

Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten II" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Selbach (Sieg), Gemarkung Selbach, Flächen aus der Flur 5, gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) sowie gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), BS-213-1

### Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches)

Durch eine rege Nachfrage nach baureifem Land in der Nähe des Ortskernes der Ortsgemeinde Selbach (Sieg) war die Ortsgemeinde gezwungen, eine neue Baulandfläche aufzubereiten, zumal auch die wenigen noch vorhandenen Baulücken bau- und verkaufsunwilligen Eigentümern gehören und damit zu Bauzwecken nicht zur Verfügung stehen. Der Ortsgemeinderat hat deshalb beschlossen, für das Gebiet im Anschluß an den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten" als Erweiterung einen Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten II" aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde entwickelt.

Das nach Nordwesten geneigte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und nach seiner topographischen Lage für eine Bebauung gut geeignet. Es hat eine Größe von 1,8 ha und besteht aus 20 Baugrundstücken mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 m<sup>2</sup>. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Gebiet durch die Verlängerung von zwei bereits bestehenden Erschließungsstraßen, die jeweils von der K 130 abbiegen.

Während die Verlängerung der nördlich gelegenen Bergstraße mit einer Längsneigung von 7 % und einem weich am Hang entlanggeführten Kreisbogen in die Koriolanstraße einmündet, endet die weiter südlich gelegene Erschließungsstraße "B" nach 180 m in einem Wendehammer mit 16 m Durchmesser.

Bei der Bergstraße wurde eine Ausbaubreite von 7 m (5,0 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg und 0,50 m Schrammbord) und bei der Stichstraße "B" von 6,50 m (4,5 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg und 0,50 m Schrammbord) vorgesehen.

Die im Westen an das neue Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind über einen kurzen Stichweg mit 3,0 m Fahrbahnbreite und 2 x 0,50 m Schrammbord zu erreichen. Die Ausbaubreiten der Straßen sind in Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE' 85) festgelegt worden.

Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind in beiden Erschließungsstraßen mit insgesamt 6 Stellplätzen in Längsrichtung vorhanden.

Zwischen der Bergstraße und der südlicher gelegenen Erschließungsstraße "B" besteht eine fußläufige Verbindung von 2 m Breite entlang der Grenze zum bestehenden Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten". Über diesen Fußweg ist auch der Kinderspielfeldplatz in der Bergstraße gefahrloser zu erreichen.

Die Möglichkeiten der Bebauung in 1- oder 2-geschossiger offener Bauweise wurden so eingeplant, daß sie wirtschaftlich vertretbar sind und sich harmonisch in das natürliche Gelände einfügen.

Ein Ortsbaurecht, das sich allgemein auf die Bauausführung bezieht, besteht nicht.

Im Bereich der bestehenden 10 KV-Leitung soll die Stellung der Wohngebäude so gewählt werden, daß die Fläche unterhalb der Leitungen sowie ein beidseitiger 3 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Wohnbebauung freigehalten wird. Bei den späteren Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücken soll nach Möglichkeit nur auf solche Bäume, Sträucher und Stauden zurückgegriffen werden, die im hiesigen Landschaftsbereich beheimatet sind und unserem Wechselklima genügend Widerstandskraft entgegenzusetzen können.

Im Text zum Bebauungsplan sind einige der in unserer Gegend am häufigsten vorkommenden Baum-, Strauch- und Staudenarten aufgeführt.

Anfallende Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich von Grundstücksgrenzen werden in Abstimmung mit den Nachbargrundstücken angelegt.

Das gesamte Bebauungsplangebiet soll mit Trink- und Brauchwasser, elektrischer Energie sowie Anlagen des Fernmeldewesens versorgt werden.

Weiterhin ist vorgesehen, nach Genehmigung des Bebauungsplanes im Zuge der verkehrsmäßigen Erschließung den Kanal zu verlegen. Der Ortsentwässerungsentwurf (OE-Entwurf) der Ortsgemeinde Selbach (Sieg), der den Bereich des v. g. Bebauungsplanes mit einbezieht, wurde inzwischen vom Wasserwirtschaftsamt Montabaur in wasserwirtschaftlicher Hinsicht geprüft.

Zur Ordnung des Grund und Bodens wird für das gesamte Gebiet eine Umlegung erforderlich.

Überschlägliche Kostenermittlung

a) Vermessung und Umlegung	30.000,-- DM
b) Straßenbau, Straßenentwässerung, Böschungen, Schutz- und Stützmauern	300.000,-- DM
c) Kanalisation	120.000,-- DM
d) Wasserleitung	60.000,-- DM
e) Beleuchtungseinrichtungen	<u>10.000,-- DM</u>
Summe der überschläglichen Kosten	<u><u>520.000,-- DM</u></u>

Kosten der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde

a) Vermessung und Umlegung	10 %	3.000,-- DM
b) Straßenbau, Straßenentwässerung, Böschungen, Schutz- und Stützmauern	10 %	30.000,-- DM
c) Kanalisation *)	100 %	120.000,-- DM
d) Wasserleitung *)	100 %	60.000,-- DM
e) Beleuchtungseinrichtungen	10 %	<u>1.000,-- DM</u>
Summen der Kosten für die Ortsgemeinde:		<u><u>214.000,-- DM</u></u>

\*) für diese Einrichtungen werden von den Grundstückseigentümern Anschlußbeiträge für Kanal und Baukostenzuschüsse für Wasser gemäß den gültigen Satzungen und der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) der Verbandsgemeindewerke und laufende Benutzungsgebühren und Wassergeld erhoben.

5248 Selbach (Sieg), im April 1987  
Ortsgemeinde Selbach (Sieg)

Aufgestellt:

5248 Wissen, im April 1987  
Verbandsgemeindeverwaltung  
W i s s e n



*Bläser*

(Bläser)  
Ortsbürgermeister



*Scholl*

(Scholl)  
Bürgermeister

AUSGEFERTIGT

Selbach (Sieg), den 08.02.1993



*Bläser*

(Bläser)

Ortsbürgermeister

B E K A N N T M A C H U N G

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 LBauO erfolgte am 15.02.1993 nach der Ausfertigung in der Rhein-Zeitung mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3), 215 (1) BauGB sowie § 24 (6) GemO wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Selbach (Sieg), den 16.02.1993



*Bläser*

(Bläser)

Ortsbürgermeister