

B e g r ü n d u n g :

zu dem Bebauungsplan "Auf Sitters" der Ortsgemeinde Ober Kostenz/Hunsrück

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ober Kostenz liegt im nördlichen Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg in einem verkehrsmäßig gut erschlossenen Raum zwischen den Fernstraßen B 327 (Koblenz-Trier) und B 50 (Rheinböllen - B 327). Der Ort hat sich in den zurückliegenden Jahren zu einer Wohnsiedlungsgemeinde entwickelt, deren starker landwirtschaftlicher Charakter erhalten geblieben ist. Im Ortsbereich sind neben 7 landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben etwa doppelt so viele Nebenerwerbslandwirtschaften ansässig. Neben modernen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in Ober Kostenz eine evangelische Kirche, ein Gemeindehaus, ein Jugendraum, ein Feuerwehrgerätehaus, eine Poststelle, ein Raiffeisenlager mit Kasse sowie ein Sportplatz und ein Friedhof vorhanden. Die ehemalige Gemeindeschule ist als solche nicht mehr in Betrieb und wird als Gemeindegemeinschaftsraum und für Gesellschaftsfeiern genutzt. Durch die günstige Verkehrslage des Ortes und seine gute Kommunalausstattung war die Baulandnachfrage für Wohnzwecke bisher sehr rege. Nach dem Flächennutzungsplan soll die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde nicht wesentlich geändert werden. In der vorbereitenden Bauleitplanung wurde für Ober Kostenz ein Wohnbaugebiet ausgewiesen, das zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage vorgesehen ist. Weitere Planungsvorhaben liegen im Gemeindebereich von Ober Kostenz nicht vor. Die Gemeinde Ober Kostenz hat eine Einwohnerzahl von z.Zt. rd. 250 Personen. Diese Einwohnerzahl war in den zurückliegenden Jahren nahezu gleichbleibend.

Der Ortsbereich von Ober Kostenz ist fast lückenlos bebaut. Vorherrschend ist eine Straßenrandbebauung mit einem zusammengefaßten Wohn- und Wirtschaftsgebäude in einer sehr dichten Anordnung. Innerhalb der geschlossenen Ortsbebauung ist der Freiflächenanteil gering. Baulücken sind nicht vorhanden. Da innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage keine Bauplätze zur Verfügung stehen oder ohne Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Interessen geschaffen werden können, beschloß die Gemeindevertretung von Ober Kostenz die Ausweisung eines kleinen Neubaugebietes am Ortsrand.

Die für eine Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehene Fläche lagert sich dem westlichen Ortsrand vor und bezieht eine vorhandene Streubebauung von zwei einzelstehenden Wohnhäusern ein. Sie erstreckt sich beiderseitig entlang eines befestigten Weges, der zum Sportplatz führt. In dieser Lage führt das Neubaugebiet zur endgültigen Arrondierung des Ortsrandes und ermöglicht die teilweise Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsanlagen. Bei der Festlegung des Neubaugebietes in dieser Lage wurde auch berücksichtigt, daß die betroffenen Flächen z.T. im Gemeindeeigentum sind und der weitere Bereich nur einen Eigentümer hat. Dadurch ist die Verwirklichung dieses Planungsvorhabens ohne Verzögerung durch Vermessungsschwierigkeiten oder infolge eines Bodenordnungsverfahrens möglich. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen kann durch einfache Fortführungsmessungen im Auftrage der jetzigen Grundeigentümer erfolgen.

Ein größerer Flächenanteil von einer bestehenden, dicht mit Bäumen und Strauchwerk bewachsenen Grünfläche, die eine Geländeböschung abdeckt, soll als solche erhalten und in Gemeindebesitz bleiben. Die Fläche wird nur zur Bildung eines Bauplatzes und der Anlage eines Spielplatzes sowie eines Parkstreifens verringert.

Hat vorgelegt
16.2. 1982 Az: 610-13-1111
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

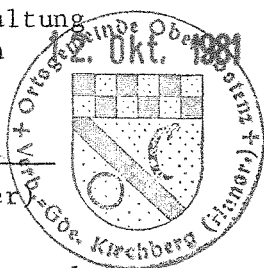
Die rückwärtige Erschließung der durch die vorgesehenen Baugrundstücke abgeschnittenen Flurstücksteile, die weiter landwirtschaftlich genutzt werden, erfordert die Anlegung eines durchgehenden Wirtschaftsrundweges. Dieser erhält beiderseitigen Anschluß an die vorhandenen Ortswege und kann als Verbindungsweg sowie als Wendeweg benutzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf Sitters" wurde mit WA-Nutzung ausgewiesen (als Allgemeines Wohngebiet). Hier sollen vorwiegend Wohnhäuser errichtet werden in offener Bauweise und als freistehende Einzelhäuser. Die Gebäudehöhen wurden durch die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit begrenzt. In dieser Form fügt sich das Neubaugebiet in die umgebende Situation des Ortsrandes und der Landschaft gut ein.

Die der Gemeinde durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten sind ohne technische Planungen für die Versorgungsanlagen nicht genau zu ermitteln. Da bei der Verlegung der im Straßenraum vorhandenen Leitungen die Absicht eines Neubaugebietes in dieser Lage noch nicht bestand, sind diese Leitungen wahrscheinlich nicht auf eine zweckmäßige Verbindung mit den Hausanschlußleitungen eingerichtet. Ungünstigenfalls müssen die Versorgungsleitungen ganz oder teilweise neu verlegt und an die vorhandenen Hauptleitungen angeschlossen werden. Dadurch können Kosten von rd. 80.000,-- DM entstehen.

Diese Begründung hat als Anlage zu dem Bebauungsplan "Auf Sitters" der Ortsgemeinde Ober Kostenz in der Zeit vom .. 21. April 1981 bis .. 20. Mai 1981 öffentlich ausgelegen.

Ortsgemeindeverwaltung
Ober Kostenz, den

J. Mizfel
(Ortsbürgermeister)



Hat vorgelegen!
16.2.1982 Az.: 6A0-13-11
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg, den 12. Okt. 1981

[Signature]
(Bürgermeister)

Planbearbeitung :
Planungsbüro Dipl.-Ing. E. Roedel
Schützenstraße 70 - Telefon 02624/3692
5410 Höhr-Grenzhausen, den 10.3.1980

[Signature]
Roedel