

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Unzenberg
für das Teilgebiet in Flur 4

(s. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960
-BGBI. I S. 341).

I

Allgemeines

- (1) In letzter Zeit mehren sich die Nachfragen nach Baugrundstücken in Unzenberg.
- (2) Die Gemeindeverwaltung hat sich daher entschlossen, ein Baugebiet auszuweisen und zu erschließen.
- (3) Gemäß § 1 der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 28. Juni 1961 (GVBl. S. 151) hat die Gemeinde Unzenberg mit Gemeinderatsbeschluß vom 19. Juli 1966 das Landratsamt -Bauabteilung- in Simmern gebeten, für das Teilgebiet in Flur 4 einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten.
- (4) Das Teilgebiet umfaßt die Flurstücke :
Flur 4 Flurstücke 137 tlw., 138 tlw., 139/1, tlw., 142, 143/
und 151 tlw. sowie die Wegeflurstücke 141 tlw. und
153.
- (5) Die Umgrenzungsline wurde zusammen mit dem Katasteramt Simmern festgelegt. Sie ist in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes in grauer Farbe eingetragen. Die Umgrenzungsline liegt in der Örtlichkeit fest.

§6) Die Grenze des Baugebietes verläuft wie folgt:

Beginnend im Süden an der östlichen Wegegrenze des Flurstücks Nr. 139/2 in Flur 4, durchschneidet das Wegeflurstück Nr. 141 in Flur 4, läuft die Grenze weiter in nördlicher Richtung entlang des Wegeflurstückes Nr. 40 in Flur 3, biegt dann ab in östlicher Richtung entlang des Wegeflurstücks Nr. 144 in Flur 4, durchschneidet das Wegeflurstück Nr. 141 in Flur 4 und läuft in nördlicher Richtung etwa 40 m entlang des Wegeflurstücks Nr. 141 in Flur 4, durchschneidet das Flurstück Nr. 151 in Flur 4 auf etwa 35 m und biegt dann in südlicher Richtung ab bis auf das Wegeflurstück Nr. 153 in Flur 4. Von hier aus läuft die Grenze weiter in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Wegeflurstücks Nr. 153 in Flur 4 bis zum Wegeflurstück Nr. 154 in Flur 4. Die Grenze biegt sodann in südlicher Richtung auf etwa 10 m ab, verläuft in westlicher Richtung durch das Flurstück Nr. 137 in Flur 4, biegt ^{ab} in südlicher Richtung etwa 30 m und läuft dann in westlicher Richtung durch die Flurstücke Nr. 138 und 139/1 in Flur 4 bis zum Ausgangspunkt zurück.

II

Baulandbedarf

(1) In der kleinen Hunsrückgemeinde Unzenberg besteht zwar durchweg ein geringer Baulandbedarf, jedoch mehren sich in letzter Zeit die Baulandnachfragen für Einfamilienwohnhäuser. Innerhalb der Ortslage sind keine geeigneten Baugrundstücke vorhanden.

(2) Um die ortsbauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, ist es erforderlich, in Unzenberg ein "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) rechtskräftig auszuweisen.

Hat vorgelegen!
Bezirksregierung Koblenz
~~27. Aug. 1969~~

III

Wohnsiedlungstätigkeit in Unzenberg

Die Gemeinde Unzenberg zählt gemäß § 1 der Dritten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 20. Januar 1961 (GVBl. S. 26) - letzte Änderung siehe 3. Landesverordnung vom 2. Oktober 1962 (GVBl. S. 201) - zu den Gebieten mit geringer Wohnsiedlungstätigkeit (siehe Nr. 10 - Regierungsbezirk Koblenz - der Anlage zu dieser Verordnung).

IV

Zeitliche und sachliche Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Aus den zu I bis III aufgeführten Gründen ist der Bebauungsplan für die Gemeinde Unzenberg erforderlich. Hierauf beruht der Auftrag des Gemeinderates vom 19. Juli 1966 an das Landratsamt, einen Bebauungsplan auszuarbeiten. Da es sich um eine rein örtliche Maßnahme handelt, kann gemäß § 2 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Unzenberg einstweilen verzichtet werden. Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Verfügung vom 22. Februar 1967 -Az: 433-15- bestätigt, daß die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Unzenberg im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht notwendig ist.

V

Erschließungskosten

(1) Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen:	
a) Wasserversorgung	7.000,-- DM
b) Kanalisation	24.000,-- DM
c) Straßenbau	<u>50.000,-- DM</u>
	81.000,-- DM
	=====

Hat vorgelegen!
Bezirksregierung Koblenz
27. Aug. 1958

(2) Für die Kosten der Wasserversorgung werden gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8.11.1954 (GVBl. S. 139) von den Anliegern Beiträge erhoben. Eine Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Bundesbaugesetz besteht in der Gemeinde Unzenberg noch nicht. Die Gemeinde wird jedoch rechtzeitig eine entsprechende Satzung erlassen.

VI

Erschließungsmaßnahmen

(1) Das vorgesehene "Allgemeine Wohngebiet" liegt nördlich, unmittelbar im Anschluß an die bebaute Ortslage von Unzenberg. Das Baugebiet wird über den vorhandenen Weg (Parzelle 153 in Flur 4) zur Ortslage hin erschlossen. Der vorhandene Weg (Flurstück 141 in Flur 4) muß teilweise verlegt werden. Im Baugebiet wird eine Erschließungsstraße mit Wendehammer in Nordwestrichtung angelegt.

(2) Das Teilgebiet wird an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Eine Schmutzwasserkanalisation besteht in der Gemeinde Unzenberg noch nicht. Die Schmutzabwässer müssen daher einstweilen in geschlossenen Gruben gesammelt werden.

(3) Das Teilgebiet mit den 20 vorgesehenen Baugrundstücken wird in einem Zuge erschlossen.

(4) Der Bebauungsplan dient für die Erschließung als notwendige Grundlage.

VII

Bodenordnung

(1) Das Grundstück Nr. 39/1 in Flur 4 gehört der Gemeinde Unzenberg. Die übrigen Grundstücke stehen in Privateigentum.

(2) Die bodenordnenden Maßnahmen erfolgen durch katasteramtliche Vermessung und Wertfortschreibung. Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 - 49 BBauG ist nicht erforderlich.

(3) Für die katasteramtliche Vermessung und Wertfortschreibung ist der Bebauungsplan verbindlich.

VIII

Satzung gemäß § 10 Bundesbaugesetz

Der Bebauungsplan wird durch ^Satzung der Gemeinde Unzenberg beschlossen.

IX

Rechtsverordnung gemäß § 97 Abs. 2 der LBO

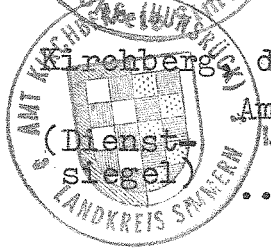
Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird durch eine Rechtsverordnung der Amtsverwaltung Kirchberg gemäß § 97 Abs.2 der Landesbauordnung geregelt.

Unzenberg, den 1. März 1968



Gemeindeverwaltung
(Dienst-siegel) *P. J. J. J.*
Bürgermeister

Kirchberg, den 28. März 1968



Amtsverwaltung
(Dienst-siegel)
i. V. Der Beigeordnete
.....
Amtsbürgermeister

Aufgestellt:

Simmern, den 18. Juli 1967

Landratsamt Simmern
-Ref. 60 b, Az: 610-13-98-

Im Auftrag:



Koov
Kreisbauamtmann