

Stadtbauamt St. Wendel

D I - 610/570 - He

## B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Häuselsberg"  
in St. Wendel, Stadtteil Niederlinxweiler

### Inhaltsübersicht

1. Erfordernis der Planung (Änderung)
  - 1.1 Allgemeines
  - 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Erschließung
3. Art der baulichen Nutzung
4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung
5. Erschließungskosten

## 1. Erfordernis der Planung (Änderung)

### 1.1 Allgemeines

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 09.02.1984 die Änderung des seit 08.12.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Häuselsberg" in St. Wendel, Stadtteil Niederlinxweiler, gem. § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden von der Straße "Großer Gänsberg", im Osten von den östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße "Zu den Birken", im Süden von einer Linie, deren nächster Punkt ca. 300 m von der Straße "Großer Gänsberg" liegt und im Westen von den westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 69 und Nr. 58/2 Flur 12.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte in der Zeit vom 04.05.1984 bis 04.06.1984.

Nach dem Beschluß des Stadtrates vom 28.06.1984 erfolgte die Offenlegung nach § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.07.1984 bis 23.08.1984.

Dieser Bebauungsplan wurde am 06.12.1984 als Satzung beschlossen.

### 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt will im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge die Planunterlagen schaffen, die einerseits die Bebauungsmöglichkeiten in diesem Gebiet regeln, andererseits aber auch den Baubestand berücksichtigen.

Gegenüber dem derzeitigen Plan sind nachstehende Änderungen vorgesehen:

1. Ausweisung der vorhandenen Bebauung und Nutzung und teilweise Neuaufteilung der Baugrundstücke.
2. Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Ausbau bzw. der schon teilweise vorhandenen Vermessung sowie Ausweisung von neuen Verkehrsflächen.
3. Wegfall der Fläche für Gemeinbedarf, für die kein Bedarf besteht.
4. Ausweisung von öffentlichen Grünflächen. Über diese Grünflächen kann Zuwegung genommen werden zu den dahinterliegenden Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden. In einer der Grünflächen ist eine ganzjährig fließende Quelle, die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. gefaßt werden soll.

5. Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation zur Versorgung des neuen Wohngebietes.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. entspricht den Eintragungen und Berechnungen dieses Planes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 75 Baustellen ausgewiesen, was nach dem Erläuterungsbericht Seite 104, letzter Absatz, 75 WE ergibt.

Die Wohneinheiten werden nicht in die Wohneinheiten-Neubedarfsberechnung einbezogen, da es sich bei dem Bebauungsplan "Am Häuselsberg" um einen bestehenden Bebauungsplan handelt, der bereits bei der Baulückenberechnung zum Flächennutzungsplan mit einbezogen wurde.

17 Baustellen sind bereits bebaut.

## 2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist im Vorstufenausbau etwa zu einem Drittel vorhanden. Ein weiteres Straßenteilstück wird z.Zt. gebaut.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der WWV. In den Hochlagen des Bebauungsgebietes sind evtl. Druckerhöhungsanlagen einzubauen.

Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt im Mischsystem in das örtliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt.

## 3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet nach der BauNVO ausgewiesen. Die Hanggrundstücke wurden max. 2-geschossig ausgewiesen (bergs. Z = 1, tals. Z = 2). Für die auf dem Plateau liegenden Grundstücke ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt ist im Besitz des größten Teiles der noch unbebauten Grundstücke. Da mit einigen Grundstücksbesitzern keine Einigung auf freiwilliger Basis zu erzielen war, wurde eine gesetzliche Umlegung in die Wege geleitet. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Bei dem gesamten Bebauungsplanänderungsverfahren wurde versucht, die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

5. Erschließungskosten

a) Grunderwerbskosten

Verlängerung Straße "Zu den Birken"  
=====

100 lfdm, 8 m breit = 880 qm à 10,-- DM = 8.800,-- DM

Straße "B"  
=====

270 lfdm, 8 m breit = 2.160 qm à 10,-- DM = 21.600,-- DM

Straße "C"  
=====

310 lfdm, 8 m breit = 2.480 qm à 10,-- DM = 24.800,-- DM

Straße "D"  
=====

90 lfdm, 8 m breit = 720 qm à 10,-- DM = 7.200,-- DM

öffentliche Grünflächen  
=====

ca. 1.700 qm à 10,-- DM = 17.000,-- DM

Vermessungskosten 10.300,-- DM

Notariatskosten 10.300,-- DM

100.000,-- DM  
=====

b) Straßenbaukosten

Bürgersteigausbau einseitig

Straße "Großer Gänsberg"

310 lfdm à 200,-- DM = 62.000,-- DM

Endausbau Teilstück

Straße "Zu den Birken"

120 lfdm à 650,-- DM = 78.000,-- DM

Verlängerung Straße "Zu den Birken"

110 lfdm à 1.000,-- DM = 110.000,-- DM

Straße "B"

270 lfdm à 1.000,-- DM = 270.000,-- DM

Straße "C"

310 lfdm à 1.000,-- DM = 310.000,-- DM

Straße "D"

90 lfdm à 1.000,-- DM = 90.000,-- DM

920.000,-- DM

=====

c) Kanalisationkosten

Verlängerung Straße "Zu den Birken"

110 lfdm à 500,-- DM = 55.000,-- DM

Straße "B"

270 lfdm à 500,-- DM = 135.000,-- DM

Straße "C"

310 lfdm à 500,-- DM = 155.000,-- DM

Straße "D"

90 lfdm à 500,-- DM = 45.000,-- DM

390.000,-- DM

=====

d) Straßenbeleuchtungskosten

780 lfdm à 100,-- DM = 78.000,-- DM

e) Öffentliche Grünflächen

1.700 qm = 10.000,-- DM

Zusammenstellung der Erschließungskosten

a) Grunderwerbskosten	100.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	920.000,-- DM
c) Kanalisationskosten	390.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtungskosten	78.000,-- DM
e) Öffentliche Grünflächen	10.000,-- DM

1.228.000,-- DM  
=====



Aufgestellt:

St. Wendel, den 09.07.1984

Stadtbauamt