

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Unter dem Mühlenweg"
Ortsgemeinde Niederkostenz
Verbandsgemeinde Kirchberg

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Niederkostenz 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.

Die Bauleitplanung geht aus dem Dorferneuerungsprogramm hervor.

2. Flächennutzungsplan

Die Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg hat die Baulandfläche in den Flächennutzungsplan von 1982 aufgenommen.

3. Eigentumsverhältnisse

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

4. Plangebiet

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Niederkostenz, Flur 10 und Flur 11.

Flur 10 erfaßt und tangiert die Flurstücke 18/2, 45/5 teilweise, 19 teilweise.

Flur 11 erfaßt und tangiert das Flurstück 29/1, das Flurstück 41/1 teilweise und die Wegparzelle 48.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Die beiden Flurstücke sind zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Die im Süden, Osten und Norden angrenzenden Flurstücke werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Westlich 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.

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 550 - 750 m² groß sind, sind durch Baugrenzen festgelegt.

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

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die L 195 in westlicher Richtung.

Die Planstraße ist entsprechend der EAE 85 als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m einschließlich Wasserführung konzipiert.

Park- und Grünflächen sind an Versätzen angeordnet.

9. Entwässerung und Wasserversorgung

Das geplante Gebiet wird an die vorhandene Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen. Die Ortslage wird im Mischsystem entwässert und in naher Zukunft an die biologische Kläranlage Kirchberg-West angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Hochbehälter Niederkostenz. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

10. Kosten

Die Baulandfläche des Dorfgebietes (MD) umfasst eine Nettobaulandfläche von 5.046 m², die sich in 8 Bauplätze aufteilt.

An befestigten Verkehrsflächen sind insgesamt ausgewiesen: 792 m²,
an öffentlicher Grünfläche: 740 m².

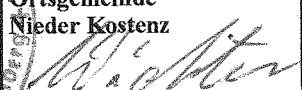
Die Bruttobaulandfläche beträgt 0,66 ha.

Straßenbaukosten:	ca. 104.000,- DM
Entwässerungskosten: (Mischsystem)	ca. 37.500,- DM
Wasserversorgungskosten:	ca. 18.000,- DM
Gesamtkosten	<u>150.000,- DM</u>

Nieder Kostenz, 08.11.1990
Ortsgemeinde Nieder Kostenz


(Schlemmer)
Ortsbürgermeister



Ausgefertigt:
Nieder Kostenz, 27.10.1995
Ortsgemeinde
Nieder Kostenz

(Ortsbürgermeister)