

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gemünden  
für das Baugebiet in Flur 6

"Auf'm Zeilbaum"

Hat vorgelegt  
22. Nov. 1979 Az: 610-13-25  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

## I

### Allgemeines

Südöstlich des Ortskernes Gemünden ist ein Teilgebiet zur Bebauung vorgesehen. Es handelt sich um den Gemarkungsteil "Auf'm Zeilbaum". In dem früheren, nach dem Aufbaugesetz für Rheinland-Pfalz aufgestellten Wirtschaftsplan der Gemeinde Gemünden vom Februar 1956 (zugestimmt durch Verfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 09.01.1956) wurde diese Fläche als Baugebiet vorgesehen. Bereits in den Jahren 1957 und 1964 hat das Landratsamt Simmern für das genannte Teilgebiet Bebauungsplanentwürfe ausgearbeitet, die jedoch in wiederholten Sitzungen des Gemeinderates Gemünden nicht abschließend beschlossen werden konnten.

Das Baugebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 6, Flurstücke Nr.: 26/6 tlw., 29/1, 29/5, 29/6, 30, 31,  
32, 33, 34/1, 34/2, 39/3 tlw., 96/35,  
97/35, 36, 37, 38/1 tlw., 38/3, 38/4, 79/1  
Wegeflurstücke Nr.: 79/2, 80 tlw., 81 tlw., 82 tlw. tlw.

Die Grenze des Baugebietes verläuft wie folgt:

Im Nordosten beginnend verläuft die Grenze - in der Planurkunde mit einer unterbrochenen 2 mm starken Linie dargestellt - auf der Grenze der Flurstücke Nr. 81, 29/6 und 29/5 in südwestlicher Richtung, durchschneidet das Wegeflurstück Nr. 80, biegt ab und läuft auf dessen Grenze in nordwestlicher Richtung weiter bis zu dem Wegeflurstück Nr. 79/2, biegt ab und läuft weiter auf dessen Grenze in südwestlicher Richtung und nach

Durchschneidung des Flurstückes Nr. 26/6 bis zu dem Wegeflurstück Nr. 78, biegt ab in nordwestlicher Richtung bis zu dem Grundstück Nr. 79/1, biegt ab in nordöstlicher Richtung und läuft weiter nach Durchschneidung der Grundstücke Nr. 79/1 und Nr. 39/3 bis zu dem Wegeflurstück Nr. 82, biegt ab und läuft weiter auf dessen Südwestgrenze in nordwestlicher Richtung, biegt nach 84 m ab in nordöstlicher Richtung und durchschneidet die Flurstücke Nr. 82, 38/1 und 81, biegt ab und läuft weiter auf der Nordgrenze des Wegeflurstückes Nr. 81 in nordöstlicher Richtung zum Ausgangspunkt zurück.

## II

### Baulandbedarf

Die Baulandnachfrage ist verhältnismäßig groß. Durch den regen Fremdenverkehr und auch wegen der landschaftlich schönen Lage der Ortsgemeinde Gemünden am Nordwesthang des Soonwaldes sind nicht nur einheimische Bauinteressenten vorhanden, sondern aus auswärtige, die sich dort einen ruhigen Wohnsitz schaffen möchten.

Ein Teil der für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke ist bereits flächenmäßig aufgeteilt. Für einige Grundstücke muß noch eine Neuvermessung durchgeführt werden.

Nicht zuletzt fordert die ständig steigende Baulandnachfrage in Gemünden, daß umgehend weiteres Bauland bereitgestellt wird. Damit werden die ständig steigenden Baulandpreise wieder auf ein zu vertretendes Maß herabgemindert.

## III

### Wohnsiedlungstätigkeit in Gemünden

In Gemünden wurden bereits zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, z.B. Panzweiler Weg, Henauer Weg usw.

Hat vorgelegt  
22. Mai 1979 Az: 610-13-25  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Um für die Zukunft eine geordnete ortsbauliche Entwicklung in den noch zu bebauenden Teilgebieten zu gewährleisten, sollen besonders Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließungsmaßnahmen in einem Bebauungsplan für das genannte Teilgebiet festgesetzt werden.

IV

Zeitliche und sachliche Notwendigkeit  
des Bebauungsplanes

Aus den unter I bis III angeführten Gründen ist der Bebauungsplan für das Teilgebiet in Gemünden, Flur 6, "Auf'm Zeilbaum" zeitlich und sachlich notwendig. Die Ortsgemeinde Gemünden hat daher gemäß § 2, Absatz 1, BBauG, das Ingenieurbüro Karl-Heinz Imig, 6541 Dillendorf-Liederbach, mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt.

V

Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen:

a) Wasserversorgung	30.000,-- DM
b) Abwasserbeseitigung	100.000,-- DM
c) Straßenbau und Straßenbeleuchtung	200.000,-- DM

Summe: 330.000,-- DM

=====

Für die Kosten der Wasserversorgung und Abwasseranlagen werden gemäß den entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde Kirchberg, von den Anliegern Beiträge erhoben. Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz (§§ 127 bis 135) werden für die Deckung der Straßenbaukosten erhoben. Die Höhe des Gemeindeanteils an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129, Absatz 1, BBauG) beträgt laut Satzung der Ortsgemeinde Gemünden vom 27.02.1962 - 10 %.

Hat vorgelegt  
22. Mai 1979 Az: 610-13-25  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises - 4 -

VI

Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die bereits vorhandenen Wegeflurstücke Nr. 79/2, 80, 81 und 82 sowie einer Stichstraße, die jedoch nach den heutigen Anforderungen auszubauen und mit einer Teerdecke zu versehen sind. Die Erschließungsstraße auf dem Flurstück 79/2 wird erst nach dem Ausbau der L 229, so wie gestrichelt dargestellt, ausgeführt.

Das Baugebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen, um mit Trink- und Brauchwasser versorgt zu werden. Der Anschluß erfolgt an die vorhandene Hauptleitung in den Wegeflurstücken Nr. 79/2, 80 und 82.

Das Baugebiet wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Reihenfolge der Erschließung ist in der Weise gedacht, daß die vorhandenen Straßen je nach Bedarf und Bebauung der einzelnen Baugrundstücke ausgebaut bzw. angelegt werden. Dasselbe gilt auch für die Maßnahmen der Wasserversorgung und Kanalisation, sowie für das Anlegen der Bürgersteige.

Der Bebauungsplan bildet für die Erschließungsmaßnahmen die notwendige Grundlage.

VII

Bodenordnung

- 1) Sämtliche Flurstücke in dem Teilgebiet sind Privateigentum, ausgenommen die Wegeflurstücke.
- 2) Die bodenordnenden Maßnahmen erfolgen durch katasteramtliche Vermessung und Wertfortschreibung. Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 bis 50 BBauG ist nicht erforderlich.
- 3) Für die katasteramtliche Vermessung und Wertfortschreibung ist der Bebauungsplan verbindlich.

Hat vorgelegt  
22. Nov. 1979 Az.: 610-13-25  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

VIII

Satzung gemäß § 10 BBauG

Der Bebauungsplan wird durch die Satzung der Ortsgemeinde  
Gemünden beschlossen.

Gemünden, den 16. Feb. 1978.....

Ortsgemeinde Gemünden

*Boie*

Ortsbürgermeister

Hat vorgelegt  
22. Mai 1979 Az: 610-13-25  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises