

Begründung

zum Bebauungsplan "Auf der Hambuch"
Ortsgemeinde Unzenberg
Verbandsgemeinde Kirchberg

Hat vorgelegene
4. Sep. 1995
19
Az.: 650-11-157
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Unzenberg beabsichtigt für ihren Eigenbedarf entsprechende Bauandflächen auszuweisen.

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

2. Flächennutzungsplan

Die Bauandfläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

3. Eigentumsverhältnisse

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

4. Plangebiet

Die Bauandfläche liegt in der Gemarkung Unzenberg, Flur 2,3,4 und erfährt folgende Flurstückskennzeichnung: 147/1, 146, 145, Wegeparzelle 141/4 teilweise und 144 teilweise.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Die von der Planung erfaßten Flurstücke sind zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünandflächen.

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

Das Plangebiet grenzt westlich an einen Wirtschaftsweg.

Östlich und südlich grenzt die vorhandene Ortsbebauung an das Baugbiet unmittelbar an.

6. Auswirkungen

Die Auswirkungen 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 nicht zu erwarten. Bis auf den erhaltungswürdigen Obstbaumbestand, im westlichen Teil der Grundstücke, Flur 145, handelt es sich bei der Baulandfläche um landespflegerische nicht besonders wertvolle Bestände, da die Flächen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die durch spätere Bebauung entfallenden Obstbäume auf dem Flurstück werden durch Neupflanzungen ersetzt.

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 500 - 900 qm groß sind, sind durch Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg und der beabsichtigten Wohngebäude wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) als Nutzungsart gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgelegt.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Hambucher Str. (Ortsstraße) in 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.

Grünflächen sind an Versätzen angeordnet.

9. Entwässerung und Wasserversorgung

Das geplante Gebiet wird an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeinde Kirchberg angeschlossen. Die Ortslage wird über Mischsystem entwässert und ist an die zentrale Kläranlage bei Rödern angeschlossen. Es wird empfohlen, die anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwenden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeinde Kirchberg.

10. Kosten

Die Baulandfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) umfaßt eine Nettobaulandfläche von 11.853 qm, die sich in 16 Bauplätze aufteilt.
 An befestigten Verkehrsflächen sind insgesamt ausgewiesen:
 1.110 qm neue Straßen
 1.163 qm vorhandene Wege und Straßen
 an öffentlichen Grünflächen: 974 qm
 Die Bruttoaulandfläche beträgt: 1,51 ha.

Strassenbaukosten	:	244.200,-- DM
Entwässerungskosten (Mischsystem)	:	234.000,-- DM
Wasserversorgungskosten	:	99.000,-- DM
Gesamtkosten	:	577.200,-- DM

Hat vorgelegene
 4. Sep. 1995 MfG Az: 60-11-157
 Kreisverwaltung
 des Rhein-Hunsrück-Kreises

Dieterich, Ortsbürgermeister

Dieterich

Unzenberg, den 29. SEP. 1995

Ortsgemeinde Unzenberg

Ausfertigt:

