

## B e g r ü n d u n g

### **zum Bebauungsplan "Auf'm Zäunchen" der Ortsgemeinde Wickenrodt**

#### **1. Allgemeines**

Mit der Erschließung eines Neubaugebietes verfolgt die Ortsgemeinde Wickenrodt den Zweck, bauwilligen Bürgern aus dem eigenen Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung stellen zu können. Baulücken sind in der Ortslage selbst nur noch sehr vereinzelt vorhanden und diejenigen, die vorhanden sind, stehen nicht zum Verkauf an. Deshalb hat sich die Ortsgemeinde zu einer Neuerschließung im angemessenen Rahmen entschieden. Mehrere Bauinteressenten aus dem Ort wollen sofort nach Erschließung des Gebietes mit dem Bau beginnen. Der Wahl des Standortes "Auf'm Zäunchen" gingen eingehende Überprüfungen möglicher anderer Gebiete voraus. In diese Überprüfungen waren die Gebiete nordwestlich der Ortslage (Auf dem Acker), südlich der Ortslage (Im Brühl) und westlich der Ortslage einbezogen. Diese Gebiete zeigten sich jedoch wegen zu aufwendiger Erschließung (Auf dem Acker), ungünstiger klimatischer Verhältnisse (Im Brühl) oder wegen sehr schwieriger Grunderwerbsfragen (westlich der Ortslage) als nicht geeignet. Deshalb entschloß sich der Gemeinderat zur Ausweisung des Gebietes "Auf'm Zäunchen". Dieses Gebiet stellt eine sinnvolle Ab- rundung der Ortslage dar.

Die Ausweisung dieses Baugebietes steht mit dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein in Einklang.

#### **2. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen**

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Maßgeblich für diese Ausweisung ist die Tatsache, daß sich bisher im wesentlichen ein Bedarf an Wohn- häusern abzeichnet. Die Ausweisung als "Dorfgebiet", wie vom Gewerbe- aufsichtsamt vorgeschlagen, ist unterblieben, da das Gebiet doch nicht den Charakter eines Dorfgebietes haben würde (Es gibt keine Interessenten, die in dem Gebiet einen landwirtschaftlichen Betrieb errichten wollen.) und sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes auch keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe befinden. Dies dürf- te auch mit ein Grund dafür gewesen sein, daß die Landwirtschafts- kammer Rheinland-Pfalz gegen das Gebiet keine Bedenken erhoben hat.

Nach dem Text zum Bebauungsplan sind auch nicht störende Gewerbebe- triebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Dadurch soll kleineren Betrieben, auf die die Bezeichnung "nicht störend" zutrifft, die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung nicht verwehrt werden. Mit der Zulassung von Beherbergungsbetrieben soll dem Aufschwung im Fremdenverkehr unseres Raumes Rechnung getragen werden.

Es ist vorgesehen, höchstens zwei Vollgeschosse zuzulassen, da dies der vorhandenen Bebauung im Ort im wesentlichen entspricht. Ledig- lich für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise drei

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

30. MRZ. 1981

Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der im Ort vorhandenen Bauweise.

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Außerdem wird auf die Festlegung einer Firstrichtung verzichtet, um dem Bauwilligen bei der Planung seines Gebäudes möglichst großen Spielraum zu lassen.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Ortsgemeinde Wickenrodt beabsichtigt, die im Baugebiet liegenden Grundstücke aufzukaufen, um sie nach Vermessung den Bauwilligen weitergeben zu können.

### 4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, das Baugebiet nach Rechtskraft des Bebauungsplanes so schnell wie möglich zu verwirklichen. Dazu ist allerdings erforderlich, daß die unter 5. noch beschriebenen Schwierigkeiten bei der Erschließung bis dahin beseitigt sind.

### 5. Erschließung des Baugebietes

#### 5.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine von der K 23 in der Nähe des Friedhofes abzweigende Stichstraße. Dies war für eine vernünftige und kostengünstige Erschließung des Gebietes die einzige Alternative. Das Straßenbauamt hat dieser Anbindung an die Kreisstraße zugestimmt. Durch einen Fußweg soll das Baugebiet an den westlich gelegenen Hohlweg angebunden und damit auch mit der Ortslage näher verbunden werden.

#### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Bisherige Untersuchungen haben allerdings ergeben, daß sowohl vom Wasseraufkommen als auch vom Wasserdruck her Probleme bestehen. Diese Probleme können gelöst werden, sobald die Ortsgemeinde Wickenrodt an die überörtliche Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Herrstein, die sich zur Zeit im Bau befindet, angeschlossen wird.

#### 5.3 Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist es notwendig, im Straßenbereich die entsprechenden Abwasserleitungen zu verlegen. Sollte bis zum Zeitpunkt der Erschließung der Ort noch nicht kanalisiert und eine Kläranlage noch nicht errichtet sein, wird man eine Übergangslösung, etwa den Bau von Hauskläranlagen, anstreben müssen.

#### 5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist laut Mitteilung des Elektrizitätswerkes sichergestellt. Sie soll im Wege der Erdverkabelung erfolgen.

Hat vorgelegen

Kreisverwaltung Birkenfeld

8.0. MRZ. 1981

Entsprechende Flächen für Schaltschränke und Trafostation sind im Plan vorgesehen.

6. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

6.1 Straßenbau

(von der Ortsgemeinde zu finanzieren)

a) Ausbau Fahrbahn und Bürgersteige ca. 130.000,-- DM

b) Straßenbeleuchtung ca. 8.000,-- DM

Insgesamt: ca. 138.000,-- DM  
=====

6.2 Wasserversorgung, Kanalisation

(Finanzierung durch die Verbandsgemeinde)

a) Wasserversorgung (Hauptleitung) ca. 30.000,-- DM

b) Wasserversorgung (Hausanschlüsse) ca. 3.000,-- DM

c) Kanalisation (Hauptleitung) ca. 120.000,-- DM

d) Kanalisation (Hausanschlüsse) ca. 7.000,-- DM

Insgesamt: ca. 160.000,-- DM  
=====

7. Finanzierung der Erschließungskosten

7.1 Finanzierung zu 6.1

Erschließungsbeiträge, 90 % ca. 124.200,-- DM

Gemeindeanteil, 10 % ca. 13.800,-- DM

Insgesamt: ca. 138.000,-- DM  
=====

7.2 Finanzierung zu 6.2

Kanalanschlußbeiträge bzw. Baukostenzuschüsse für Wasserversorgung ca. 138.000,-- DM

Kostenersatz Hausanschlüsse Kanal und Wasser ca. 10.000,-- DM

Gemeindeanteil Kanalisation für Straßenoberflächenentwässerung ca. 6.000,-- DM

Anteil Verbandsgemeindewerke für Außenbereichsentwässerung ca. 6.000,-- DM

Insgesamt: ca. 160.000,-- DM  
=====

Wickenrodt, den 16. Oktober 1980

Ortsgemeinde Wickenrodt

  
Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung Birkenfeld  
30. MRZ. 1981