

zum Bebauungsplan "Ost" der Ortsgemeinde Wershofen

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.76 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949).

1. Allgemeines:

Der Rat der Ortsgemeinde Wershofen hat am 24.08.1983 beschlossen, den im Jahre 1974 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan, Teil III vollständig zu überarbeiten. Im Zuge der Neuaufstellung des verbindlichen Bauleitplanes soll die Aufhebung des bisherigen und noch rechtskräftigen Bebauungsplan "Gesamte Ortslage, Teil III" erfolgen. Die Abgrenzung des neuen Bebauungsplanes ist nicht völlig identisch mit dem bisherigen Planungsbereich. Dies resultiert einerseits aus den Vorgaben der bereits eingeleiteten Baulandumlegung, die das im Nordwesten gelegene kleinere Gewerbegebiet nicht mit erfaßt und andererseits aus geringfügigen Änderungen, die sich aufgrund der neuen Detailplanung ergeben haben.

Das in der jetzigen Planung nicht erfaßte, aber bisher bereits verbindlich überplante Gewerbegebiet, wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Wershofen Nr. II - die im Anschluß an die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ost" erfolgen soll - erfaßt und überplant.

Gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BBauG die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes; dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Schreiben der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 19.05.1983 landesplanerisch zugestimmt worden.

Einer der Gründe zur Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes ist in der heutigen ordnungsgemäßen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu sehen. Weitere Gesichtspunkte waren eine Reihe von Einzeländerungen und Erweiterungen des bisherigen Bebauungsplanes, sowie die stattgefundenen Fortführungsmessungen, durch die Grundstückszuschnitte entstanden sind, die eine ordnungsgemäße bauliche Nutzung der Grundstücke nicht zulassen. Aber auch wirtschaftliche Aspekte, wie verbesserte und aktuelleren Erkenntnissen angepaßte Erschließung, haben zum Beschluß der Neuaufstellung mit beigetragen.

Ohne das ausgeklammerte Gewerbegebiet mit einer Größenordnung von ca. 0,5 ha umfaßt das jetzige Planungsgebiet noch rd. 11,65 ha.

DEN 12. 11. 85

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist primär eine Wohnbebauung zu verzeichnen; diese Wohnnutzung ist im westlichen Teilbereich von wenigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und kleineren Gewerbebetrieben durchsetzt. Zum Zeitpunkt 1983 waren ca. 35 % der vorhandenen Baumöglichkeiten bebaut.

Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes sind entsprechend den Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes Festsetzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) getroffen worden. Diese Festsetzung über die Art der Nutzung entspricht auch den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Im wesentlichen bedingt durch die Einlagerung von einigen wenigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und kleineren Gewerbebetrieben, durch die Verkehrsbelastung der L 74 und den dadurch induzierten Emissionen, erfolgte entlang der Hauptstraße (L 74), Nordstraße und im westlichen Bereich der Kottenborner Straße die Ausweisung als MD-Gebiet gemäß § 5 BauNVO.

Eine Veränderung gegenüber dem alten Bebauungsplan hat sich insofern ergeben, als ein Teilbereich zwischen Birkenweg und Kottenborner Straße entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung nicht mehr als Dorfgebiet sondern als WA-Gebiet eingestuft worden ist.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Ausweisungen des alten Bebauungsplanes.

2. Planung:

Die bis jetzt vorhandenen Gebäude wurden als Einzelhäuser errichtet, wobei eine Orientierung an das im alten Bebauungsplan vorgegebene Erschließungssystem erfolgte.

Die teilweise neu vorgenommenen Festsetzungen berücksichtigen die bisherigen tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im überwiegenden Teil. Zur besseren wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen sowie unter dem Aspekt des sparsameren Umganges mit "Grund und Boden" und des daraus resultierenden geringeren Landschaftsverbrauchs wurde eine geringfügig höhere Verdichtung als im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen.

Auch die tlw. geringere Dimensionierung der noch auszubauenden Erschließungsanlagen ist als ein zusätzlicher Gesichtspunkt der jetzigen Planung anzusehen. Durch den Bebauungsplan werden die im Rahmen des "Eigenbedarfs" erforderlichen Wohn- und Mischbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

...

3. Verkehrstechnische Erschließung:

Das gesamte Plangebiet soll durch den Ausbau der bereits teilweise vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Dabei orientiert sich das geplante Erschließungsnetz in seinen Grundzügen im wesentlichen an der im alten Bebauungsplan vorgegebenen Konzeption.

Die als zentrale Anliegerstraße dimensionierte Kottenborner Straße durchquert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Ost nach West und weist einen Regelquerschnitt von insgesamt 9 m auf. Die eigentliche Fahrbahn mit 5,50 m Breite gewährleistet unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens einen ordnungsgemäßen Verkehrsablauf. Die ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr, die sowohl als Ausweich- als auch als Parkflächen konzipiert sind, erscheinen angemessen und dürften den Verkehrserfordernissen genügen.

Der nördlich der Kottenborner Straße ausgewiesene Grünstreifen dient der wirkungsvollen Durchgrünung des Planungsgebietes und ist unter dem Aspekt verminderter Erschließungskosten gegenüber der bisherigen Planung zu sehen.

Der Ausbau der Straße "Burscheidsnück" erfolgt vorwiegend auf der bereits bestehenden und befestigten Trasse und ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m ausreichend.

Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung mit Garagen und Stauraum auf den Privatgrundstücken gewährleistet die verkehrliche Funktionsfähigkeit im Plangebiet, so daß zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich sind.

Während der Straßen- und Gehwegausbau im Bereich des Mühlenweges, Buchenweges und Birkenweges bereits durchgeführt worden ist, muß für die östlichen Erschließungsstraßen noch der Ausbau erfolgen.

Fast alle Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgebaut. Um eine unwirtschaftliche Erschließung von 3 vorgesehenen Grundstücken zu vermeiden, werden im Bebauungsplan 3 Stichstraßen als Privatstraßen ausgewiesen.

...

4. Ver- und Entsorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch die im gesamten Planungsgebiet bereits vorhandenen Anlagen sichergestellt, dabei sind die Leitungen so dimensioniert, daß eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung z. Z. sichergestellt ist.

Für den Bereich des Mühlenweges, Buchenweges und Birkenweges - wo der Ausbau bereits erfolgte - ist eine zentrale Abwasserversorgung sichergestellt. Im restlichen Planungsbereich soll die Entsorgung durch die Anlage von Hauskläranlagen mit Versickerung solange gewährleistet werden, bis ein Anschluß an den bereits teilweise vorhandenen Mischwasserkanal möglich ist.

Die Energieversorgung (Elektrizität) ist durch den Anschluß an das Netz der RWE möglich.

Noch zu verlegende Versorgungsleitungen sollen in den Gehwegen - soweit vorhanden oder geplant - verlegt werden.

5. Grünplanung:

Da die Begrünung und Bepflanzung des Planungsgebietes ein wesentliches Gestaltungselement darstellt, wurde die Anpflanzung von Bäumen zwingend bzw. nachrichtlich vorgesehen. Zur Erfüllung landespflegerischer Forderungen wurde entlang der Kottenborner Straße ein durchgehender Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorgesehen. Weitere Aussagen sind den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BBauG zu entnehmen.

Die in der nachfolgenden Beispielliste aufgeführten Arten sind als standortgerecht anzusehen und sollten bei der Neuanpflanzung möglichst Berücksichtigung finden.

Schwarzerle	(Alnus Glutinosa)
Silberahorn	(Acer Saccharium)
Bergahorn	(Acer Pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer Platanoides)
Eberesche	(Sorbus Aucuparia Moruvica)
Trauerbirke	(Betula Verrucosa "Quongii")
Sandbirke	(Betula Verrucosa)
Roteiche	(Quercus rubra)
Roßkastanie	(Aesculus Hippocastanium)
Winterlinde	(Tilia Cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)

6. Bodenordnung:

Zur ordnungsgemäßen baulichen Nutzung der Grundstücke ist eine Baulandumlegung gemäß § 45 BBauG erforderlich. Ein entsprechender Beschluß wurde vom Rat der Gemeinde Wershofen am 20.10.1974 gefaßt; die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 10.03.1978.

Von dem mit der Umlegung beauftragten Katasteramt wurden in der Örtlichkeit die Straßen und öffentlichen Flächen bereits teilweise versteint. Aufgrund der überarbeiteten Planung, die sich auch an den Vorgaben der Umlegungsbehörde orientiert hat, ist eine teilweise Neubearbeitung des bereits fortgeschrittenen Umlegungsverfahrens erforderlich.

7. Kosten:

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten sind als Anlage in einem gesonderten Blatt aufgeführt, wobei der ausgebaut Mühlenweg, Buchenweg und Birkenweg nicht in Ansatz gebracht wurden.

8. Räumlicher Geltungsbereich:

Die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches ist als Anlage zur Begründung auf einem gesonderten Blatt aufgeführt.

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Wershofen
im April 1985

Referat 64
Als Planaufsteller

Hannibal
Diplom-Ingenieur

Kreisverwaltung Ahrweiler
Im Auftrag


Tschentscher
Baurat

Gemäß § 2 a (6) BBauG vom 18.08.1976 öffentlich ausgelegen.


Der Bürgermeister



Der Ortsbürgermeister


Ortsgemeinde Wershofen

Bebauungsplan "Wershofen Nr. III"

Zusammenstellung der voraussichtlichen Erschließungskosten aufgrund von überschläglichen Ermittlungen.

1. Straßen und Wege

Fahrbahnflächen	= rd. 4990 m ²	x 75,-- DM/m ²	= rd. 374.259,-- DM
Bürgersteige und Fußwege	= rd. 1200 my	x 65,-- DM/m ²	= rd. 78.000,-- DM
Flachbordsteine	= rd. 1650 lfdm.	x 25,-- DM/lfdm.	= rd. 41.250,-- DM
Einfassungssteine	= rd. 760 lfdm.	x 15,-- DM/lfdm.	= rd. 11.400,-- DM
			rd. 504.900,-- DM

2. Beleuchtung

Kabel einschließlich Beleuchtung	= rd. 550 lfdm.	x 45,-- DM/lfdm.	= rd. 24.750,-- DM
----------------------------------	-----------------	------------------	--------------------

3. Entwässerungsanlagen (gem. Entwurf)

Kanal Ø 30 einschl. Schächte und Straßenabläufe	= rd. 689 lfdm.	x 285 DM/lfdm.	= rd. 196.365,-- DM
---	-----------------	----------------	---------------------

4. Wasserversorgungsanlagen

Sind vorhanden

5. Verkehrsgrünflächen

rd. 6.200,-- DM

rd. 732.215,-- DM

=====

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Wershofen
im April 1985.

Referat 64
Als Planaufsteller

Hannibal
Diplom-Ingenieur

Kreisverwaltung Ahrweiler

Im Auftrag

Tschentscher
Tschentscher

Baurat

Bebauungsplan "Wershofen Nr. III"

Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die folgenden Flurstücke:

GEMEINDE WERSHOFEN

Flur 15

Flurstücke Nr. 70, 71, 72/2, 72/3, 72/4, 134/1, 52/1, 52/2, 53, 54, 135/1, 135/2 tlw., 137/2 tlw., 140/1 tlw., 77 tlw., 76 tlw., 75 tlw., 141/2 tlw., 100 tlw., 140/2, 73/1, 73/2, 74/2, 74/3, 74/4, 74/5, 137/1, 141/1, 144/1, 144/2 tlw., 101, 102/2, 103/2, 104/1

Flur 16

Flurstücke Nr. 71 tlw., 147 tlw., 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81/3, 81/5, 82/1, 82/2, 82/3, 82/6, 82/7, 82/9, 82/11, 83/8, 83/9, 84/3, 84/4, 85/4, 85/3, 85/5, 144/3, 144/1, 145/1, 146, 148/2, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 148/3 tlw.

Flur 26

Flurstücke Nr. 123/1, 1, 2/1, 2/2, 3/1, 4/3, 4/5, 5/1, 6/1, 122/1 tlw., 122/2, 120, 12/1, 12/2, 13/1, 13/2, 14/10, 14/11, 14/12, 14/19, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/6, 14/5, 14/8, 14/13, 15/1, 124/3, 32/1, 125/1, 33/1, 25/1, 25/3, 25/5, 26/1, 26/3, 26/5, 27/1, 27/3, 27/5, 28/1, 124/1, 24/1, 24/2, 121/1, 121/2, 22, 23, 21/1, 21/2, 21/3, 20/1, 20/2, 16, 17, 18, 19, 148 tlw., 129 tlw., 14/21, 14/22, 14/23, 14/24, 14/25.