

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Gemünden
für das Teilgebiet in Flur 8 "Schloßbitze"
(§ 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 23.6.1960 - BGBl. I S. 341).

I.

A l l g e m e i n e s

(1) Östlich des Ortskerns Gemünden, nördlich der LIO Nr. 43 sowie westlich des Bahnhofs Gemünden liegt eine Freifläche von rund 1 ha. Es handelt sich um den Gemarkungsteil "Schloßbitze". In dem früher geltenden und noch nach dem Aufbaugesetz für Rheinland-Pfalz aufgestellten Wirtschaftsplan der Gemeinde Gemünden vom Februar 1956 (zugestimmt durch Verfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 9.1.1956) wurde diese Fläche mit Rücksicht auf die ursprünglich vorgesehene Südumgehung der Ortslage Gemünden im Zusammenhang mit der LIO Nr. 93 von jeglicher Bebauung freigehalten. Nach einem neueren Entwurf, aufgestellt vom Straßenneubauamt Bad Kreuznach, ist diese ursprünglich vorgesehene Umgehungsstraße zwischenzeitlich überholt. Es wird eine in weiterem Abstand die Ortslage Gemünden ausschwänkende Umgehungsstraße geplant. Das hier bezeichnete Teilgebiet "Schloßbitze" liegt innerhalb dieser neu vorgesehenen Umgehungsstraße. Diese Fläche soll nunmehr laut Gemeinderatsbeschuß vom 20.6.1961 als Baugebiet ausgewiesen werden.

(2) Das Teilgebiet umfaßt folgende Parzellen

Flur 8, Parz.Nr. 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108,
109, 140/101, 141/101 (bebaut) 142/101
sowie 143/101.

(3) Die Umgrenzungslinien für das Baugebiet wurden zusammen mit dem Katasteramt Simmern festgelegt und in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans in violetter Farbe eingetragen. Die Umgrenzungslinien liegen in der Örtlichkeit bereits alle fest.

II.

Baulandbedarf

(1) Gemünden ist Amtsort mit rund 1000 Einwohner. Die Baulandnachfrage ist groß. Durch den regen Fremdenverkehr und wegen der landschaftlich schönen Lage der Gemeinde Gemünden sind nicht nur einheimische Bauinteressenten vorhanden, sondern auch Auswärtige, die sich dort einen ruhigen Wohnsitz schaffen möchten.

(2) Zudem sind die genannten Parzellen bereits alle so flächenmäßig aufgeteilt, daß eine Neuvermessung oder Baulandumlegung nicht durchgeführt werden braucht. Im seinerzeitigen Umlegungsverfahren wurden diese Flächen als Bauerwartungsland den einzelnen Beteiligten im Flurbereinigungsverfahren zugewiesen.

(3) Schließlich fordert die ständig steigende Baulandnachfrage in Gemünden, daß umgehend weiteres Bauland ausgewiesen wird. Damit werden die ständig steigenden Baulandpreise wieder auf ein zu vertretendes Maß herabgemindert.

III.

Wohnsiedlungstätigkeit in Gemünden

(1) In den im Wirtschaftsplan Gemünden vorgesehenen Bauflächen wurden bereits zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut (z.B. Panzweiler Weg und Henauer Weg). Um für die Zukunft eine geordnete ortsbauliche Entwicklung in den noch zu bebauenden Baugebieten zu gewährleisten, sollen besonders Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließungsmaßnahmen in einem Bebauungsplan für das genannte Teilgebiet festgesetzt werden.

(2) Die Gemeinde Gemünden zählt zwar gemäß § 1 der Dritten Landesverordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.1.1961 - GVBl. S. 26 - zu den Gebieten mit geringer Wohnsiedlungstätigkeit (s. Ziff. 10, Regierungsbezirk Koblenz, Anlage zu dieser Verordnung). Sollte jedoch auch durch Ausweisen von weiteren Baugebieten nicht erreicht werden, in Gemünden die Baulandpreise wieder auf ein vertretbares Maß zu bringen, so wird die Gemeindeverwaltung veranlassen, daß die Gemeinde Gemünden in das Verzeichnis der Dritten Landesverordnung zur Durchführung des BBauG aufgenommen wird. Dadurch wären dann auch in Gemünden die Vorschriften über den Bodenverkehr (§§ 19 - 23 BBauG) sowie über die erhöhten Steuermeßzahlen für unbebaute baureife Grundstücke - Baulandsteuer - des § 12a Abs. 7 des Grundsteuergesetzes i.d.F. des § 172 Nr. 1a BBauG anzuwenden.

IV.

Zeitliche und sachliche Notwendigkeit des Bebauungsplans

Aus den unter I bis II angeführten Gründen ist der Bebauungsplan für das Teilgebiet in Gemünden, Flur 8 "Schloßbitz" zeitlich und sachlich notwendig. Die Gemeindeverwaltung Gemünden hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 1 der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des BBauG vom 28.6.1961 - GVBl. S. 151 - das Landratsamt (Bauabteilung) in Simmern mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt.

V.

Erschließungskosten

(1) Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen:

a) Wasserversorgung	15.000,--	DM
b) Abwasserbeseitigung	26.600,--	DM
c) Straßenbau	<u>57.000,--</u>	<u>DM</u>
	98.600,--	DM
	=====	

(2) Für die Kosten der Abwasserversorgungs- und Abwasseranlagen werden gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8.11.1954 (GVBl. S. 139) von den Anliegern Beiträge erhoben. - Erschließungsbeträge nach dem BBauG (§§ 127 - 135) werden für die Deckung der Straßenbaukosten erhoben. Die Höhe des Gemeindeanteils an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 BBauG) beträgt laut Satzung der Gemeinde Gemünden vom 27.2.1962 = 10 %.

=====

VI.

Erschließungsmaßnahmen

- (1) Das Baugebiet wird rundum von bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Straßen umgeben, (Wegeparz.Nr. 123, 124 und 125). Die Erschließungsstraßen sind noch nach den heutigen Anforderungen auszubauen und mit einer Teerdecke zu versehen. Gleichzeitig soll rund um das Baugebiet ein 1,50 m breiter ~~X~~ Bürgersteig angelegt werden (mit Ausnahme der Strecke entlang der Wegeparz. 124).
- (2) Das Teilgebiet wird an das gemeindliche Wasserleitungsnetz angeschlossen, um mit Trink- und Brauchwasser versorgt zu werden. Es wird eine sogenannte Ringleitung geschaffen. Diese wird an der vorhandenen Hauptleitung im Henauer Weg angeschlossen.
- (3) Das in Abs. 2 genannte Erschließungsverfahren gilt auch für die Anschlüsse der Kanalisation zur Beseitigung der Abwässer.
- (4) Der Bebauungsplan bildet für die Erschließungsmaßnahmen die notwendige Grundlage.

VII.

Bodenordnung

- (1) Sämtliche Grundstückspartellen in dem Baugebiet "Schloßbitz" sind in Privateigentum. Die Parz. Nr. 141/101 ist bereits bebaut.

(2) Da alle Baugrundstücke schon nach ihrer Lage, Form und Größe für bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind, erübrigt sich eine Baulandumlegung.

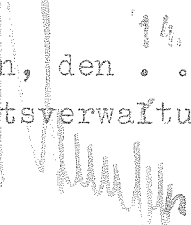
VIII.


Satzung gemäß § 10 BBauG

Der Bebauungsplan wird durch Satzung der Gemeindeverwaltung Gemünden beschlossen.

Aufgestellt:
Gemünden, den 14. Dez. 1962 496
Gemeindeverwaltung
In Vertretung

Bürgermeister

14. Dez. 1962
Gemünden, den 496
Amtsverwaltung

Amtsbürgermeister

Simmern, den 12. Dez. 1962 . 496
Landratsamt Simmern
- Referat 60b -

Regierungsbauamtmann

Hat vorgelesen!
Bezirksregierung Koblenz