

Begründung zur Bebauungsplanurkunde:

=====

Verbandsgemeinde		
Rheunen		
1		4
2	- 7. JULI 1986	5
3		

1. Situation und Aufgabenstellung

Aufgrund fehlender Baulandflächen und um den natürlichen Entwicklungsbedürfnissen zu entsprechen, hat die Ortsgemeinde Schauren beschlossen, für das Gebiet "Unter dem Dorf" einen verbindlichen Bebauungsplan im Sinne des Bundesbaugesetzes (BBauG) aufzustellen.

2. Planung

Das vorgesehene Erschließungsgebiet grenzt unmittelbar an den südlichen Ortsrand und ist leicht nach Süden geneigt. Im Hinblick auf die Geländesituation kann die vorgesehene Bebauung mit der vorhandenen Bebauung des Ortes im Zusammenhang gesehen werden.

Das Plangebiet umfaßt nach planimetrischer Messung eine Fläche von 4,960 ha. Setzt man bei den unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches die offene Bauweise voraus, d.h., daß das freistehende Einfamilienwohnhaus überwiegende Priorität genießt, so könnten im Plangebiet 41 Wohneinheiten neu errichtet werden.

3. Erschließung

Die Straßenverkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Haupterschließungsstraße "A", welche im Osten an die K 54 (Schulstraße) und im Westen an die vorhandene Ortsstraße (Kempfelder Weg) und somit an die L 162 (Hauptstraße) angebunden ist.

Eine zweite Haupterschließungsstraße ist die Straße "C", welche in südlicher Richtung mit der Erschließungsstraße "A" verbunden ist und nach Osten an die K 54 (Schulstraße) anbindet.

Die restliche Erschließung erfolgt über die Planstraßen "B" und "D", welche in die Planstraßen "A" bzw. "C" einmünden.

4. Be- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die neu zu bebauenden Flächenteile können an das vorhandene örtliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Menge und Druck sind ausreichend.

4.2 Entwässerung

Für die Entwässerung des Planbereiches sind ca. 900,0 lfdm. Mischwasserkanal erforderlich. Dieser wird am nächstmöglichen Anschlußschacht der vorhandenen Ortsentwässerung, welche innerhalb der K 54 verlegt ist, angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt in einem zentralen Absetzbecken und voraussichtlich ab 1984 in der zentralen Kläranlage "Oberes Fischbachtal". Hauskläranlagen sind demnach nicht erforderlich.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über die vorhandenen örtlichen Versorgungseinrichtungen des RWE gesichert. Für die Errichtung der Trafostation ist die nach den Angaben des RWE notwendige Fläche im Bebauungsplanentwurf eingetragen und entsprechend dargestellt.

Die im Bebauungsplanentwurf eingezeichnete 20 kv-Freileitung wird im Zuge der späteren Straßenbauarbeiten als 20 kv-Erdkabel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorhandenen Station "Feuerwehrhaus" verlegt.

In der Übergangszeit muß die bestehende Mittelspannungsfreileitung bei allen Bauarbeiten entsprechend den Richtlinien des RWE berücksichtigt werden.

#### 5. Bodenordnung

Die Realisierung des Baugebietes ist in dieser Form nur sinnvoll, wenn alle im Planentwurf erfaßten Flurstücke mit einbezogen werden können. Aus diesem Grunde muß ein Bodenordnungsverfahren entsprechend des Bundesbaugesetzes (BBauG) vorausgehen.

Hierbei sollten die Baugrundstücke und die öffentlichen Flächen nach Maßgabe des Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

#### 6. Planungsstatistik

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist aus planungsstatistischer Hinsicht folgendes auszuführen:

Bauplätze	=	41 Stück	
Straßeneinläufe	ca.	750,00 lfdm.	
Abwasserleitungen	ca.	900,00 lfdm	
Wasserversorgungsleitungen	ca.	800,00 lfdm	
Nettobaufläche	ca.	44.000,00 qm	= 4,400 ha.
Verkehrsfläche	ca.	5.600,00 qm	= 0,560 ha.
Bruttobaufläche	ca.	49.600,00 qm	= 4,960 ha.
=====			

#### 7. Kostenschätzung (innere Erschließung)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes ist auf den Grundlagen des derzeitigen Kostengefüges überschlägig mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

1. Straßenbau einschl. Gehwege	rd.	380.000,-- DM
2. Straßenbeleuchtung	rd.	55.000,-- DM
3. Abwasserbeseitigung	rd.	360.000,-- DM
4. Wasserversorgung	rd.	160.000,-- DM
5. Grunderwerb für Verkehrsflächen	rd.	45.000,-- DM
6. Vermessung und Bodenordnung	rd.	75.000,-- DM
7. Planung, Bauleitung u.s. Gebühren	rd.	75.000,-- DM
Geschätzte Gesamtkosten	rd.	1.150.000,-- DM
=====		

#### 8. Finanzierung

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzungen der Ortsgemeinde Schauren und der Verbandsgemeinde Rhaunen durch Beiträge bzw. Baukostenzuschüsse gemäß den Allgemeinen Wasserversorgungsbedingungen (AVB Wasser V) finanziert.

### 9. Bebauungsplan als Rechtsgrundlage

Der verbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage (soweit erforderlich) für eine Reihe von baurechtlichen Maßnahmen:

- a) das Vorkaufsrecht auszuüben ( §§ 24 ff BBauG)
- b) eine Enteignung durchzuführen ( §§ 85 ff BBauG)
- c) öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen herzustellen ( § 125 Abs. (1) BBauG).
- d) eine Umlegung anzuordnen ( §§ 45 ff BBauG)

Er bewirkt ferner:

- e) die Entschädigungspflicht ( §§ 40 ff BBauG)
- f) die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr ( § 19 BBauG).

und führt schließlich die Zulässigkeit von Vorhaben unter Voraussetzung des § 30 BBauG herbei.

Aufgestellt: Rhaunen, im Mai 1982

Verbandsgemeindeverwaltung Rhaunen  
- Bauabteilung -

Schauren, den 17.04.1985

Ortsgemeinde Schauren



*H. Wenz*  
Ortsbürgermeister

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Birkenfeld

25.7.1984