

Gemeindeverwaltung Gemünden
Amtsverwaltung Gemünden
Landratsamt Simmern

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Gemünden
für das Teilgebiet in Flur 13 "Kappesflur"
(§ 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 23.6.1960 - BGBI. I S.341).

I

Allgemeines

(1) In dem früheren Wirtschaftsplan der Gemeinde Gemünden vom Februar 1956, zugestimmt durch Verfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 9.1.1956 - Az: 43 - Tgb.Nr.1085/55 - war nördlich der Ortslage Gemünden ein Wohngebiet vorgesehen. Eine Teilfläche zwischen Friedhof, Panzweiler Weg bis zum jetzt vorgesehenen Baugebiet ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Westlich dieser Teilfläche soll nunmehr ein Baugebiet ausgewiesen werden.

(2) Das Teilgebiet umfaßt die Flurstücke Nr. 40 und 41/2 (tlw.) sowie 9/3, 9/4 und 9/5, Flur 13, Gemarkung Gemünden.

(3) Die Umgrenzungslinie für das Baugebiet ist zusammen mit dem Katasteramt Simmern festgelegt worden und in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans in violetter Farbe eingetragen. Die Umgrenzungslinien liegen zum Teil in der Örtlichkeit fest. Westlich wird das Baugebiet von dem Wegeflurstück Nr.102, südlich von der Flurstücks-Nr. 41/1 sowie in deren Verlängerung (Ost-Westrichtung etwa 200 lfdm) bis zum erstgenannten Wegeflurstück, östlich von dem Wegeflurstück Nr. 101 und nördlich vom Panzweiler Weg umgrenzt. Lediglich 3 Bauplätze, Flurstücke Nr. 9/3, 9/4, 9/5 liegen nördlich des Panzweiler Wegs.

II

Baulandbedarf

(1) Gemünden ist Amtsort mit rund 1000 Einwohner. Die Baulandnachfrage ist relativ groß. Durch den regen Fremdenverkehr und wegen der landschaftlich schönen Lage der Gemeinde Gemünden sind nicht nur einheimische Bauinteressenten vorhanden, sondern auch Auswärtige, die sich hier einen ruhigen Wohnsitz schaffen wollen.

(2) Die ständig steigende Baulandnachfrage erhöht zwangsläufig die Baulandpreise. Es ist dringend notwendig, weiteres Bauland auszuweisen, damit die Baulandpreise wieder auf ein angemessenes Maß gebracht werden können.

III

Wohnsiedlungstätigkeit in Gemünden.

(1) In den im Wirtschaftsplan Gemünden vorgesehenen Bauflächen wurden bereits zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Um eine geordnete ortsbauliche Entwicklung in den künftig zu bebauenden Baugebieten zu gewährleisten, sollen besonders Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

(2) Die Gemeinde Gemünden zählt zwar gemäß § 1 der Dritten Landesverordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.1.1961 - GVBl. S.26 - (letzte Änderung s.LVO vom 2.10.1963 - GVBl. S.201) zu den Gebieten mit geringer Wohnsiedlungstätigkeit (s.Ziffer 10, Regierungsbezirk Koblenz, Anlage zu dieser Verordnung). Sollte jedoch auch durch Ausweisen von weiteren Baugebieten nicht erreicht werden, in Gemünden die Baulandpreise auf ein vertretbares Maß zu bringen, so wird die Gemeindeverwaltung veranlassen, daß die Gemeinde Gemünden in das Verzeichnis der Dritten Landesverordnung zur Durchführung des BBauG (letzte Fassung vom 2.10.1963 - GVBl. S.201) aufgenommen wird. Dadurch wären auch in Gemünden die Vorschriften über den Bodenverkehr (§§ 19 - 23 BBauG) sowie über die erhöhten Steuermeßzahlen für unbebaute baureife Grundstücke (Baulandsteuer) des § 12 a Abs. 4 des

Grundsteuergesetzes in der Fassung des § 172 Nr. 1, Buchstabe a BBauG anzuwenden.

IV.

Zeitliche und sachliche Notwendigkeit des Bebauungsplans.

Aus den unter I bis III angeführten Gründen ist der Bebauungsplan für das Baugebiet in Gemünden, Flur 13 "Kappesflur" zeitlich und sachlich notwendig. Die Gemeindeverwaltung Gemünden hat dahergemäß § 2 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 1 der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des BBauG vom 28.6.1961 -GVBl. S.151 - am 20.7.1961 das Landratsamt -Bauabteilung- in Simmern mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt. Die Planarbeiten waren Anfang 1963 fertiggestellt, mußten aber nochmals geändert werden.

V.

Erschließungskosten

(1) Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen:

a) Wasserversorgung	10.000,--- DM
b) Abwasserbeseitigung	20.000,--- DM
d) Straßenbau	50.000,--- DM
	<u>80.000,--- DM</u>
	=====

(2) Für die Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen werden gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8.11.1954 (GVBl. S.139) von den Anliegern Beiträge erhoben. - Erschließungsbeiträge nach dem BBauG (§§ 127 - 135) werden für die Deckung der Straßenbaukosten erhoben. Die Höhe des Gemeindeanteils an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 BBauG) beträgt laut Satzung der Gemeinde Gemünden vom 27.2.1962 = 10 %.

=====

VI.

Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Baugebiet grenzt an den Panzweiler Weg. Zudem ist in der Örtlichkeit bereits eine Erschließungsstraße bis zur östlichen Grenze des Baugebiets vorhanden (Wegeflurstück Nr. 39/16). Diese Erschließungsstraße wird durch das ganze Baugebiet hindurch weitergeführt und endet an seinem westlichen Auslauf mit einem 15 m langen und 12 m breiten Wendehammer.

(2) Das Baugebiet wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungsnetz mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die in der genannten Erschließungsstraße (Flurstück Nr. 39/16) bereits vorhandene Wasserleitung wird durch die erwähnte Erschließungsstraße weitergeführt. Das gleiche gilt auch für die im Panzweiler Weg in Höhe des Wegeflurstücks Nr. 101 verlegte Wasserleitung. Auch diese Leitung wird bis zu dem westlich gelegenen Baugrundstück (Einmündung des Wegeflurstücks Nr. 102 in die K.60) fortgeführt.

(3) Das in Abs. 2 genannte Erschließungsverfahren gilt auch für die Anschlüsse der Kanalisation zur Beseitigung der Abwässer. Im Panzweiler Weg ist die Kanalisationsleitung zu verlegen, ebenfalls auch in der Erschließungsstraße (Verlängerung des Wegeflurstücks) Nr. 39/16. Die verlängerte Erschließungsstraße ist ebenfalls an das Kanalisationsnetz in der Weise anzuschließen, daß die Abwasserleitung entlang des Wegeflurstücks Nr. 101 in Richtung Ortsmitte verlegt wird.

(4) Der Bebauungsplan bildet die notwendige Grundlage für die gesamte Erschließung des Baugeländes.

b.w.

VII.

Bodenordnung

(1) Der Grund und Boden im vorgesehenen Baugebiet "Kappesflur" ist im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde Gemünden hat in dieser Ortslage kein Eigentum.

(2) Die vorgesehenen Bauplätze werden im Wege der katasteramtlichen Fortschreibung vermessen. Das gilt auch für das Vermessen

der zu verlängernden Erschließungsstraße mit Wendehammer und Fußgängerweg. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Alle Grundstückseigentümer sind verkaufsbereit.

(3) Die Fläche für die verlängerte Erschließungsstraße - Flurstück Nr. 39/16 - wird von der Gemeinde erworben. Die Kosten für den Grundstückserwerb zählen gemäß § 128 (1) Nr. 1 BBauG zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

VIII.

~~Satzung gemäß § 10 BBauG.~~

~~Der Bebauungsplan wird durch Satzung der Gemeindeverwaltung Gemünden beschlossen.~~

A u f g e s t e l l t :

20. März 1964

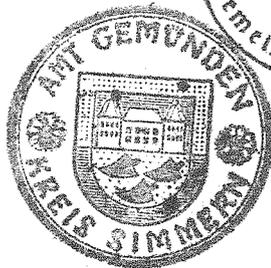
Gemünden, den 14. Dezember 1962
Gemeindeverwaltung



Vetter

Bürgermeister 20. März 1964

Gemünden, den 14. Dezember 1962



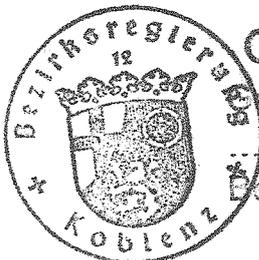
Amtsverwaltung

Amtsbürgermeister

Genehmigt Simmern, den 12. Dez. 1962/17.3.1964

gehört zur Verfügung vom 2.12.1964 - 42-433-15

Landratsamt Simmern
- Referat 60 b -



Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage

Stein
Regierungsbaurat

[Signature]
Regierungsbauamtmann