

## **Begründung**

zum Bebauungsplan "Im obersten Kappesgarten"  
Ortsgemeinde Hecken  
Verbandsgemeinde Kirchberg

Hat vorgelegt  
06. JULI 1994  
192/60 Az.: 610-13-48  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Hecken beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es dem Bedürfnis der vorliegenden Baulandanfragen der Bürger angepaßt, die Ortserweiterung zu steuern und zu regeln.

### 2. Flächennutzungsplan

Auf Antrag der Ortsgemeinde Hecken wurde die Baulandfläche in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg aufgenommen. Sie ist dort als gemischte Baufläche bzw. als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr'n. 2 und 4 Baunutzungsverordnung aufgenommen.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Baulandfläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und befindet sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde Hecken.

### 4. Plangebiet

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Hecken, Flur 5 und erfaßt und tangiert folgende Flurstücke: 33, 37, Wegeparzelle 55 teilweise, Wegeparzelle 43/1 teilweise.

### 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Die beiden Flurstücke 33 und 37 sind zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Die im Süden und Westen angrenzenden Flurstücke werden landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt.

Nördlich grenzt die vorhandene Ortsbebauung an das Bauland unmittelbar an.

### 6. Auswirkungen

Die Ausweisung von Baulandflächen hat in wirtschaftlicher Hinsicht positive Auswirkungen, da mittelfristig eine Ausblutung des Ortes durch die Abwanderung von bauwilligen Jungfamilien verhindert werden kann.

Die betroffenen Grundstückseigentümer der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen stehen der geplanten Entwicklung wohlwollend entgegen und möchten selbst das vorgesehene Bauland teilweise nutzen. Die restlichen Baulandfläche wird von der Ortsgemeinde erworben.

Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich bei den Baulandflächen um landespflegerisch

nicht besonders wertvolle Bestände handelt, da die Flächen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Der anstehende Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, daß keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grün- und Gartenflächen vorgenommen werden kann.

#### 7. Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die durchschnittlich 700 - 900 qm groß sind, sind durch Baugrenzen festgelegt.

Da das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung mit teilweise landwirtschaftlichen Betrieben angrenzt wurde Dorfgebiet (MD) festgelegt.

Die Teilfläche am östlichen Ortsrand wurde als Sondergebiet für Ausstellung (SO Ausst.) ausgewiesen um einem örtlichen Gewerbebetrieb die Ausstellung von Gartenhäusern und sonstigen Kleingebäuden in Holzbauweise zu ermöglichen.

#### 8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an eine Ortsstraße in westlicher Richtung und an die L 185 in nord-östlicher Richtung.

Die Planstraße ist entsprechend der EAE 85 als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m einschließlich Wasserführung und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite konzipiert.

Park- und Grünflächen sind an Versätzen angeordnet.

#### 9. Entwässerung und Wasserversorgung

Das geplante Gebiet wird an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen. Zur Zeit wird die Ortslage im Trennsystem entwässert und über eine mechanische Kläranlage entsorgt. Weil diese jedoch den Anforderungen heutiger Abwasserbehandlungstechniken nicht mehr entspricht, ist die Errichtung eines Verbindungssammlers von Hecken zur Kläranlage Dillendorf vorgesehen.

Bis zum Anschluß der Ortsgemeinde Hecken an die Kläranlage Dillendorf sind die Bauwilligen im Baugebiet "Im obersten Kappesgarten" verpflichtet, Übergangsweise eine Kleinkläranlage in ihr Grundstück einzubauen und die Abwässer über diese in das Ortsnetz zu entsorgen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Hochbehälter Rödelborn.

Hat vorgelegt

06. Juli 1994 ..... 19. July 60 Az.: 610-17-48

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

10. Kosten

Die Baulandfläche des Dorfgebietes (MD) umfaßt eine Netto-  
baulandfläche von 9.424 qm, die sich in 11 Bauplätze auf-  
teilt.

Die Baulandfläche für das Sondergebiet Ausstellung  
(SOAust.) beträgt Netto 3.111 qm.

An befestigten Verkehrsflächen sind insgesamt ausgewiesen:  
1.602 qm,  
an öffentlicher Grünfläche: 358 qm  
an privater Grünfläche : 2.372 qm

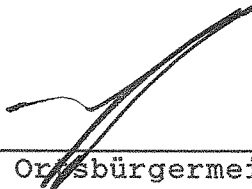
Die Bruttobaulandfläche beträgt 1,45 ha.

Straßenbaukosten	:	320.000,--DM
Entwässerungskosten (Trennsystem):	:	280.000,--DM
Wasserversorgungskosten	:	65.000,--DM

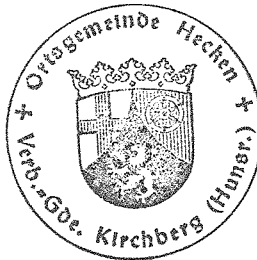
Gesamtkosten : 665.000,--DM  
=====

Ortsgemeinde Hecken


Hecken, den.....



Kötzt, Ortsbürgermeister



Ausgefertigt:  
Hecken, 22.08.1994

  
Ströher, Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen!

06. JULI 1994 19 11/60 Az.: 640-73-48

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises