

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Erweiterung Auf dem kleinen Flur" der Ortsgemeinde Gerach

#### 1. Allgemeines

Ziel der Ortsgemeinde Gerach ist es, durch den neuen Bebauungsplan weitere Baugrundstücke zu schaffen und somit in erster Linie den Bedarf aus dem eigenen Dorf zu decken. Eine Reihe von Interessenten haben zwischenzeitlich ihr Interesse an einem Baugrundstück bei der Ortsgemeinde bekundet. Die Ortsgemeinde sieht es daher als ihre Aufgabe an, diesen Interessenten Baumöglichkeiten zu bieten, um einem Abwandern in Nachbarorte zu begegnen. Es sind zur Zeit keine zu erwerbenden Bauflächen mehr vorhanden. Die beiden Neubaugebiete "An der Hall" und "Auf dem kleinen Flur" sind vollständig bebaut.

Bei der neuen Ausweisung handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes "Auf dem kleinen Flur", die bei der seinerzeitigen Konzeption des Neubaugebietes bereits ins Auge gefaßt war. So erfolgt auch die verkehrsmäßige Anbindung des neuen Gebietes durch das bestehende Baugebiet.

Die Ausweisung des neuen Baugebietes steht mit dem Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Herrstein in Einklang.

#### 2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

Das Baugebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - ausgewiesen werden. Diese Ausweisung entspricht dem bereits vorhandenen Neubaugebiet "Auf dem kleinen Flur" und dem voraussichtlichen Bedarf, da die Interessenten in erster Linie an der Erstellung von Wohngebäuden interessiert sind. Daneben ist es allerdings durchaus denkbar, daß sich noch ein kleiner nicht störender Gewerbebetrieb in dem Gebiet ansiedeln will, unter Umständen in Verbindung mit einem Wohngebäude, und daß die Ortsgemeinde auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf den doch recht beachtlichen Aufschwung im Fremdenverkehr unseres Raumes geben will.

Es ist vorgesehen, höchstens zwei Vollgeschosse zuzulassen, da dies der vorhandenen Bebauung im Ort im wesentlichen entspricht und damit eine Einfügung des neuen Gebietes gewährleistet sein soll. Mit dem Zulassen der offenen Bauweise und der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird ebenfalls der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

Die bebaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Auf eine Baulinie wird verzichtet, um den Bauherren möglichst große Freiheiten zu lassen.

Die Breite der Verkehrsflächen entspricht den einschlägigen Vorschriften. Lediglich die Bürgersteige wurden in Verlängerung der Bergstraße in einer Breite von 1,25 m belassen, da die bereits vorhandenen Bürgersteige in der Bergstraße ebenfalls dieselbe Breite haben.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gebiet umfaßt lediglich ein Grundstück und die Ortsgemeinde beabsichtigt, dieses Grundstück von dem privaten Eigentümer zu erwerben, um die Baugrundstücke dann nach Einteilung entsprechend des Bebauungsplanes an die Bauwilligen weitergeben zu können.

### 4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Die Ortsgemeinde hat die Absicht, das Baugebiet so schnell es geht zu erschließen. Voraussetzung dafür ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes, die Durchführung des Grunderwerbes und die Erteilung der für die Erschließung notwendigen Genehmigungen.

### 5. Erschließung des Baugebietes

#### 5.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Bergstraße, die Teil des bestehenden Baugebietes "Auf dem kleinen Flur" ist. Es ist keine zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße vorgesehen. Abgesehen davon, daß eine zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße verkehrstechnisch und für die Erschließung des Gebietes ungünstig gewesen wäre, wurde auch ein zusätzlicher Gefahrenpunkt vermieden.

#### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Ein genügender Wasserdruck ist in dem Gebiet noch gewährleistet.

#### 5.3 Abwasserbeseitigung

Auch die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes, und zwar wird das Abwasser durch die Bergstraße und durch den Ort zur Kläranlage geleitet. Die Dimensionen der vorhandenen Leitungen sind noch ausreichend, ebenso die Quantität der Kläranlage.

#### 5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist ebenfalls gewährleistet, da das Elektrizitätswerk bereits zur Versorgung des bestehenden Gebietes "Auf dem kleinen Flur" eine Trafostation installiert hat und von dieser Station aus durch Erdverkabelung auch das neue Gebiet versorgt werden kann.

### 6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

#### 6.1 Straßenbau (von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn und Bürgersteige	ca.	120.000,--	DM
b) Straßenbeleuchtung	ca.	15.000,--	DM
Insgesamt:	ca.	135.000,--	DM

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation (Finanzierung durch die Verbandsgemeinde)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung)	ca.	18.000,-- DM
b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca.	3.500,-- DM
c) Kanalisation (Hauptleitung)	ca.	70.000,-- DM
d) Kanalisation (Hausanschlüsse)	ca.	7.500,-- DM
Insgesamt:		<u>99.000,-- DM</u> =====

7. Finanzierung der Erschließungskosten

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge 90 %	ca.	121.500,-- DM
Gemeindeanteil 10 %	ca.	13.500,-- DM
Insgesamt:	ca.	<u>135.000,-- DM</u> =====

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung	ca.	74.000,-- DM
Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal und Wasser	ca.	11.000,-- DM
Gemeindeanteil Kanalisation für Straßenoberflächenentwässerung	ca.	7.000,-- DM
Anteil Verbandsgemeindewerke für Außenbereichsentwässerung	ca.	7.000,-- DM
Insgesamt:	ca.	<u>99.000,-- DM</u> =====

Gerach, den 16. 1. 80

Ortsgemeinde Gerach



Ortsbürgermeister