der Bürgersteigbreite und des Bankettstreifens verbleibt eine Fahrbahn von 5,50 m Breite. An der A-Strasse kann in dem nördlichen Abschnitt wegen des stark fallenden Geländes nicht angebaut werden, die Verbindung zum alten Ortskern ist aber notwendig.

Die B-Strasse

verläuft etwa parallel zur Strasse, also auch in Nordesüdrichtung. Sie beginnt ebenfalls im Norden des Baugebietes an der vorhandenen Dorfstrasse und mündet nach etwa 600 m Länge kurz vor der Einführung der A-Strasse in die B.52 in die A-Strasse. Das Strassenquerprofil entspricht demjenigen der A-Strasse.

Die C-Strasse

soll im wesentlichen das Plateau, das im Südosten des Baugeländes liegt, erschliessen. Sie beginnt am Zollweg und führt zunächst in westlicher Richtung im Zuge eines vorhandenen Feldweges und verläuft alsdann etwa auf der Höhenlinie 196,00 in einer grossen Krümmung nach Süden, um alsdann in östlicher Richtung oberhalb des ca. 15,00 m tiefer liegenden Sportplatzes in die D-Strasse einzumünden. Die Breite der C-Strasse beträgt 5,50 m, Bürgersteige sind bei der C-Strasse nicht vorgesehen.

Die D-Strasse

erschliesst einen Teil des Geländes westlich des Zollweges. Sie verläuft etwa parallel zum Zollweg und zwar beginnt sie südöstlich an der C-Strasse und endet nach etwa 200,00 m im Nordwesten. Die Breite der D-Strasse beträgt 5,50 m, ein Bürgersteig ist nicht vorgesehen.

Fusswege.

Um aus dem Wohngebiet auf kürzestem Wege sowohl den Waldbacher Bahnhof als auch die Omnibushaltestellen und den Ortsmittelpunkt möglichst gefahrenlos zu erreichen, sind zwischen der B.52 einerseits und den höher gelegenen Wohnstrassen andererseits, Fusswege vorgesehen. Die Fusswege erhalten eine Breite von 2,00 m, sie müssen dort, wo das Gelände stark ansteigt, mit Treppenstufen versehen werden. Diese Treppen sollen dem Gelände entsprechend angeordnet werden und dürfen jeweils nicht mehr als 6 Steigungen haben. Zwischen der B.52 und der A-Strasse liegt der Fussweg I, zwischen der A- und B-Strasse liegen die Fusswege II und III, zwischen der A- und C-Strasse der Fussweg IV, zwischen der B- und und der D-Strasse der Fussweg V und zwischen der D-Strasse und dem Zollweg der Fussweg VI.

Wirtschaftswege.

Zur Bewirtschaftung und Aufschliessung der Gartenflächen östlich der B-Strasse ist ein 3,00 m breiter Wirtschaftsweg mit der Bezeichnung VII vorgesehen.

Vom Zollweg aus ist in östlicher Richtung ein 5,50 m breiter Wirtschaftsweg vorgesehen, der das landwirtschaftlich-nutzbare Gelände östlich des Zollweges erschliessen soll. Dieser Wirtschaftsweg hat die Bezeichnung VIII.

III) Regelung zur Ordnung des Grund und Bodens.

Die bisherige Parzellierung des Geländes ist in Bezug auf Lage und Zuschnitt für eine Bebauung ungeeignet. Es ist deshalb eine Neuordnung des Besitzes durch eine Baulandumlegung erforderlich. Die Baulandumlegung nach dem Aufbaugesetz ermöglicht gleichzeitig der Gemeinde unentgeltlich in den Besitz der Flächen für Strassen und Wege und sonstigen öffentlichen Plätze (Kinderspielplatz, Parkplatz) zu kommen. Die Gemeindevertretung von Waldrach hat den Beschluss für die Umlegung bereits gefasst. Deshalb wurde der Teilbebauungsplan vor seiner endgültigen Fertigstellung auch bereits mit der Umlegungsbehörde besprochen. In dem Bebauungsplan sind die Grundstücksgrenzen der neuen Baugrundstücke rot gestrichelt dargestellt. Die in hellgrüner Farbe im Plan angelegten Vorgartenflächen zwischen den Strassenbegrenzungslinien und den vorderen Baufluchtlinien verbleiben im Eigentum der Grundstücksbesitzer.

IV) Vorschriften zur Ordnung der Bebauung.

Alle Gebäude müssen nach dem Teilbebauungsplan errichtet werden. Die vorderen Baufluchtlinien und die rückwärtigen Bebauungsgrenzen sind einzuhalten. Dort, wo keine rückwärtigen Bebauungsgrenzen eingetragen sind, dürfen Gebäude nur in den baupolizeilich vorgeschriebenen Grenzabständen errichtet werden.

Für alle Wohngebäude sind Satteldächer vorgeschrieben, die ^{mit} Natur- oder Kunstschiefer einzudecken sind. Bei Verwendung von Kunstschiefer dürfen nur Schieferplatten von 30 x 30 cm mit Bogenschnitt verlegt werden.

Die Dachneigungen für die eingeschossige Bauweise dürfen 40° nicht unter- und 51° nicht überschreiten.

Für

Für die zweigeschossige Bauweise wird eine Dachneigung von 25° bis 35° vorgeschrieben. Drenpel dürfen nur bei eingeschossigen Wohngebäuden ausgeführt werden. Die Drenpelhöhe gemessen von Fussbodenoberkante bis zur Dachhaut, darf insgesamt 0,80 m nicht überschreiten. Beiderseits der A-Strasse und der B-Strasse sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Bei den Einzelhäusern sind jeweils an dem Nordgiebel Garagen angeordnet. Bei den bergseitigen Einzelhäusern kann dort, wo die Geländeverhältnisse es zulassen, die Garage auch im Kellergeschoss eingebaut werden. Bei den Doppelhäusern sind die Garagen jeweils zwischen den Häusern vorgesehen. Sämtliche Garagenbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

Dort, wo bedingt durch die Geländeverhältnisse Abgrabungen notwendig werden, sind etwaige Stützmauern nur aus Natursteinmauerwerk herzustellen, im übrigen aber weitgehend bepflanzte Erdböschungen anzulegen.

Beiderseits der C- und D-Strasse ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Hinsichtlich der Abgrabungen und Anlage von Garagen gelten die bei der Bebauung der A- und B-Strasse beschriebenen Ausführungen.

Die Nebengebäude müssen ihrer Lage nach so angeordnet werden, wie sie im Teilbebauungsplan eingezeichnet sind. Dort wo aus städtebaulichen oder geländebedingten Gründen keine Nebengebäude errichtet werden dürfen, ist dieses im Teilbebauungsplan besonders vermerkt. Die Nebengebäude dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden. Die Dacheindeckung hat mit dem gleichen Material zu erfolgen, wie an den Hauptgebäuden.

Die Bebauung an der Westseite des Zollweges schliesst im wesentlichen nur Baulücken. In Anlehnung an die durchweg zweigeschossige vorhandene Bebauung sind daher auch hier zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Lediglich in der Südecke

des Geländes an Zollweg sind 2 Gebäude in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Auf dem ca. 3,00 m höher gelegenen Gelände an der Ostseite des Zollweges dürfen nur eingeschossige Wohngebäude errichtet werden. Etwaige Garagen können an der Ostseite des Zollweges in den Böschungen des Vorgartengeländes gemäss der Eintragung im Teilbebauungsplan errichtet werden.

Als Aussenputz darf nur ein solcher mit hellen, matten Farben gewählt werden. Die Verkleidung mit glasierten Wandplatten ist untersagt.

V) Öffentliche und private Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Teilbebauungsplan in dunkelgrüner Farbe dargestellt. Sie umfassen den Kinderspielplatz im sogenannten Bunkergelände und den Parkplatz an der Mündung der A-Strasse in die B.52. Der Kinderspielplatz wurde bewusst in dem Bunkergelände vorgesehen, da er einerseits dort abseits des Verkehrs sinnvoll liegt und andererseits die Bebauung des Geländes wegen der Bunkerreste Schwierigkeiten bereiten würde. Nach der Einplanung und Bepflanzung des Geländes lässt sich die Anordnung eines vorschriftsmässigen Kinderspielplatzes gut durchführen.

Der in der Südwestecke des Baugebietes nahe der B.52 vorgesehene Parkplatz bietet für ca. 25 PKW. Parkmöglichkeiten. Die Anlage des Parkplatzes wurde an dieser Stelle für notwendig erachtet.

Die privaten Grünflächen sind in hellgrüner Farbe dargestellt. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Vorgärten bei den Baugrundstücken. Soweit die rückwärtige Begrenzung der Vorgärten nicht durch Baufluchtlinien erfolgt, sind besondere Vorgarten-Begrenzungslinien im Plane festgelegt worden.

Die vordere Begrenzung der Vorgärten wird durch die Strassenfluchtlinie gebildet. Die Vorgärten dürfen im wesentlichen nur Rasenflächen mit Blumen und niedere einzelne Stauden erhalten. Eine andere Nutzung, etwa als Nutzgarten, ist nicht gestattet.

VI) Einfriedigung.

Alle Einfriedigungen bedürfen der baupolizeilichen Genehmigung. Die Geschlossenheit der Strassenräume soll durch eine gemeinschaftliche Gestaltung des Strassenraumes erreicht werden. Die Vorgärten mit ihrer Bepflanzung müssen ohne eine Trennung in den Strassenraum einbezogen werden. Sie sind verbindende Glieder zwischen den Bauten. Im Gegensatz zu den Hausgärten im Hintergelände der Bauten müssen bei den Vorgärten alle individuellen Wünsche gegenüber den gemeinsamen Belangen zurücktreten. Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Strassen wie folgt vorgesehen :

A - Strasse.

Talseitig sind die Vorgärten mit einem 14 cm hohen Hochbordstein über Bürgersteig-Niveau einzufassen. Die Vorgärten sollen zur Strasse hin keine weitere Einzäunung erhalten, vielmehr sind die Einfriedigungen entlang der Baufluchtlinie bzw. Vorgartenbegrenzungslinie zu führen. Die Einfriedigungen sind als lebende Zäune (Hecken aus Hainbuche, Liguster etc.) nicht höher als 1,20 m auszuführen. An der Bergseite sollen hinter der Strassenbegrenzungslinie 40 cm hohe Fussmauern ausgeführt werden, um den Böschungen der dahinterliegenden Grundstücke einen Abschluss und Halt zu geben. Die Einfriedigungen sollen im Gegensatz zur Talseite an der Bergseite direkt hinter dieser Fussmauer im übrigen genau wie an der Talseite, also durch eine Hecke erfolgen.

B - Strasse.

Die Vorgartengestaltung und Einfriedigung für die talseitigen Gebäude der B-Strasse erfolgt genau wie bei der A-Strasse. An der Bergseite sind die 40 cm hohen Fussmauern genau wie bei der A-Strasse auszuführen, jedoch soll dahinter keine Hecken-Einfriedigung erfolgen. Sofern zwischen den Doppelhäusern keine Nebengebäude errichtet werden, können Einfriedigungen wie bei der A-Strasse in der Baufluchtlinie zwischen den Doppelhäusern errichtet werden.

Bei den 7 bergseitigen Wohnbauten im nördlichen Teil der B-Strasse müssen, bedingt durch das Gelände, die Fussmauern 80 cm hoch ausgeführt werden. Sie dürfen nicht aus Beton hergestellt werden, sondern sind in Natursteinmauerwerk auszuführen.

C-und D-Strasse.

Bei der C-und D-Strasse soll die Vorgartengestaltung und Einfriedigung talseitig genau wie bei der A-und B-Strasse erfolgen. Bergseitig sollen die Grundstücke auf der Strassenbegrenzungslinie durch eine lebende Hecke (Hainbuche, Linguster oder dergleichen) nicht höher als 1,20 m erfolgen. Fussmauern, wie bei der A-und B-Strasse kommen bei den bergseitigen Häusern der C-und D-Strasse in Fortfall.

Zollweg.

Entlang der östlichen Strassenseite ist das Vorgartengelände durch Natursteinmauern oder Betonsmauern mit Natursteinverblendung bis zu 1,20 m Höhe als Böschungsschutz abzufangen. Auf diesen Mauern dürfen keine weiteren Einfriedigungen angebracht werden. Die Böschungen und Vorgartenflächen bis zu den Gebäudefluchten dürfen nur mit Rasen bzw. Blumen und Einzelstauden bepflanzt werden. An der westlichen Strassenseite sind die Einfriedigungen entlang der Strassenfluchtlinie zu führen und als niedrige Sockelmauer bis zu 40 cm Höhe und darauf stehendem Holzzaun 0,85 m hoch, insgesamt also nicht höher als 1,25 m auszuführen.

B. 52.

Entlang der B.52 sind die Einfriedigungen auf den Strassenbegrenzungslinien durch niedrige Sockelmauern nicht höher als 0,40 m und Holzzäune nicht höher als 0,85 m auszuführen.

VII) Reihenfolge der Ausführungsmassnahmen.

Nach der erfolgten Feststellung des Planes durch die Gemeinde soll die Baulandumlegung in die Wege geleitet werden. Nachdem die Neuaufteilung der Grundstücksflächen in Baugrundstücke und Wegeflächen erfolgt ist, wird die Gemeinde Waldrach bestimmen, welche Strassenzüge zunächst mit den Versorgungseinrichtungen versehen im Strassenplanum ausgebaut und für einen Anbau freigegeben werden. Die Festlegung der OK.-Kellergeschossdecken muss in jedem Falle bei der Erteilung der Baugenehmigung durch das Kreisbauamt erfolgen.

Dieser Erläuterungsbericht ist ein Bestandteil des Teilbebauungsplanes I der Gemeinde Waldrach vom 30.7. 1958. Soweit sich im Einzelfall die Notwendigkeit einer unwesentlichen Abweichung vom Teilbebauungsplan ergeben sollte, entscheidet hierüber nach Anhören der Gemeindeverwaltung die Baugenehmigungsbehörde. Jede Änderung bedarf darüberhinaus der Genehmigung der Bezirksregierung.

Aufgestellt :

Bauabteilung des Landratsamtes Trier :

Abteilungsleiter :

gez. Neuheuser

Reg.-Baurat

Referent für Ortsplanung :

gez. Mettlach.

Trier, den 30. Juli 1958.

Dieser Teilbebauungsplan hat gemäss § 19 (1)
des Aufbaugesetzes in der Zeit

vom 20. August bis 21. September 1958
öffentlich ausgelegen.

Waldrach, den 22.9. 1958.

Der Amtsbürgermeister :

Der Bürgermeister :

(L.S.)

gez. S c h e n k

Genehmigt :

Trier, den 24. April 1959.

Bezirksregierung Trier :

I.A.

(L.S.)

gez. S t r a u b e

Oberregierungsbaurat

B e k a n n t m a c h u n g

Der Teilbebauungsplan I "Im Petsch" der Gemeinde Waldrafh - Zeichnung und Erläuterungsbericht - liegt gemäss § 19, Abs. 1 des Aufbaugesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.8.1958 bis 21. September 1958 einschliesslich im Dienstzimmer des unterzeichneten Bürgermeisters öffentlich aus. Während der Auslegung können die Betroffenen gegen den Plan Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift erheben. Über Einwendungen gegen den Plan, denen die Gemeinde im Benehmen mit der Unteren Baubehörde (Landratsamt) nicht stattgibt, entscheidet die Mittlere Baubehörde (Bezirksregierung) endgültig.

Waldrach, den 18. August 1958.

(L.S.)

Der Bürgermeister :
gez. S c h e n k .

- - - - -

B e s c h e i n i g u n g .

Vorstehende Bekanntmachung ist am 19. August 1958 in der Gemeinde Waldrach ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Teilbebauungsplan I "Im Petsch" der Gemeinde Waldrach hat vom 20. August 1958 bis 21. September 1958 einschl. in meinem Dienstzimmer öffentlich ausgelegen. Einwendungen sind erhoben worden.

Waldrach, den 22. September 1958

(L.S.)

Der Bürgermeister :
gez. S c h e n k

Der Teilbebauungsplan I "Im Petsch" der Gemeinde Waldrach ist von der Gemeindevertretung Waldrach in der Sitzung vom 3. Dezember 1958 beschlossen worden.

Ruwer/Waldrach, den 5. Dezember 1958.

Gemeindeverwaltung Waldrach :

Amtsverwaltung Ruwer

(L.S.) gez. Schenk
Bürgermeister

(L.S.)

gez. R i t t e l
Amtsbürgermeister

- - - - -

Der Teilbebauungsplan wird gemäss § 19 (3) des Aufbaugesetzes förmlich festgestellt.

Ruwer/Waldrach, den 2. 9. 1959.

Gemeindeverwaltung Waldrach

Amtsverwaltung Ruwer :

gez. S c h e n k
Bürgermeister

(L.S.)

gez. R i t t e l
Amtsbürgermeister

(L.S.)

- - - - -

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der genehmigten Erstaussfertigung bescheinigt.

Trier, den 17. November 1959.

Landratsamt Trier :



I.A.

[Handwritten signature]