

B e g r ü n d u n g  
-----

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rohrbach  
für das Teilgebiet in Flur 1, 11 und 12

(siehe § 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 Rohrbach.
- (2) Die Gemeindeverwaltung hat sich daher entschlossen, ein Baugebiet auszuweisen.
- (3) Gemäß § 1 der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 28.6. 1961 (GVBl. S. 151) hat die Gemeinde Rohrbach mit Gemeinderatsbeschuß vom 9. April 1966 das Landratsamt -Bauabteilung- in Simmern gebeten, für das Teilgebiet in Flur 1, 11 und 12 einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten.
- (4) Das Teilgebiet umfaßt die Flurstücke:  
Flur 1, Flurstücke Nr. 49, 50 und den Weg im Flurstück Nr. 120 teilweise, sowie das Wegeflurstück Nr. 119 teilweise,  
Flur 11, Flurstücke Nr. 1, 2 und das Wegeflurstück Nr. 106,  
Flur 12, das Wegeflurstück Nr. 61 teilweise, das als Wendehammer vorgesehen ist und das Wegeflurstück Nr. 65 teilweise.
- (5) Die Umgrenzungslinie wurde zusammen mit dem Katasteramt Simmern festgelegt. Sie ist in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes in grauer Farbe eingetragen.  
Die Umgrenzungslinie liegt in der Örtlichkeit fest.

20. Aug. 1968

- 2 -

- (6) Die Umgrenzungslinie des Baugebietes verläuft im einzelnen wie folgt:  
Im Südosten beginnend an dem Feldweg Nr. 65 in Flur 12 verläuft die Grenze entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 1 und 2 in Flur 11, durchschneidet den Weg im Flurstück Nr. 120 in Flur 1 und läuft in nordwestlicher Richtung rund 100 m auf der Nordostseite entlang dem Weg im Flurstück Nr. 120. Sodann biegt die Grenze in südwestlicher Richtung ab entlang der nordwestlichen bzw. südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 49 ~~und 50~~ in Flur 1 bis zum Wendehammer. Von da aus verläuft die Grenze entlang dem Wendehammer im Flurstück Nr. 61 in Flur 12 und weiter an der südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1 in Flur 11 bis zum Ausgangspunkt zurück.

## II

### Baulandbedarf

- (1) In der kleinen Hunsrückgemeinde Rohrbach besteht zwar durchweg ein geringer Baulandbedarf. Jedoch mehren sich in letzter Zeit die Baulandnachfragen für Einfamilienwohnhäuser. Innerhalb der geschlossenen Ortslage sind keine geeigneten Grundstücke mehr vorhanden.
- (2) Um die ortsbauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, ist es erforderlich, in Rohrbach ein "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) rechtskräftig auszuweisen. Gemäß § 2 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes kann auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Rohrbach einstweilen verzichtet werden, da der Bebauungsplan ausreichend ist, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

III

Wohnsiedlungstätigkeit in der Gemeinde Rohrbach

Die Gemeinde Rohrbach zählt gemäß § 1 der Dritten Landesverordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.1.1961 (GVBl. S. 26) - letzte Änderung siehe III. Landesverordnung vom 2.10.1963 - 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 angeführten Gründen ist der Bebauungsplan für die Gemeinde Rohrbach dringend notwendig. Hierauf beruht der Auftrag des Gemeinderates vom 9. April 1966 an das Landratsamt Simmern, einen Bebauungsplan auszuarbeiten.

V

Erschließungskosten

(1) Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen:

a) Straßenbau	10 000,-- DM
b) Wasserversorgung	4 500,-- DM
c) Entwässerung	<u>15 000,-- DM</u>

insgesamt: 29 500,-- DM  
=====

(2) Für die Kosten der Wasserversorgung werden auf Grund der Satzung der Gemeinde Rohrbach über den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlagen und über die Abgabe von Wasser vom 30. September 1960 Beiträge von den Anliegern erhoben. Ferner werden Erschließungsbeiträge gem. §§ 123 bis 135 BBauG erhoben. Eine Satzung über

die Erhebung von Erschließungsbeiträgen besteht in der Gemeinde Rohrbach noch nicht. Die Gemeinde wird diese Satzung rechtzeitig beschließen, und dann auch die Höhe des Gemeindeanteils an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 Abs. 1 BBauG festlegen.

## VI

### Erschließungsmaßnahmen

- (1) Das vorgesehene "allgemeine Wohngebiet" liegt nordwestlich im Anschluß an die bebaute Ortslage der Gemeinde Rohrbach. Das Teilgebiet wird über die vorhandenen Wegeparzellen Nr. 111 in Flur 11 und Nr. 120 in Flur 1 zur Ortslage hin erschlossen. Im Baugebiet wird in Nord-West-Richtung auf der Parzelle Nr. 49 in Flur 1 eine Erschließungsstraße mit Wendehammer angelegt.
- (2) Das Teilgebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Anschluß erfolgt auf der Wegeparzelle Nr. 120 in Flur 1. Eine Schmutzwasserkanalisation besteht in der Gemeinde Rohrbach nicht. Die Schmutzabwässer müssen daher einstweilen in geschlossenen Gruben ohne Überlauf gesammelt werden. Die Regenwässer können der gemeindlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.
- (3) Das Teilgebiet mit 12 vorgesehenen Baugrundstücken wird in einem Zuge erschlossen.
- (4) Der Bebauungsplan dient für die Erschließung als notwendige Grundlage.

## VII

### Bodenordnung

- (1) Die Parzellen 49 und 50 in Flur 1 sind Eigentum der Gemeinde. Die Parzellen Nr. 1 und 2 in Flur 11 sind Privateigentum.
- (2) Die bodenordnenden Maßnahmen erfolgen durch katasteramtliche Vermessung und Wertfortschreibung. Eine Baulandumlegung gem. §§ 49 bis 50 BBauG ist nicht erforderlich.

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

VIII

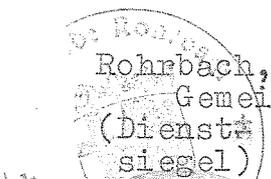
Satzung gemäß § 10 Bundesbaugesetz

Der Bebauungsplan wird durch Satzung der Gemeinde Rohrbach beschlossen.

IX

Rechtsverordnung nach § 97 Abs.2 Landesbauordnung

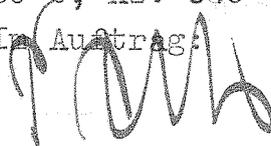
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen hinsichtlich der Außenwände, der Dachausbildung, der zu verwendenden Baustoffe und der Grundstückseinfriedungen werden gemäß § 97 Abs. 2 der Landesbauordnung durch Rechtsverordnung der Amtsverwaltung Gemeinden geregelt.


 Rohrbach, den **25. Juni 1967** .....  
 Gemeindeverwaltung  
 (Dienst-  
 siegel) .....  
 Bürgermeister .....


 Gemeinden, den **25. Juni 1967** .....  
 Amtsverwaltung .....  
 (Dienst-  
 siegel) .....  
 Amtsbürgermeister .....

Aufgestellt:

Simmern, den 30. Dezember 1966


 Landratsamt Simmern  
 S-Res. 60 b, Az: 610-13-79-  
 In Auftrag:   
 Bauamtsrat