

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wershofen Dorfkern" der Gemeinde Wershofen

gemäß § 9 (8) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Zweck des Bebauungsplanes:

Der Rat der Ortsgemeinde Wershofen hat am 07.12.83 beschlossen, den Bebauungsplan "Dorfkern" aufzustellen, um eine Rechtsgrundlage für die Durchführung der beabsichtigten Neuordnung im Dorfkern von Wershofen unter Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung zu schaffen. Gleichzeitig werden für diesen Bereich die bisherigen Bebauungspläne Wershofen Nr. I u. II aufgehoben. Ziel der Gesamtplanung ist es, möglichst viele der noch vorhandenen alten Gebäude zu erhalten, soweit sie erhaltenswert sind.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen in diesem Bebauungsplanbereich soll die Lebensfähigkeit und die Lebensqualität im Dorfkern verbessert werden. Insbesondere sind hier zu nennen:

die Erhaltung und Wiederherstellung der gewachsenen Bausubstanz und deren Außenfassaden, die Modernisierung und teilweise Erweiterung dieser Gebäude.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist die Schaffung einer Platzaufweitung gegenüber der Kirche als Kommunikationszentrum für den Dorfkern vorgesehen. Dieser neue Dorfplatz soll entsprechend seiner Bedeutung mit Sitzgruppen, Pergolen, Brunnen, Plastiken, Leuchten u. ä. möbliert werden.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet soll dazu beitragen, die hier vorhandene Nutzungsvielfalt zu erhalten und störende Gewerbebetriebe in diesem Bereich nicht zuzulassen. Bei allen durchzuführenden Maßnahmen ist darauf zu achten, daß die gewachsene Ortsstruktur mit ihrer überwiegend geschlossenen Be-

**HAT VORGELEGEN**  
KREIS VEREINIGUNG HILFWEILER  
DEN 30. 10. 85

bauung, der kleinteiligen Dach- und Fassadenlandschaft und mit ihrer ablesbaren Parzellenstruktur weitgehend erhalten bleibt.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Plangebiet besser darzustellen, wurden dem Bebauungsplan Gestaltungs- und Fassadenskizzen beigefügt, die jedoch nur Vorschläge sind und lediglich empfehlenden Charakter haben. Diese Darstellungen sind zum Teil nur angenähert maßstäblich skizziert, so daß sie nicht als Grundlagen oder Bestandsaufnahmen für spätere Baugesuche genutzt werden können. Die Vorschläge stellen beispielhafte Lösungsmöglichkeiten dar und sollen Gestaltungshilfe sein. Festsetzungen im Sinne des § 9 BBauG oder des § 123 (5) LBauO sind hier jedoch nicht beabsichtigt.

#### Bürgerbeteiligung:

Die Vorstellung und Erörterung der Planung im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG hat durch Auslegung der Planentwürfe in der Zeit vom 27.12.1983 bis 09.01.1984 stattgefunden.

#### Bestand und Planung:

Die gewachsene Ortsstruktur des Dorfkernes zwischen der Kirche und dem Gasthaus Pfahl ist an der vorhandenen Bebauung ablesbar.

Sowohl die Hauptstraße als auch die davon nach Norden abzweigenden Gässchen sind im Bebauungsplanbereich Dorfkern vorwiegend zweigeschossig und weitgehend in geschlossener Bauweise bebaut. Ältere Fachwerkhäuser, die teilweise verkleidete Fassaden haben, prägen das Ortsbild.

Im Kernbereich an der Kirche fehlt ein Dorfplatz. Schräg gegenüber der Kirche ist ein z. Z. freier Platz vorhanden, der sich als Aufweitung der Hauptstraße zum Ausbau eines Dorfplatzes anbietet. Entlang der Hauptstraße wird diese Platzausweitung beidseitig von vorhandenen Fachwerkhäusern begrenzt. Um den Platz im Norden zu schließen, sollen die vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude entsprechend dem Bebauungsplan umgebaut und umgenutzt werden. An der Nordseite des zu schaffenden Platzes mündet ein Fußweg über eine Treppenanlage auf den Dorfplatz.

...

**HAT VORGELEGEN**  
**KREISVERWALTUNG AHRWEILER**  
DEN 30. 10. 85

Aus dem Gestaltungsvorschlag (Anlage zum Bebauungsplan) wird ersichtlich, daß eine gewisse bauliche Entwicklung notwendig ist, um einen solchen gewünschten, beabsichtigten und notwendigen Dorfplatz zu schaffen.

Die Kirche soll in die Aufweitung der Hauptstraße mit einbezogen werden, um visuell und optisch tatsächlich einen Dorfplatz zu erreichen. Daher ist es notwendig, das Kirchengrundstück, das z. Z. in seinem rückwärtigen Bereich als Wiese erscheint, in die Platzgestaltung zu integrieren. Durch geschickten Ausbau und durch weitgehend einheitliche Material- und Möblierungsauswahl kann dieses städtebauliche Ziel trotz der durchschneidenden Hauptstraße erreicht werden. Selbstverständlich sollte für den gesamten Bereich rund um die Kirche der öffentliche Zugang erreicht werden.

Die Notwendigkeit einer ordnenden Gestaltung besteht auch im Bereich des öffentlichen Park- und Kirmesplatzes, der z. Z. als öffentlicher Parkplatz im vorderen Bereich bereits genutzt wird. Besonderes Augenmerk sollte auf die Einbindung der bestehenden Umspannstation und auf die Gestaltung der Buswartehalle gelegt werden.

Die im Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind zur Unterstützung der angestrebten städtebaulichen Gestalt in Wechselbeziehung zu stellen, d. h., daß Grünordnung und Städtebau sich besonders im vorliegenden Bebauungsplan gegenseitig bedingen.

Auf die in den Anlagen beigefügten Vorschläge und Empfehlungen wird als Entscheidungshilfe verwiesen.

Bei der Bebauung nördlich der Hauptstraße ist eine weitgehend geschlossene Blockbildung mit rückwärtigen und in die Bebauung eingreifenden Gärten vorhanden. Durch Herausnahme einiger Nebengebäude und Schuppen wäre es möglich, die teilweise schlechten Belichtungs- und Belüftungsbedingungen in diesem Bereich zu verbessern. Bei den Wohngebäuden wird es notwendig sein, das eine oder andere Gebäude umzubauen, zu modernisieren oder auch völlig zu erneuern. Hier ist besondere Vorsicht angebracht, um gewachsene oder sogar denkmalwerte Bausubstanz nicht zu zerstören und dadurch das Ortsbild nachteilig zu verändern. Umbau-, Ausbau- oder Neubaumaßnahmen sind daher in jedem Falle mit dem rheinland-pfälzischen Landesamt für Denkmalpflege in Mainz abzustimmen.

...

Im Bebauungsplanbereich sind die Grundstücke überwiegend bebaut, so daß im wesentlichen nur mit Erweiterungs- oder Ersatzbauten zu rechnen ist. Die bestehende Bebauungsdichte und die vorhandene städtebauliche Situation bestimmen die gewachsene Ortsstruktur und verhindern damit teilweise die Einhaltung der in § 17 (1) BauNVO vorgeschriebenen Höchstwerte von GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl). Eine Überschreitung der GRZ- und GFZ-Höchstwerte ist nach § 17 (9) BauNVO zulässig und im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt der vorhandenen dichten Ortsbebauung städtebaulich beabsichtigt und gerechtfertigt. Durch die relativ großen Freiräume auf öffentlichen Flächen kann die dichtere Bebauung im Sinne der BauNVO ausgeglichen werden.

Die GRZ- und GFZ-Angaben auf der Planurkunde sind daher nicht, wie in der BauNVO definiert, auf die jeweilige Grundstücksfläche bezogen. Sie beziehen sich vielmehr auf die jeweiligen Teilbereiche der überbaubaren Flächen. Die Werte sind daher nicht mit den Angaben in § 17 (1) BauNVO zu vergleichen.

#### Erschließung:

Mitten durch das Plangebiet führt die Hauptstraße von Wershofen als klassifizierte Landesstraße, die vor einiger Zeit neu ausgebaut wurde. Die daran liegende Bebauung wird durch sie erschlossen. Von der Straße werden die vorhandenen Innenhöfe durch kurze Stichwege erreicht. Die notwendigen Stellplätze für die Bebauung können in den Gebäuden, innerhalb der überbaubaren Flächen, in den Innenhöfen bzw. auf den dafür ausgewiesenen Stellplätzen untergebracht werden. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr werden auf dem ausgewiesenen Parkplatz untergebracht. Der Parkplatz ist innerhalb des Plangebietes zentral gelegen und von überall her gut erreichbar.

Das Plangebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Freileitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Alle Grundstücke des Plangebietes sind an die Kanalisation, die im Mischsystem erfolgt, anzuschließen.

#### Grünordnung:

Im Plangebiet sind wenig städtebaulich bestimmende Bäume vorhanden. Die notwendige Aufwertung des Wohnumfeldes zusammen mit dem angestrebten Ortsbild erfordern nicht

nur Vorschriften zur baulichen Entwicklung sondern auch Festsetzungen zur städtebaulichen Grünordnung. Um dieses Ziel zu erreichen, sind auf öffentlichen und halb öffentlichen Flächen Bäume und Sträucher zu pflanzen. Darüber hinaus ist zur umfassenden Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten Frei- und Gartenflächen je 100 m<sup>2</sup> nicht bebauter Fläche ein Baum in angemessener Größenordnung anzupflanzen. Die hier angesprochenen Maßnahmen dienen außerdem und zusätzlich der Verbesserung der kleinklimatischen Situation im gesamten Plangebiet.

Auch zur Grünordnung wird auf die beiliegenden Vorschläge und Empfehlungen verwiesen.

#### Denkmalschutz:

Im Dorfkern von Wershofen sind noch mehrere ältere Gebäude vorhanden, die wegen ihrer baukünstlerischen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind. Die Planung berücksichtigt daher im gesamten Planungsbereich den Erhalt und die Bewahrung dieser Bauten.

Bei vorgesehener Veränderung dieser Gebäude durch Um-, An- oder Ausbauten ist es notwendig, vor Planungsbeginn die Stellungnahme der zuständigen Denkmalpflegebehörde einzuholen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die denkmalpflegerischen Gesichtspunkte in vollem Umfange Berücksichtigung finden.

Geplante Neubauvorhaben innerhalb des Ortskernes müssen sich dem gewachsenen Ortsbild anpassen und sind daher ebenfalls vor Planungsbeginn mit den Denkmalpflegebehörden abzusprechen.

#### Bodenordnung:

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist, mit Ausnahme des Bereiches der Platzaufweitung, eine Umlegung nicht mehr erforderlich. Die Grundstücke wurden bereits gekauft. Für den Bereich des Dorfplatzes ist vorgesehen, durch privaten Erwerb und entsprechende Fortführungsmessung die notwendigen Flächen zu erhalten. Die Planung berücksichtigt überwiegend die vorhandene Grundstücksstruktur, so daß für die Neuordnung im Bereich der privaten Grundstücke auf eine Baulandumlegung verzichtet werden kann. Hier notwendige Änderungen können durch Fortführungsmessung erreicht werden.

#### Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flächen nördlich und südlich der Hauptstraße, beginnend von der Bergstraße bis zur Einmündung der Brunnenstraße

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

Gemeinde Wershofen, Gemarkung Wershofen,

**HAT VORGELEGEN**  
KREISVERWALTUNG HILDEWEILER  
DEN 30. 10. 85

Flur 17 Nr.: 13, 14, 15/1, 16/1, 17

Flur 18 Nr.: 53 tlw., 54, 55, 56, 58 tlw., 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66,  
70 tlw., 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2,  
74 /5, 74/6, 75, 76, 83/2, 84, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87/1,  
87/2, 88, 89/3, 89/4, 89/5, 89/8, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2,  
96/2, 100/1, 100/4, 146/1, 146/2 tlw., 149, 154 tlw., 156,  
157/1, 157/6.

Städtebauliche Daten:

Die überschläglich ermittelten Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Maßnahme	Einheit	Richtpreis	Baukosten DM
Ausbau der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	385 m <sup>2</sup>	150,--/m <sup>2</sup>	57.700,--
Ausbau der Platzaufweitung mit Fußgängerverbindung, Treppenanlage und notwendigen Stützmauern	260 m <sup>2</sup>	350,--/m <sup>2</sup>	91.000,--
Umgestaltung der Hauptschließungsstraße	40 m <sup>2</sup>	300,--/m <sup>2</sup>	12.000,--
Parkplatz anlegen und gestalten	760 m <sup>2</sup>	130,--/m <sup>2</sup>	98.800,--
Entwässerungsleitungen für alle Ausbaubereiche	120 m <sup>2</sup>	250,--/m <sup>2</sup>	30.000,--
Straßenbeleuchtung	10 Stck.	2.000,--/p.Stck.	20.000,--
Grünordnungsmaßnahmen pauschal			20.000,--
Gesamtkosten:			<u>329.550,--</u> =====

...

**HAT VORGELEGEN**  
KREISVERWALTUNG AHRWEILER  
DEN. 30. 10. 85

Notwendiger Grunderwerb wird nach der jeweilig gültigen Satzung vorgenommen.

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Wershofen  
im März 1984

Referat 64  
Als Planaufsteller

Kreisverwaltung Ahrweiler

*Hannibal*

Hannibal  
Dipl.-Ing.



Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Der Ortsbürgermeister

*M. Schenk*

