

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Auf'm Äckerchen" der Ortsgemeinde Herborn

#### 1. Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf'm Äckerchen" verfolgt die Ortsgemeinde Herborn das Ziel, rechtzeitig die entsprechenden Schritte zur Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche einzuleiten, da sich abzeichnet, daß in dem bestehenden Neubaugebiet "Im Pferg" die letzten noch vorhandenen Baugrundstücke demnächst vergriffen sein werden. Die Ortsgemeinde legt Wert darauf, jedem Bürger aus der Gemeinde, der Bauabsichten innerhalb der Ortsgemeinde hat, auch einen Bauplatz anbieten zu können. Deshalb sollen die Vorbereitungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen rechtzeitig erfolgen. Mit der Ausweisung des Neubaugebietes ist es auch möglich, einem Interessenten ein Baugrundstück zur Verfügung zu stellen, dessen Größe weit über der sonst üblichen durchschnittlichen Baugrundstücksgröße liegt.

Der Standort für die neue Wohnbaufläche wurde bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Herrstein auf Wunsch der Ortsgemeinde Herborn im Bereich des Gemarkungsteiles "Auf'm Äckerchen" festgelegt. Dieser Standort bietet sich für eine Erweiterung der Ortslage geradezu an. Er rundet die Ortslage sinnvoll ab. Es sind keine Komplikationen mit anderen öffentlichen Belangen zu erwarten. Die Erschließung des Gebietes bereitet keine größeren Probleme und ist wirtschaftlich durchführbar. Sowohl während des Flächennutzungsplanverfahrens, als auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind von den Trägern öffentlicher Belange keine nennenswerten Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Wenn auch die jetzige Grenze des geplanten Neubaugebietes etwas von der Ausweisung im Flächennutzungsplan abweicht, so ist die Forderung des Bundesbaugesetzes, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muß, dennoch erfüllt, da die Abweichungen nicht gravierend sind.

Eine Verschiebung des Gebietes in nördlicher Richtung war vor allem wegen der Sicherstellung der Abwasserbeseitigung im Baugebiet geboten. Hier ist der Anschluß an die Leitung im Kupferweg als Zwangspunkt vorgegeben, so daß die Straßen- und damit auch die Kanalführung so gewählt werden muß, daß ein ausreichendes Gefälle zu diesem Anschluß vorhanden ist. Diese Frage war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht eingehend geprüft und die Geländeverhältnisse wurden bei der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht genügend berücksichtigt.

## 2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weil in erster Linie ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit soll einmal den Bemühungen im Bereich der Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs Rechnung getragen werden. Außerdem soll damit auch die mögliche Standortfrage für nichtstörende Gewerbebetriebe, beispielsweise Edelsteinschleifereien gelöst werden. Schank- u. Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Damit soll der mit diesen Vorhaben verbundene Lärm im Baugebiet vermieden werden. Außerdem besteht hierfür kein Bedarf. Das Maß der baulichen Nutzung soll begrenzt werden auf das Erdgeschoß als Vollgeschoß, das darunterliegende Sockelgeschoß sowie das Dachgeschoß. Sofern es sich bei dem Sockelgeschoß bedingt durch die natürlichen Geländeverhältnisse um ein Vollgeschoß im Sinne der Landesbauordnung handelt, ist dies zulässig, so daß insofern dann eine Zweigeschossigkeit zulässig ist. Mit dieser Begrenzung will die Gemeinde vermeiden, daß in dieser doch recht exponierten Lage Gebäude entstehen, die höhenmäßig die sonst ortsübliche Bauweise überschreiten und sich damit negativ auf das Ortsbild auswirken. Im übrigen wurde auf einengende Vorschriften möglichst verzichtet, um den Bauherren die notwendigen Freiräume zur Gestaltung ihres Bauvorhabens zu lassen. Lediglich bei der Gestaltung der Außenflächen und der Dächer wurden gewisse Vorschriften festgelegt, die eine Anpassung an die bisherige Bebauung des Ortes und eine Vermeidung der Störung des Ortsbildes bewirken sollen.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Ziel der Ortsgemeinde ist es, die Bodenordnung auf freiwilligem Wege durchzuführen. Es ist vorgesehen, das Gelände soweit möglich anzukaufen, um es dann von Seiten der Gemeinde Bauwilligen anbieten zu können. Soweit Eigentümer, die im Bereich des Bebauungsplanes Grund und Boden haben, an einem Baugrundstück interessiert sind, soll ihnen das im Rahmen einer freiwilligen Umlegung übertragen werden. Förmliche bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sollen nur dann angewandt werden, wenn eine Einigung mit den Eigentümern nicht zu erzielen ist, wovon die Ortsgemeinde zunächst nicht ausgeht.

## 4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes die weiteren Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes in die Wege zu leiten und nach Durchführung der notwendigen weiteren technischen Planungen Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes auszuschreiben. Aufgrund des Zuschnittes des Gebietes ist eine Unterteilung in mehrere Abschnitte nicht sinnvoll, sondern das Gebiet soll in einem erschlossen werden.

## 5. Erschließung des Baugebietes

### 5.1 Verkehrsanlagen

Das Gebiet wird von der Gemeindestraße "Kupferweg" her durch eine Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m Fahrbahn und beidseitigem Bürgersteig von je 1,50 m erschlossen. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit 15 m Durchmesser vorgesehen. Diese Art der Erschließung ist für die Größe des Gebietes ausreichend und entspricht auch den einschlägigen technischen Richtlinien. Am Beginn der Erschließungsanlage ist eine Parkfläche vorgesehen, die neben den bereits vorgeschriebenen Stellplätzen auf den Baugrundstücken dazu beitragen soll, daß die Erschließungsstraße in erster Linie dem fahrenden Verkehr zur Verfügung steht.

-3-

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Wasserversorgungsprobleme sind nicht zu erwarten.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Stichkanal, der an den Kanal im "Kupferweg" angeschlossen wird. Die Kanäle im Ort sind noch in der Lage die zusätzlichen Abwässer aufzunehmen. Auch die Kapazität der Kläranlage Herborn reicht zur zusätzlichen Reinigung der Abwässer des Neubaugebietes aus.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist laut Mitteilung des Elektrizitätswerkes gesichert. Es ist eine Erdverkabelung vorgesehen, die im Bereich der Bürgersteigflächen erfolgt.

6. überschlägig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn u. Bürgersteig	ca. 215.000,-- DM
b) Straßenbeleuchtung	ca. 15.000,-- DM
insgesamt:	ca. <u>230.000,-- DM</u>

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung durch Verbandsgemeindewerke)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca. 37.000,-- DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca. 9.000,-- DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca. 76.000,-- DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca. 10.000,-- DM
insgesamt:	ca. <u>132.000,-- DM</u>

7. Finanzierung der Erschließungskosten

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge 90%	207.000,-- DM
Gemeindeanteil 10%	<u>23.000,-- DM</u>
insgesamt:	<u>230.000,-- DM</u>

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung	87.000,-- DM
Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal u. Wasser	19.000,-- DM
Anteil Verbandsgemeindewerke an Wasserversorgung 30%	11.000,-- DM
Anteil Verbandsgemeindewerke für Außengebietsentwässerung	8.000,-- DM
Anteil Gemeinde an der Kanalisation für Straßenoberflächenentwässerung	<u>7.000,-- DM</u>
insgesamt:	<u>132.000,-- DM</u>

Herborn, den 20.03.1984

Ortsgemeinde Herborn

Ortsbürgermeister

