

**B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan**

**"Auf dem Kahlenberg"**

**Stadt Weißenthurm**

# Gliederung

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planungssituation, Ziel und Zweck der Planung**
3. **Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**
4. **Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**
  - 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP III)
  - 4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
  - 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)
5. **Planungsgrundlagen**
  - 5.1 Einbindung in das Gemeindestraßennetz
  - 5.2 Topographie und Gebäudebestand
  - 5.3 Vorgaben durch die umliegende Bebauung
  - 5.4 Vorgaben durch die umliegende Ortsgestaltung
  - 5.5 Vorhandene Infrastruktur
6. **Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**
  - 6.1 Verkehrliche Erschließung
  - 6.2 Bauliche Nutzung
7. **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
  - 7.1 Landespflegerischer Fachplanungsbeitrag
  - 7.2 Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan/Abwägung gem. §§ 1a und 1 Abs. 6 BauGB
8. **Bodenordnung**
9. **Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Strom, Gas, Fernmeldeanlagen
  - 9.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung
  - 9.3 Brandschutz
10. **Erschließung**
11. **Flächenbilanz**
12. **Kosten**
13. **Finanzierung**
14. **Anlagen zur Begründung:**
  - Anlage 1:** Verpflichtungserklärung von Herrn Fuchs vom 02.08.1999
  - Anlage 2:** Privatrechtliche Vereinbarung vom 15.02.2000
  - Anlage 3:** Landespflegerischer Planungsbeitrag
15. **Verfahren**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die geplante bauliche Entwicklung des Plangebietes "Auf dem Kahlenberg" schließt unmittelbar südlich an den Ortsrand der Stadt Weißenthurm an. Sie wird im Westen durch die bestehende Bebauung an der "Rosenstraße" sowie im Norden durch die Bebauung der Straßen "Kahlenberg" und "Am Hoche" begrenzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Hangkante, so daß eine weitergehende Ausdehnung des Gebietes in diese Richtung nicht möglich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen innerhalb der Flur 7.

Die bislang un bebauten Grundstücke des Plangebietes werden zur Zeit noch als Bimsverarbeitungsstätte genutzt, welche jedoch mit Erlangung der Rechtskraft vorliegenden Bebauungsplans eingestellt werden soll.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8,27 ha.

## **2. Planungssituation, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Weißenthurm ist ein attraktiver Wohnort in verkehrsgünstiger Lage zum Ballungsraum Neuwied/Koblenz.

Sowohl Einwohnerzahl als auch Siedlungsfläche sind seit Jahren stets steigend. 1998 zählte Weißenthurm etwa 7.400 Einwohner bei einer Gemarkungsfläche von 399 ha. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauland erfordert eine Ausweisung neuer Bauflächen.

So gibt es in Weißenthurm per 31.12.1998 nur noch 26 Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungsplangebiete, die sofort bebaut werden könnten, aber allesamt in privater Hand sind und von den jeweiligen Eigentümern dem allgemeinen Wohnungsmarkt aus Gründen künftiger Eigennutzung nicht zur Verfügung gestellt werden. So haben sich für das vorliegende Baugebiet schon eine Vielzahl von Bauinteressenten gemeldet.

Die vorliegende Planung mit über 100 Baugrundstücken trägt somit wesentlich dazu bei, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien, zu fördern.

Daneben wird durch den Bebauungsplan künftig das Wohnumfeld sowie das Stadtbild deutlich aufgewertet.

Heute stellt sich nämlich ein großer Teil des Plangebietes als Industriebrache ehemaliger Bimssteinbetriebe dar. Im südlichen Plangebietsbereich befindet sich noch eine Bimssteinproduktionsstätte, die aber vor Realisierung der Bebauung aufgegeben wird (vgl. auch Anlage 1 zur Begründung).

Unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Weißenthurm wurde für das geplante Wohngebiet der Bereich ausgewählt, der bereits durch Vorhaben nach § 34 BauGB teilweise bebaut wurde. Durch den Bebauungsplan "Auf dem Kahlenberg" soll die so entstandene Bebauung der "Rosenstraße", "Rosensiedlung" und "Dahlienstraße" mit dem Siedlungskörper "Am Hoche" verbunden und somit in geordnete städtebauliche Bahnen gelenkt werden.

Zusammenfassend lassen sich folgende städtebauliche Ziele formulieren:

- \* Deckung des Wohnbaulandbedarfs
- \* Attraktivierung des Wohnstandortes
- \* Steigerung der Wohnumfeldqualität
- \* Abrundung des Ortsbildes
- \* Behebung städtebaulicher Mißstände

### **3. Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Um die v.g. Planungsziele zu erreichen, ist die vorliegende Bauleitplanung erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Sie schafft die rechtlichen Grundlagen für die spätere Realisierung des Bebauungsplanes (Bodenordnung, Erschließung, Bebauung).

## **4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

### **4.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP III)**

Die Raumstrukturgliederung des LEP III sieht für die Verbandsgemeinde Weißenthurm die Ausweisung "hochverdichteter Raum" (Z 2.1.1) vor. In der ökologischen Raumgliederung des LEP III wird das gesamte Verbandsgemeindegebiet als "vorwiegend Sanierungsprogramm" dargestellt (G 2.1.4.1).

Anhand wirtschaftlicher Kriterien werden im RROP drei Strukturraumtypen unterschieden. Der Mittelbereich Koblenz ist dem Strukturraumtyp I (Räume mit insgesamt günstiger Struktur, Aktivräume) zugeordnet.

### **4.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist im Regionalen Raumordnungsplan "Mittelrhein-Westerwald" dem Mittelbereich Koblenz zugeordnet.

Die Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich verfügen neben den Einrichtungen des allgemeinen täglichen Bedarfs über weitere zentrale Einrichtungen und sind daher als Zentren der Grundversorgung eingestuft.

Die Stadt Weißenthurm übt darüber hinaus noch die besondere Funktion eines Gewerbestandortes aus.

Teile des Plangebietes liegen in einem Bereich, der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 1988 als Rohstofflagerstätte ausgewiesen ist.

Die dort vorgefundenen Bimsvorkommen sind inzwischen von den ehemaligen dort ansässigen Betrieben (hier insbesondere Fa. Johann Zimmermann GmbH & Co. KG) vollständig abgebaut worden. Insoweit ist die künftige Wohnbebauung als Nachfolgenutzung anzusehen.

#### **4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Der zur Zeit in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan beinhaltet als Vorgabe für das Plangebiet "Wohnbaufläche" sowie für den Teilbereich südlich der Dahlienstraße gemischte Baufläche.

Der Flächennutzungsplan wird in Kürze zur Genehmigung vorgelegt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

### **5. Planungsgrundlagen**

#### **5.1. Einbindung in das Gemeindestraßennetz**

Das Plangebiet ist im Westen erschlossen durch die "Rosenstraße", die "Rosensiedlung" und die "Dahlienstraße", im Norden durch die Straßen "Am Kahlenberg" und "Am Hoche", welche jedoch aufgrund ihrer ohnehin starken Auslastung von der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Neubaugebiet "Auf dem Kahlenberg" nicht berührt werden sollten.

Durch den vom Stadtrat gefaßten Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan des Gewerbegebietes "Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße" ist in naher Zukunft auch eine verkehrliche Anbindung über den alten "Stierweg" auf die "Brückenstraße" bzw. die B 256 zwingend möglich. Zur Zeit besteht über die das Plangebiet im Westen begrenzende "Rosenstraße" sowie die "Brückenstraße" eine direkte Anbindung an die B 256 Richtung Neuwied und über die B 256 auf die B9 nach Bonn/Koblenz.

#### **5.2. Topographie und Gebäudebestand**

Das Gebiet ist von Nord nach Süd kontinuierlich leicht ansteigend.

Nördlich der "Rosensiedlung" sowie östlich der "Dahlienstraße" befinden sich größere Hallen, welche zur Zeit noch der Bimsverarbeitung dienen, die aber vor Realisierung der Planung abgerissen werden.

### **5.3. Vorgaben durch die umliegende Bebauung**

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

An der dem Plangebiet abgewandten Seite der "Rosenstraße" befindet sich der Sportpark Weißenthurm.

Südlich des Plangebietes befindet sich als Pufferzone zum anschließenden Gewerbegebiet eine Mischbebauung und daran anschließend entlang der "Rosenstraße" eine lockere Gewerbeansiedlung.

Die restlichen Flächen südlich des Bebauungsplangebietes werden zur Zeit noch als Bimsverarbeitungs- und Lagerstätte genutzt, wobei die Bimsproduktion jedoch vor Realisierung des Bebauungsplanes eingestellt wird.

### **5.4. Vorgaben durch die umliegende Ortsgestaltung**

Sowohl die bereits bestehenden Gebäude entlang der "Rosenstraße" als auch die Häuser in der "Dahlienstraße" weisen eine zweigeschossige Bauweise auf. In der "Rosensiedlung" dagegen ist das obere der beiden Vollgeschosse jeweils als Dachgeschoß ausgebildet.

Die vorherrschende Form der Dachgestaltung ist, mit Ausnahme der Gebäude entlang der "Rosenstraße", das traufständige Satteldach in roter oder dunkler Eindeckung.

### **5.5. Vorhandene Infrastruktur**

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet vorgesehen. Vom Wohngebiet aus gut zu erreichende Kindergärten befinden sich in der Straße "Grüner Weg" sowie in der "Kirchstraße".

Die Grundschule liegt in nordwestlicher Richtung in der "Breslauer Straße"; die Hauptschule in der "Kirchstraße".

Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) befinden sich in Mülheim-Kärlich, Andernach, Bendorf, Koblenz und Neuwied.

Sehr günstig zum Plangebiet liegt westlich der "Rosenstraße" der Sportpark Weißenthurm. Weitere Sporteinrichtungen liegen nordwestlich des Wohngebietes in der "Breslauer Straße" (Sportplatz).

Die nächsten Einkaufsstätten liegen in der "Hauptstraße" im Ortszentrum. Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs mit Parkmöglichkeiten befinden sich entlang des "Stierweges".

Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs sind in Andernach, Neuwied oder im Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich zu bekommen.

## **6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

### **6.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt zunächst über die "Rosenstraße" sowie künftig auch über die in absehbarer Zeit entstehende Entlastungsstraße durch das Gewerbegebiet "Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße".

Die Planstraßen verlaufen weitgehend in geschwungenen Formen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Hauptring, dessen Straßenbreite auf 6,00 m festgesetzt ist. Für die restlichen Wohnstraßen ist eine Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen. Alle Straßen sind als Mischflächen für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) auszubauen.

### **6.2. Bauliche Nutzung**

#### **6.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist zwischen nördlicher Bebauungsplangrenze und der "Dahlienstraße" im Süden als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 der BauNVO beschriebenen Nutzungen unter Ausschluß der unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen. Anlagen dieser Art sind, falls erforderlich, im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes (= Mischgebiet) anzusiedeln. Das Gebiet südlich der "Dahlienstraße" ist als Mischgebiet konzipiert. Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7f BauNVO Ausnahmen sind unzulässig, um das angrenzende Wohngebiet von belastenden Störungen freizuhalten.

#### **6.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **Bauweise**

Das Plangebiet ist differenziert in die Teilgebiete WA1, WA2 und MI.

Im gesamten Baugebiet ist nur die offene Bauweise (als Einzel- oder Doppelhäuser) zulässig.

Im Teilgebiet WA1 ist für die an die Platzaufweitung der "Planstraße H" angrenzenden Grundstücke eine Reihenhausbebauung vorgeschrieben, um den Platz gestalterisch besser zu fassen.

Im Baugebiet WA2 sind auf den Randgrundstücken Richtung Hangkante nur Wohnhäuser mit 1 Vollgeschoß zulässig, so daß sich die Bebauung an dieser Stelle in das landschaftliche Erscheinungsbild einfügt. Unterstützt wird dies durch die angedachten größeren Grundstückszuschnitte in diesem Bereich.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird über die Grundflächen- und Geschößflächenzahl (GRZ/GFZ) bestimmt.

Um eine ausreichende Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken zu garantieren, ist die Grundflächenzahl in den Teilgebieten WA1 und WA2 mit 0,3 angegeben, im Mischgebiet (MI) mit 0,4.

#### **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Geschößflächenzahl wurde dementsprechend bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung auf 0,6 im Gebiet WWA1, 0,45 im Teilgebiet WA2 und 0,8 im Mischgebiet festgesetzt.

#### **Gebäudehöhe**

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Bauhöhe soll eine unverhältnismäßig hohe Bebauung ausschließen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Firsthöhe daher auf maximal 8,50 m bzw. auf 7,50 m, im MI-Gebiet auf 10,50 m über dem natürlich anstehendem Gelände festgesetzt.

Zusätzlich ist aus gestalterischen Gründen im Baugebiet WA1 das 2. Vollgeschoß im Dachraum (unter Dachschrägen) anzuordnen.

#### **Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Zur Vermeidung eines zu hohen Verkehrsaufkommens innerhalb des neuen Baugebietes durch Ziel- und Quellverkehr wird die Anzahl der Wohneinheiten im "Allgemeinen Wohngebiet" auf max. zwei, im "Mischgebiet" auf max. drei je Gebäude beschränkt.

## **7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **7.1. Landespflegerischer Fachplanungsbeitrag**

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Formulierung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hat das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. M. Kürzinger, 65626 Fachingen, im September 1998 den landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG erarbeitet.

Anmerkungen:

Ein Abstimmungstermin (gem. § 17 Abs. 3 LPflG i.V.m. der entsprechenden W) mit der Unteren Landespflegebehörde und den anerkannten Landespflegeverbänden hat am 23.02.1999 stattgefunden.

**7.2. Integration der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan/Abwägung gem. §§ 1a und 1 Abs. 6 BauGB**

Im landespflegerischen Fachbeitrag sind zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Maßnahmen A1, A2, G1, G2, S1, S2, V1 und V2 vorgeschlagen (vgl. Maßnahmenplan).

Im Rahmen der Würdigung, Auswertung und Abwägung dieser Belange im Sinne von § 1 Abs. 6, § 1a BauGB konnte eine Betroffenheit mit anderen abwägungserheblichen Belangen nicht festgestellt werden.

Insoweit konnten die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen allesamt als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Anmerkung:

1. Die Realisierung der im Bebauungsplan auf der Parzelle Nr. 138/5 festgesetzten öffentlichen Grünfläche G1b wird solange zurückgestellt, bis für das südlich angrenzende künftige Misch- und Gewerbegebiet, (bis B 9 hin) eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Diesbezüglich wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern, Herrn Friedrich Fuchs und Herrn Privatdozent Dr. med. Alfred Thilmann getroffen.  
Diese Vereinbarung beinhaltet ein Fahrrecht zugunsten des Herrn Dr. Thilmann, damit dieser seine Grundstücke "Am Hoche Weg" erreichen kann.  
Die Vereinbarung ist Anlage der Begründung (vgl. Anlage 2).  
Bei dieser Fläche G1b handelt es sich um eine Gestaltungsmaßnahme, die keine ausgleichsrelevante Funktion übernimmt. Insoweit ist der Ausgleich für die Eingriffe im gesamten Plangebiet auch ohne sofortige Realisierung der Fläche G1b sichergestellt.
2. Der öffentliche Kinderspielplatz liegt im Bereich der Ausgleichsfläche A2b. Diese ist aufgrund der früheren industriellen Nutzung bereits größtenteils versiegelt. In dem bisher nicht versiegelten Teil hat sich ein Magerwiesenbereich entwickelt, der auch durch die künftige Nutzung als Kinderspielplatz erhalten wird.

Bei Anlegung des Spielplatzes erfolgt nicht nur eine Entsiegelung und Rekultivierung, sondern auch eine Gestaltung als extensiver, naturnaher Spielraum.

## **8. Bodenordnung**

Die vorgesehene Bebauung und Erschließung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich ist. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet könnte diese Neuordnung auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Sofern dies nicht realisierbar ist, ist ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Strom, Gas, Fernmeldeanlagen**

Nach Aussagen der jeweiligen Versorgungsträger ist durch Verlegung entsprechender Kabel und Leitungen eine Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Fernmeldeeinrichtungen problemlos möglich.

### **9.2. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Verbandsgemeindewerke als Trägerin der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung haben mitgeteilt, daß die Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ordnungsgemäß hergestellt werden. Es sei beabsichtigt, die Herstellung dieser Anlagen per Erschließungsvertrag auf einen Dritten zu übertragen, um sie alsdann nach erfolgter mängelfreier Abnahme in das öffentliche Eigentum zu übernehmen.

Bezüglich der Behandlung von Niederschlagswasser wird auf die Textziffer 3.9 hingewiesen.

### **9.3. Brandschutz**

Das Brandschutzreferat der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat auf folgendes hingewiesen:

1. Zur Löschwasserversorgung muß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (Mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 120 m angesehen.

Anmerkung:

Die Verbandsgemeindewerke haben mitgeteilt, daß innerhalb des Plangebietes die Brandschutzmaßnahmen erfüllt werden können.

## **10. Erschließung**

Die Herstellung der Erschließungsanlagen richtet sich nach den §§ 123 ff. BauGB.

Empfehlung für die Straßenbeleuchtung:

Zum Schutze der nachtaktiven Fauna wird empfohlen, als Straßenbeleuchtung **Natriumdampf-Niederdrucklampen** zu verwenden.

Es ist beabsichtigt, von der gesetzlichen Möglichkeit des § 124 BauGB Gebrauch zu machen, die Erschließung des Plangebietes durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Für diesen Fall sind die Erschließungsanlagen nach mängelfreier Abnahme in öffentliches Eigentum zu überführen.

## 11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes von etwa 8,332 ha teilt sich wie folgt auf:

<b>Fläche</b>	<b>qm der entsprechenden Fläche</b>	<b>% an der Gesamtfläche des Gebietes</b>
Private Grundstücksfläche	69.947	83,95
Straßenverkehrsfläche	9.300	11,15
Ausgleichsfläche (incl. nicht versiegelte Fußwege)	4.089	4,9
<b>Gesamt</b>	<b>83.336</b>	<b>100,0</b>

### Öffentliche Grünfläche

- Kinderspielplatz: ca. 1.276 m<sup>2</sup>

### Verbleibende Nettobaulandfläche

- WA-Gebiet: ca. 49.253 m<sup>2</sup>
- MI-Gebiet: ca. 20.694 m<sup>2</sup>

### Mögliche Anzahl an Baugrundstücken

- Einzelhausgrundstücke: 67
- Doppelhausgrundstücke: 32
- Reihenhausgrundstücke: 15

## 12. Kosten

Die nachfolgenden Kosten für die Erschließung bzw. für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind überschlägig ermittelt. Sie beinhalten nicht nur die Straßen, Wege und die Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz, sondern auch die Anlage der öffentlichen Grünflächen und die darauf vorzunehmenden Anpflanzungen.

Erschließungselement	qm/lfdm.	Kosten	
<b>Baukosten öffentlicher Straßenerschließungsanlagen</b>	9.233 qm	150 DM/qm	<b>1.384.950 DM</b>
<b>Beleuchtungsanlagen</b>	ca. 61 St.	3.000 DM/St.	<b>183.000 DM</b>
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>			
Anlage eines unversiegelten Fußweges	1.889 qm	120 DM/qm	226.680 DM
Begrünung des Kinderspielplatzes	1.276 qm	24 DM/qm	30.624 DM
Anlage einer Schutzpflanzung im Randbereich des Plangebietes	1.090 qm	12 DM/qm	13.080 DM
Grünaufbau			200.000 DM
<b>Gesamt</b>			<b>470.384 DM</b>
<b>Summe</b>			<b>2.038.334 DM</b>

Erschließungselement	qm/lfdm.	Kosten	
<b>Erschließungskosten nach speziellem Satzungsrecht</b>			
Schmutzwasserkanal	1.500 lfdm.	700 DM/qm	1.050.000 DM
Wasserversorgung	1.500 lfdm.	200 DM/qm	300.000 DM
<b>Gesamt</b>			<b>1.350.000 DM</b>

**Gesamtkosten:**

Erschließungselement	Kosten
Baukosten öffentlicher Erschließungsanlagen	1.384.950 DM
Straßenbeleuchtung	183.000 DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	470.384 DM
Erschließungskosten nach speziellem Satzungsrecht	1.350.000 DM
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>3.388.334 DM</b>
Nebenkosten inkl. Projekt- Abwicklungskosten = 10% der Zwischensumme	338.833 DM
<b>Gesamterschließungskosten</b>	<b>3.727.167 DM</b>
Durchschnittl. zu erwartender Erschließungskostenaufwand pro qm Baugrundstück ohne Grunderwerbskosten	<b>Ca. 53 DM</b>

Dem oben geschätzten Erschließungskostenaufwand sind zudem die Kosten für eine Umliegung einschließlich der Vermessung hinzuzufügen.

**13. Finanzierung**

Sofern die Erschließung des Plangebietes von den öffentlichen Erschließungsträgern Stadt Weißenthurm/VG Weißenthurm wahrgenommen wird (vgl. § 123 BauGB), sind die jeweiligen Kosten haushaltsmäßig zu veranschlagen und mit Eigenmitteln und/oder Mitteln des Kreditmarktes zu finanzieren.

Sofern es sich um Kosten handelt, für die Beiträge oder Gebühren zu erheben sind (z.B. Kanalbaubeiträge, Erschließungsbeiträge etc.), werden diese nach den geltenden Satzungen wieder vereinnahmt.

#### **14. Anlagen**

- 1: Verpflichtungserklärung vom 02.08.1999
- 2: Privatrechtliche Vereinbarung vom 15.02.2000.
3. Landespflegerischer Planungsbeitrag

#### **15. Verfahren**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2000 bis 25.04.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, den 05.05.2000

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Abt. 4.2 - Planung - Wa/Kw -  
Im Auftrag:

(Wagner)

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2000 beschlossen.

Weißenthurm, den 16.06.2000

Stadt Weißenthurm

(Wagner)  
Stadtbürgermeisterin

**Ausfertigung:**

Ausgefertigt:

Weißenthurm, den 08.08.2000

Stadt Weißenthurm

(Wagner)  
Stadtbürgermeisterin

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 1 der Hauptsatzung der Stadt Weißenthurm im Mitteilungsblatt für den Bereich der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 15.08.2000 (Ausgabe-Nr. : 33/2000).

Weißenthurm, 22.08.2000

Stadt Weißenthurm

(Wagner)  
Stadtbürgermeisterin