

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „ Dorfwiese -Mühlwiese " der Gemeinde Kirschweiler,  
Amtsbezirk Herrstein, Kreis Birkenfeld/Nahe  
- - - - -

### I. Allgemein.

Der Gemeinderat von Kirschweiler hat durch Beschluß die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die „ Dorfwiese- Mühlwiese " beantragt. Der Auftrag wurde der Bauabteilung der Amtsverwaltung Herrstein übertragen, die ihrerseits den freischaffenden Architekten Herrn Fiebiger, Idar-Oberstein mit der Planfertigstellung betraute. Der Planerstellung ging eine genaue Geländevermessung durch den Vermessungs-Ing. N.Thiel in St.Ingbert des in Aussicht genommenen Baugebietes voraus, die dem Planfertiger zur Verfügung stand.

Der Bebauungsplan wurde aus dem vorliegenden rechtskräftigen Wirtschaftsplan vom 21.8. 1959 - genehmigt am 3.11.1959 - Az: 43-Nr. 286/59 Bezirksregierung Koblenz- entwickelt. In diesem Wirtschaftsplan ist das Gebiet der Dorfwiese -Mühlwiese als Hauptbaugebiet 1. bezeichnet.

### II. Rechtsgrundlagen.

Als Rechtsgrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGB1. I. S. 341).

### III. Verhältnisse der Gemeinde.

Die Gemeinde Kirschweiler gehört zum Amtsverband Herrstein und zählt z.Zt. ca. 1021 Einwohner. Etwa 10 % der Einwohner sind in der Landwirtschaft tätig, während alle übrigen Einwohner selbständige Gewerbetreibende, Arbeiter, Angestellte, Beamte und Pensionäre bzw. Rentner sind.

Bei den selbständigen Gewerbebetrieben handelt es sich überwiegend um Schleiferei- oder sonstiger Betriebe der Schmucksteinindustrie bis zu einer Größenordnung von 20 Beschäftigten. Ihre Anzahl beläuft sich auf ca. 85 Betriebe. Daneben sind die örtlichen Handwerks- und Versorgungsbetriebe, wie Bäcker, Metzger, Schreiner, Schmied, Kfz. Handwerker, Friseur, Gastwirte und Einzelhandelsgeschäfte vorhanden.

Bestimmend für den Charakter der Gemeinde ist die Schmucksteinindustrie.

Das Fremdenverkehrsgewerbe zeigt in den letzten Jahren erfreuliche Ansätze, z.Zt. sind ca 20 Betten für Übernachtungen von Reisenden oder Erholungssuchenden vorhanden.

Der Hauptteil des Ortes Kirschweiler liegt auf der westlichen Ganghöhe des Idarbachtals und besitzt durch eine noch sehr aufgelockerte Bauweise eine Verbindung mit dem Ortsteil Kirschweiler-Brücke, der ebenfalls in sehr aufgelockerter Bebauung im Tal selbst liegt.

Auf der östlichen Gangseite des Idarbachtals liegt eine Bungalow-Siedlung, die als Wohnsiedlung durch Polizeiverordnung begrenzt ist und ca. 15 bebaute Grundstücke umfaßt.

Ihre Bezeichnung ist „Auf der Lüh“ am Randgebiet der Gemeinde liegt im Anschluß an Idar-Oberstein das Altersheim des Deutschen Roten Kreuzes, die Kirschweiler Mühle und die Mercedes Autowerkstätte Becker. Hauptverbindung aller Ortsteile untereinander ist die Landstraße 1. O. Nr. 9. Weitere Anträge, insbesondere auf Ansiedlung von gewerblichen Betrieben entlang dieser Talstraße liegen vor bzw. sind zu erwarten.

Ausschlaggebend für die verstärkte Bautätigkeit in Kirschweiler sowohl auf dem reinen Wohnungsbau wie für gewerbliche Betriebe ist neben dem Eigenbedarf die Stadtnähe und die sehr beschränkte Baumöglichkeit im Stadtgebiet.

Die Aufschließung des Baugebietes in der „Dorfwiese-Mühlwiese“ soll vor allem dem reinen Wohnungsbau Möglichkeiten geben, sie soll den Ortsteil Kirschweiler-Brücke enger an den Hauptortsteil anbinden und nicht zuletzt die Bebauung in geordnete Wege leiten.

#### IV. Durchführung des Bebauungsplanes.

##### a) Ordnung des Grund und Bodens.

Die Gemeinde Kirschweiler ist in der Feldmark durch ein vereinfachtes Umlegungsverfahren in den letzten Jahren zusammengelegt worden. Der im Bebauungsplan „Dorfwiese-Mühlwiese“ ausgewiesene Grundbesitz steht fast ausnahmslos im Privatbesitz.

Zur Schaffung baureifer Grundstücke soll das Bauland von der Gemeinde angekauft und in Wege der Fortschreibungsmessung durch das Katasteramt in Baugrundstücke ausgewiesen werden. Soweit Schwierigkeiten entstehen, soll für die restlichen Parzellen die Baulandumlegung eingeleitet werden.

Als Preis für den Ankauf ist im Rutenpreis von 30,--DM oder 2,11/pro m<sup>2</sup> vorgesehen. Nach erfolgter Vermessung werden die Bauplätze an Baulustige verkauft mit der Auflage, dieselben innerhalb von 5 Jahren zu bebauen. Soweit Altbesitzer Wünsche auf Zuteilung vom Bauplätzen geltend machen, sind diese im Rahmen ihres Altbesitzes zu berücksichtigen.

Um Grundstücksspekulationen zu vermeiden, wird sich die Gemeinde vertraglich ein Rücküberweisungsrecht zum alten Preis bei Nichtbebauung innerhalb der Fünfjahresfrist vorbehalten. Der Verkaufspreis wird einen Aufschlag für die allgemeinen Planungs-, Vermessungs-, Notar-, Gerichtskosten usw., die nicht im Rahmen von Erschließungsbeiträgen oder Anschlußbeiträgen nach den Satzungen über Kanal- und Wasserversorgung abgegolten werden, erfahren. Nach den bisherigen Erfahrungen in gleichgelagerten Fällen erscheint ein Betrag von 10% des Kaufpreises = 3,00DM pro Rute oder 0,21 DM/pro m<sup>2</sup> hierfür ausreichend. Das von der Gemeinde zu erwerbende Straßenland wird zum gleichen Preis erworben und den Anliegerbeiträgen zugerechnet. Soweit das Baulandumlegungsverfahren für einzelne Parzellen jedoch Platz greifen muß, wird die kostenlose Abgabe des Wegelands im Rahmen der Umlegungsbestimmungen Platz greifen.

Der Bebauungsplan umfaßt ca. 50 000 m<sup>2</sup> oder rd. 3525 Ruten

Der Ankaufspreis beträgt also

$$50\,000\text{ m}^2 \quad \text{a} \quad 2,11\text{ DM} = \quad 105\,500,--\text{ DM}$$

Der Verkaufspreis beträgt dann

$$50\,000\text{ m}^2 \quad \text{a} \quad 2,32\text{ DM} = \quad \underline{\underline{116\,000,--\text{ DM}}}$$

Es verbleibt somit ein Betrag von 10 500,-- DM, der zur Abdeckung der allgemeinen Unkosten (Planung, Notar usw.) dienen soll.

Die Finanzierung soll möglichst dadurch sichergestellt werden, daß die Altbesitzer den Kaufpreis vorerst unter Beibehaltung ihrer Nutzung bis nach der Vermessung und zum Verkauf zinslos stunden. Soweit dies nicht möglich ist, muß ein entsprechender Kredit aufgenommen werden. Die entstehenden Zinsen müßten dann ebenfalls aus dem anfallenden Mehrerlös abgedeckt werden bzw. der Verkaufspreis entsprechend höher angesetzt werden.

b) Kanalisation und Straßenentwässerung

Nachdem die Bodenordnung nach Abschnitt IV a) abgeschlossen und als Vorausmaßnahme nach Abschnitt IV d) das Pl<sup>a</sup>enum der Straßen geschoben ist, erfolgt der Ausbau der Kanalisation und der Straßenentwässerung. Maßgebend für den Ausbau ist das Kanalprojekt, das sich z.Zt. in Bearbeitung befindet, nach erfolgter bezirkspolizeilicher Genehmigung. Die Kanalisation wird voraussichtlich als Mischwasserkanalisation erfolgen, d.h. also neben den Schmutzwässern auch die Straßenabwässer aufnehmen.

Bei dem vorhandenen Gefälle wird eine Leitung mit geringsten Durchschnittswerten ausfeichend sein. so daß eine Anrechnung eines Anteiles auf die Straßenentwässerung entfällt, weil größere Ausmaße für die Aufnahme der Straßenabwässer nicht benötigt werden.

Es sind im bebauungsgebiet ca. 850 lfdm. Kanalleitungen zu verlegen. Die Kosten hierfür dürften einschl. aller Schächte und Bauwerke auf 100,-- DM/lfdm zu veranschlagen sein.

850 lfdm x 100,-- DM =	85 000,-- DM
Hierzu kommen die Kosten für ca. 50 haus- und Nebenanschlüsse bis 1 m außerhalb des Straßenkreises mit 250,--DM /pro Anschluß =	12 500,--DM
sauleitung u. sonst.	<u>2 500,--DM</u>
Summa	100 000,--DM

Die Gemeinde legt diese Kosten nach der derzeitig geltenden Satzung über die Entwässerung der Grundstücke nach der Zahl der Hausanschlüsse um, wobei also bei 50 Anschlüssen ein Anschlußbeitrag von 2000,--DM /pro Anschluß anfällt.

Die Kosten des Anschlusses innerhalb des Grundstückes fallen jedem Eigentümer im Rahmen der tatsächlich entstehenden Kosten zur Last bzw. werden diese Arbeiten von ihm selbst ausgeführt,

Nicht berücksichtigt sind evtl. an die Gemeinde fließende Zuschüsse, soweit <sup>diese</sup> nicht zum Bau der Kläranlage benötigt werden.

Zu berücksichtigen ist aber auch, daß allen Bauherrn durch den Bau einer zentralen Kläranlage der <sup>Ein</sup>inbau einer Hauskläranlage erspart wird und hierfür bei einer vorschriftsmäßigen Anlage, ein Bauwert von ca. 1000,--DM eingespart wird.



c) Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen der Kanalisationsmaßnahme und zwar dergestalt, daß Kanal und Wasserleitung nach Möglichkeit in einem Graben verlegt werden. Hierdurch können rd. 2/3 der Kosten für Erdarbeiten eingespart werden. Die Durchführung erfolgt als Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen der bestehenden Versorgung. Es werden mindestens Gußrohre NW 100 verlegt und für die entsprechenden Hydranten zur ausreichenden Brandbekämpfung Sorge getragen. Die Kapazität der Gesamtversorgung kann durch eine zusätzliche Bohrung im Idarbachtal im Rahmen des Projektes „Gruppenwasserwerk Idarbach-Wolfskaul“ als ausreichend angesehen werden. Eine besondere Projekterstellung für den Hauptstrang erscheint nicht erforderlich, jedoch ist die entsprechende Meldung über Erweiterung aufgrund des Landeswassergesetzes an die zuständige Behörde abzugeben. Für die Erstellung von genauen Ausführungs- und Verlageplänen ist Sorge zu tragen.

Die Kosten der Ausführung dürften mit ca. 50,--DM /pro lfdm. anzusetzen sein. Das ergibt bei einer Gesamtstrecke von

ca. 850 m x 50,--DM =	42 500,--DM
Die Kosten der Hausanschlüsse bis 1 m außerhalb des Straßenkörpers betragen pro Anschluß ca. 200,--DM =	
bei 50 Anschlüssen 50 x 200,--DM =	10 000,--DM
Bauleitung u. sonstiges	<u>2 500,--DM</u>
Summa	55 000,--DM

Nach der derzeit geltenden Satzung wären diese Kosten von der Gemeinde voll selbst zu tragen. Die Gemeinde wird aber eine Satzungsänderung herbeiführen müssen, unterstellt man, daß diese Kosten nach den Anschlüssen gleichmäßig umgelegt werden, so entfällt auf den Anschluß ein Betrag von 1100,--DM

Hierbei ist ein Zuschuß seitens des Landes ebenfalls nicht berücksichtigt, der diese Summe entsprechend verringert.

d) Ausbau der Straßen

Nach Verlegung der Versorgungsleitungen zu Abschnitt IV b/ u. c.) kann die Straße unter Ausnutzung des verbreiteten Planums ausgebaut werden. Etwa sonst noch erforderliche Versorgungsleitungen für Strom einschl. Straßenbeleuchtung und Fernsprecher werden, soweit diese als Kabelleitungen zur Verlegung kommen, im Bürgersteig untergebracht. Der Straßenausbau umfaßt neben der Fahrbahn die Rinnen mit Entwässerungsschächten und Leitungen, die Bürgersteige, die Straßenbeleuchtung, Böschungen oder Stützmauern, Anschlußwege, Hausnummerierung und Straßenschilder sowie Grund und Boden entsprechend der jeweils geltenden Satzung über die Erschließungsbeiträge. Z.Zt. erhebt die Gemeinde die Kosten nach der Satzung über Anliegerbeiträge zu 100%. Nach dem Bundesbaugesetz muß sie mindestens 10% der anfallenden Kosten selbst übernehmen.

Für den Ausbau der Straße mit allen aufgeführten Nebenarbeiten dürfte pro lfdm. ein Betrag von 240,--DM anzusetzen sein.

Bei einer Länge von 850 m ergibt dies

850 m x 240,--DM =	204 000,--DM
Planung, Bauleitung u. sonst. Nebenkosten =	<u>16 000,--DM</u>
Summa	220 000,--DM

Bei Anwendung der Mustersatzung über Erschließungsbeiträge wäre diese Summe wie folgt umzulegen:

10 % Anteil der Gemeinde		22 000,-DM
Mithin auf Anlieger		<u>198 000,-DM</u>
Hier von 1/2 nach der Frontlänge =		99 000,-DM
oder bei 850 lfdm = 1700 m Frontlänge=		
99 000,-DM : 1700= auf 1 lfdm	=	rd. 58,25 DM
Weiterhin 1/2 nach der Fläche	=	99 000,-DM
oder bei 50 000 m <sup>2</sup> =		
99 000 : 50 000 = auf 1 m <sup>2</sup>	=	rd. 2,-DM

Der Ausbau der Bürgersteige wird zweckmäßig zurückgestellt, bis die Grundstücksbesitzer etwa zu errichtende Stützmauern angelegt haben.

Die Finanzierung kann über langfristige Darlehnsmittel erfolgen, um dem Anlieger die Möglichkeit der Verrechnung dieser Beiträge zu geben.

#### V. Zusammenstellung der Aufschließungskosten.

Nach den Ausführungen zu IV entstehen folgende Kosten:

IV. a.) Bodenordnung		
Ankauf einschl. allgem. Kosten:		116 000,--DM
b.) Kanal und Entwässerung		100 000,--DM
c.) Wasserversorgung		55 000,--DM
d.) Straßenbau einschl.		
aller Nebenarbeiten:		<u>220 000,--DM</u>
	Summa	491 000,--DM
	oder rd.	<u>500 000,--DM</u>

#### VI. Finanzierungsplan.

zu IV a.) Zinslose Stundung durch Altbesitzer		
oder Darlehn		116 000,--DM
IV b.) Anschlußbeiträge		100 000,--DM
IV c.) Anschlußbeiträge		55 000,--DM
IV d.) Erschließungsbeiträge	198 000,--DM	
Gemeindeanteil	22 000,--DM	<u>220 000,--DM</u>
	Summa	491 000,--DM
	oder rd.	<u>500 000,--DM</u>

Es entfallen somit bei ca. 50 Baustellen pro Baustelle 10 000,--DM Kosten an.

VII. Belastung des einzelnen Bauherrn.

Die Berechnung unterstellt eine Grundstücksgröße von 1200 m<sup>2</sup> und 35 m Frontlänge und berücksichtigt keinerlei Zuschüsse, die sowohl für Kanalisation wie Wasserleitung zu erwarten sein dürften. Ferner ist der Erwerb des Grund- und Bodens nicht berücksichtigt, also nur die reinen Aufschließungskosten.

1.) Kanal	2000,--DM
2.) Wasserversorgung	1100,--DM
3.) Straßenbau einschl. Nebenkosten	
35 lfdm Frontlänge x 58,25 DM =	2038,75DM
1200 m <sup>2</sup> x 2,-DM =	2400,--DM
	<u>4438,75DM</u>
Summa	7538,75DM
oder rd.	<u>7500,--DM</u>

Während die Kosten zu 1.) u. 2.) zum Baubeginn als Vorauszahlung zu leisten sind, also 3100,--DM, kann für die Erschließungsbeiträge zu 3.), also 4438,75 DM eine Verrentung auf 10 Jahre beantragt werden, wobei bei einem Zinssatz von 6,5% jährlich rd. 617,-DM auf die Dauer von 10 Jahren zu zahlen sind.



*H. Baken*  
Der Bürgermeister