

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Feilbingert

für das Teilgebiet

“ Auf dem Hasenbusch – Auf der obersten Bein –  
Im hintersten Born “

## Vorentwurf

Textliche Erläuterungen

Aufgestellt :

Ingenieurbüro Bickmann  
B. Eng. Stephan Bickmann  
Zum Hasselberg 3  
55585 Norheim  
Tel. 0671-33043  
E-Mail: [info@ib-bickmann.de](mailto:info@ib-bickmann.de)

Im September 2020

## **1.0 Planungsanlass**

Die ca. 1547 Einwohner zählende Ortsgemeinde Feilbingert, Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, Kreis Bad Kreuznach, Land Rheinland-Pfalz, hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ca. 4 Hektar umfassenden Fläche zwischen den Ortsteilen "Feil" und "Bingert", westlich der Kreisstraße 83 im Anschlussbereich zwischen Kirchstraße und Martin Luther-Straße.

Das Planvorhaben dient der Eigenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung. Das letzte Baugebiet "Am Kalkofen" wurde in den Jahren 2003/2004 erschlossen. Von den insgesamt 35 Baugrundstücken sind zwischenzeitlich ca. 90 % bebaut. Gemäß Baulücken- und Leerstandsverzeichnis der Ortsgemeinde sind derzeit keine Baugrundstücke oder leerstehende Gebäude innerhalb der bebauten Ortslage verfügbar, so dass die Nachfrage nach Wohnraum nur durch die Ausweisung eines Neubaugebietes befriedigt werden kann.

## **2.0 Ziele der Landes- und Regionalplanung**

Die Ortsgemeinde Feilbingert gehört nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) zum Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur. Die Gemeindefunktion wird mit „E“ (Eigenentwicklung) angegeben. Zur Eigenentwicklung gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnbedarfes für die ortsgebundene Bevölkerung und dem daraus resultierenden Bauflächenbedarf. Für das Jahr 2025 werden 1569 Einwohner prognostiziert. Die Angaben zum Bedarfswert an Wohnbauflächen beziehen sich noch auf das Gebiet der früheren Verbandsgemeinde Bad Münster a.St.-Ebernburg. Für den Zeitraum 2015-2025 sind ca. 3,45 Hektar Wohnfläche angegeben. Nächstgelegenes Oberzentrum ist die Stadt Mainz, als Mittelzentrum die Stadt Bad Kreuznach und als Grundzentren die Ortsgemeinden Rüdesheim und Waldböckelheim.

## **3.0 Ziele des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach sind Teile des Plangebietes und darüber hinaus als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der im Flächennutzungsplan umgrenzte Bereich dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst werden.

Innerhalb des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt. Südwestlich des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von 750,00 – 1.000,00 m insgesamt 3 Windkraftanlagen. Gemäß schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros Pies GbR, 56154 Boppard-Buchholz vom 22.07.2019 ist eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch den Betrieb der Windkraftanlagen ausgeschlossen.

## **4.0 Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der angrenzenden Landschaftsteile befinden sich keine Schutzflächen des Natur- und Landschaftsschutzes ( Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Schutzobjekte, Natura-2000 Schutzflächen, geschützte Biotop u.a).

## **5.0 Wasserwirtschaft**

Quellen, Gewässer und Wasserflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete und Quellenschutzgebiete sind weder geplant noch festgesetzt.

## **6.0 Landschaftliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Offenlandes auf einem nach Nordwesten abfallenden Hanggelände mit einer durchschnittlichen Neigung von 10 % und einem Höhenunterschied von ca. 19,00 m. Die Ausdehnung des Gebietes in seiner Längsachse beträgt ca. 300,00 m und in seiner Querachse ca. 200,00 m.

Die derzeitigen Nutzungen im Bereich des Geltungsbereiches (39.935,00 m<sup>2</sup>) bestehen aus:

Öffentlichen Verkehrsflächen (Kirchstraße/Martin-Lutherstraße, Oberhausener Straße)	982,00 m <sup>2</sup>	2,46 %
Wirtschaftswege (unbefestigt)	2.680,00 m <sup>2</sup>	6,71 %
Ackerlandflächen mit intensiver Bewirtschaftung	17.300,00 m <sup>2</sup>	43,32 %
Grünland mit intensiver Bewirtschaftung	18.073,00 m <sup>2</sup>	47,51 %

## **7.0 Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Neubaugebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über den derzeitigen Wirtschaftsweg am Anschlussbereich der K 83 (Kirchstraße/Martin-Luther-Straße/Fröbelstraße) und die geplante Zufahrt am westlichen Ausbauende der Oberhausener Straße.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den Mischwasserkanal im Bereich der Martin-Luther-Straße. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in nördlicher Richtung bis zu den Regenrückhaltebecken unterhalb des Neubaugebietes „Am Kalkofen“.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die im Plangebiet befindliche Druckleitung zwischen Hochbehälter und Ortslage sichergestellt. Die Elektroversorgung wird durch das angrenzende Versorgungsnetz vorhandener Siedlungsflächen bereitgestellt. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht geplant, da innerhalb der Ortsgemeinde kein Gasnetz existiert. Die Telekommunikationslinien werden von den Anschlussstraßen in das Baugebiet geführt.

## **8.0 Innere Erschließung**

Das Baugebiet ist im Osten und Süden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung im Bereich der K 83 soll die Zufahrt für PKW und LKW bis 3 Achsen (Müllfahrzeug) ermöglichen. Größere Fahrzeuge wie z.B. Sattelschlepper gelangen über die Anbindung an der Oberhausener Straße in das Baugebiet (z.B. Anlieferung von Fertighäusern u.a.). Die Planstraße "A" erschließt den nördlichen und westlichen Teil der Bauflächen; die Planstraße "B" erschließt den südlichen Teil der Bauflächen bis zum Anschluss an die Oberhausener Straße. Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt 6,50 m und ermöglicht somit den Begegnungsverkehr von 2 LKW.

Der Ausbau der Straßen erfolgt mit niveaugleicher Oberdecke (Mischprofil) ohne Trennung von Gehwegen und Fahrbahflächen als "Spielstraße". Innerhalb des Straßenkörpers befinden sich alle Ver- und Entsorgungsleitungen mit den Hausanschlüssen der Baugrundstücke.

## **9.0 Bebauung**

Im Baugebiet zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten. Die Länge der einzelnen Haustypen wird im Bebauungsplan begrenzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von 50%. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Zugelassen sind 2 Vollgeschosse. Es soll eine dem Höhenverlauf (10 % Neigung) angepasste Bauweise erfolgen, vergleichbar mit der im Bereich des NBG „Am Kalkofen“. Die Gebäudehöhe soll maximal 9,00 m betragen. Die Traufhöhe soll maximal 5,00 m betragen, gemessen für talseitige Grundstücke an OK Straßenmitte, für bergseitige Grundstücke ab OK vorhandenes Gelände. Die zulässige Dachneigung beträgt für die Hauptgebäude 20,00 -35,00 %.

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen des Geoinstitutes baucontrol, 55411 Bingen wurde für das Baugebiet eine ausreichende Tragfähigkeit der dort anstehenden Böden attestiert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im östlichen Bereich des Baugebietes erhöhte Arsenwerte (46 – 190 mg/kg) in Tiefen von 1,70 – 4,00 m festgestellt wurden. Diese sind nach Angabe des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz geogenen Ursprungs. Der Bebauungsplan soll nach Anhörung und Empfehlung der Fachbehörden regeln, wie im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen mit den belasteten Böden umzugehen ist.

## **10.0 Grünordnung**

Zur Eingrünung des Baugebietes soll in einem 5,00 m breiten Streifen parallel zur Oberhausener Straße eine ungeschnittene Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten angepflanzt werden. Im Innenbereich des Baugebietes soll mit heimischen Laubbäumen bepflanzte Grünanlage als Erholungs- und Freizeitfläche dienen, die zugleich eine fußläufige Verbindung zwischen östlichem und westlichen Baugebiet ermöglicht.

Eine weitere Grünfläche befindet sich an der Nordseite des NBG als Trasse für das Verlegen der unterirdischen Versorgungsleitungen und zum Anschluss an den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Die im Norden des Baugebietes geplante Streuobstwiese dient der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes im Anschlussbereich zur alten Ortslage. Im Bereich der Fläche zulässig ist das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Regenwasserkanal).

## **11.0 Geplante Nutzungen**

Nach den Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen geplant :

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	39.935,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon :		
Straßenverkehrsflächen	5.785,00 m <sup>2</sup>	14,49 %
Wirtschaftswege (Ortsgemeinde)	1.325,00m <sup>2</sup>	3,32 %
Schutzpflanzung an der Oberhausener Straße	1.150,00 m <sup>2</sup>	2,88 %

Öffentliche Grünflächen im Innenbereich des NBG	1.210,00 m <sup>2</sup>	3,03 %
Streuobstwiese	4.465,00 m <sup>2</sup>	11,18 %
Private Baugrundstücke	26.000,00 m <sup>2</sup>	65,10 %

Nach dem Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplanes (rechtsunverbindlich) sind bis zu 40 Baugrundstücke im Plangebiet möglich. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 650,00 m<sup>2</sup>.

## **12.0 Geplante Eingriffe und deren Kompensation**

Die im Plangebiet erforderliche Versiegelung natürlicher Bodenflächen besteht aus :

Private Baugrundstücke GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung	15.600,00 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (Neuanlage)	4.803,00 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswege (Neuanlage)	1.052,00 m <sup>2</sup>
Versiegelungsfläche insgesamt	21.455,00 m <sup>2</sup>

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Neuversiegelung von Boden sind folgende landespflegerischen Maßnahmen geplant bzw. werden angerechnet (21.455,00 m<sup>2</sup>) :

Innerhalb des Geltungsbereiches :

Schutzpflanzung an der Oberhausener Straße	1.150,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen im Innenbereich des NBG	1.210,00 m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4.465,00 m <sup>2</sup>
Naturnahe Hausgärten (50% von 10.400,00 m <sup>2</sup> )	<u>5.200,00 m<sup>2</sup></u>
	<b><u>12.025,00 m<sup>2</sup></u></b>

Außerhalb des Geltungsbereiches:

Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland z.B.	9.430,00 m <sup>2</sup>
--	-------------------------

### **13.0 Realisierung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll bis Ostern 2021 zur Rechtskraft gelangen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes soll ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden.

Mit den Bauarbeiten zur Erschließung des Baugebietes soll Ende 2021 bzw. Anfang 2022 begonnen werden.

### **14.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

#### **Private landwirtschaftliche Grundstücke:**

557, 558, 559, 561 tw., 562 tw., 565 tw., 566/2 tw., 576/1 tw., 598/2, 598/3, 598/4, 599, 600, 620, 621, 622

#### **Wirtschaftswege OG Feilbingert:**

560, 597 tw., 607 tw., 623/3 tw., 624 tw.

#### **Verkehrsflächen und sonstige Flächen OG Feilbingert:**

##### Oberhausener Straße:

654/1 tw., 654/2 tw.

##### Kirchstraße / Martin-Luther-Straße:

591/1, 623/1, 623/2, 2494/14 tw., 2494/18 tw., 2494/19 tw., 2494/21, 2494/22 tw., 2494/23, 2494/24 tw., 2494/28 tw., 2494/29 tw., 2494/31, 2494/32 tw. (Fahrbahn Martin-Luther-Straße), 2494/41 tw. (Fahrbahn Kirchstraße)