

Gemeinde

G Ü L S / M O S E L

Amt Winzingen

Bebauungsplanung

Gemarkung Güls . Flur 7

"Unter der Fürstenwiese"

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan  
aufgestellt gemäß § 9, Abs. 6 des  
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60

Bearbeiter

Dipl. Ing. Arne Strassberger  
Architekt BDA + Gartenarchitekt  
Beuel/Boon . Rheinaustraße 6  
Engers/Rh. . Frhr.v.Stein-Str.5

Gemeinde G Ü L S / M O S E L  
Amt Winningen

Bebauungsplanung Gemarkung Güls . Flur 7  
" Unter der Fürstenwiese "

aufgestellt gemäß § 2, Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom  
23. 6. 1960

B e g r ü n d u n g gemäß § 9, Abs. 6 BBauG.

1. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes .

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Unter der Fürstenwiese" wurde auf Veranlassung der Gemeindevertretung aufgestellt zum Zwecke der Ausweisung neuer Bauplätze für die in der Gemeinde noch ein erheblicher Bedarf besteht.

Das besondere Ziel des Bebauungsplanes ist es, Gülser Familien die Gelegenheit zur Errichtung eines Eigenheims zu geben, die bisher trotz intensiven Bemühens nicht in der Lage waren, ohne Hilfe der Gemeinde ein geeignetes Grundstück zu erwerben. Um dieses Ziel zu gewährleisten, wurde von der Gemeinde die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Engers beauftragt, die Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Das erforderliche Gelände besteht aus Flächen, die

- a. durch Vermittlung der Gemeinde bereits von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Engers von verschiedenen privaten Eigentümern erworben werden konnten,
- b. gemeindeeigenen Flächen, die zur Durchführung der Maßnahme zur Verfügung gestellt wurden.

Die gesamte Siedlungsmaßnahme wird in einem Zuge durchgeführt. Ein Teil der Häuser wird errichtet mit Einsatz von Gemeinschaftsselbsthilfe.

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan und die Art und Weise der Durchführung mit Hilfe einer gemeinnützigen Baugenossenschaft anzusehen als ein Teil der notwendigen Aufgabe der Gemeinde, besonders solchen Bürgern bei der Errichtung eines Familienheimes zu helfen, die auf der Grundlage nur der eigenen Initiative trotz angestrengten Bemühens wegen Fehlens geeigneter Grundstücke bisher nicht in der Lage waren, ein Familienheim zu errichten.

### Bestandteile des Bebauungsplanes .

Zum gemäß § 2 des BBauG vom 23. 6. 1960 aufgestellten Bebauungsplan für das Baugebiet "Unter der Fürstenwiese" gehören :

- a. Blatt 1 : Bebauungsplan  
mit sämtlichen rechtswirksamen Festsetzungen entsprechend § 9 BBauG und den Angaben zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Bau-nutzungsverordnung vom 26. 7. 1962
- b. diese Begründung entsprechend BBauG § 9, Abs. 6
- c. und die ergänzenden Pläne zur Erläuterung und technischen Durchführung, die nicht rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind
  - Blatt 2 Straßenplanung
  - Blatt 3 - 7 Wohnwegprofile
  - Blatt 8 Höhenplan, mit Gegenüberstellung des Flächennivellements mit den neuen Höhenlinien
  - Blatt 9 - 10 Typenpläne M. 1/100

### Inhalt und Rechtswirkung des Bebauungsplanes .

#### 3.1 Baugebietsausweisung .

Das Baugebiet wird zwangsläufig begrenzt durch die örtlichen Gegebenheiten

- a. vorhandener Straßen und ihrer notwendigen Böschungen
- b. durch die vorhandene Waldgrenze
- c. durch die Höhenverhältnisse.

Die genaue Umgrenzung wurde ausgehend von den vorgenannten Gegebenheiten von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Hans Hergarten  
Dipl. Ing. Schmidt  
in Andernach eingemessen und örtlich versteint.

Als Planungsgrundlage dienten

- a. die neue Grenzfeststellung
- b. ein genaues Flächennivellement.

### 3.2 Ordnung von Grund und Boden .

Die neue Parzellierung des Geländes entsprechend der Bebauungsplanung kann nach Abschluß des Rechtsetzungsverfahrens sofort erfolgen.

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßen-Wege- und Grünflächen werden nach der Vermessung in das Eigentum der Gemeinde überführt. Im Rahmen dieser Überführung werden die neuen gemeindeeigenen Flächen mit den von der Gemeinde eingebrachten Flächen verglichen und soweit erforderlich der finanzielle Ausgleich durchgeführt.

Soweit sich aus der Planung der Versorgungseinrichtungen die Notwendigkeit zur Festsetzung von Grunddienstbarkeiten ergibt, werden diese mit der Umschreibung der neuen Parzellen eingetragen.

### 4. Allgemeine Grünflächen, Vorgärten und Einfriedigungen .

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden in Verbindung mit den zusammenhängenden privaten Vorgartenflächen nach einem Plan erstellt.

Die Flächen für jeweils eine Milltonne mit dem dazugehörigen Vorplatzteil werden herausparzelliert und den Hausgrundstücken als unveräußerliche Teile zugeschlagen. In der gleichen Weise erfolgt die Einmessung der Garagenteile mit den dazugehörigen Vorplatzflächen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelbäume werden erhalten und in die Grünanlagen eingeordnet.

Die Durchführung der gesamten Grünplanung wurde ebenfalls dem Bearbeiter des Bebauungsplanes übertragen.

## 5. Angaben zur Erschließung .

### 5.1 Straßen und Wege .

Das Plangebiet wird durch die neue Straße längs der südöstlichen Gebietsgrenze und die von dieser den Hang hinaufführenden Wohnwege erschlossen. Die Straße ist eine Stichstraße mit Wendeplatte.

Der allgemeine Fußweg führt getrennt von der Straße parallellaufend durch die begleitenden Grünflächen.

Die Straße ist ausgelegt mit 4.5 m Fahrbahnbreite und 0.5 m Schrammbord.

Die Wohnwege sind ausgelegt mit <sup>2.50</sup>~~2.25~~ m Gesamtbreite. Die erforderlichen Treppenteile sind 1.5 m breit vorgesehen, die begleitenden Rampen für Fahrräder und Kinderwagen 0.75 m. Stufen werden nach Durchführung der Planierung nur soweit angeordnet, wie unbedingt erforderlich.

### 5.2 Entwässerung und Versorgungsleitungen .

Entwässerungs- und Versorgungsleitungen werden in den Wohnwegen als öffentliche Leitungen verlegt. Die Planung erfolgt in Zusammenarbeit des Planers mit Sonderfachleuten im Rahmen der weiteren Durcharbeitung.

Der notwendige Wasserdruck ist durch die Lage des vorhandenen Hochbehälters gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt entsprechend der für die Gemeinde Güls bestehenden Planung im Trennsystem.

Die Hausabwässer werden in eine Gemeinschaftskläranlage eingeleitet. Vorfluter für den Überlauf ist der vorhandene Mühlenbach. Die Regenabwässer werden direkt in den Mühlenbach abgeleitet.

Sollte bis zur Fertigstellung der Hochbauten das gemeindeeigene Entwässerungsnetz bereits bis ans Gelände herangeführt sein, entfällt die gemeinschaftliche Kläranlage.

### 5.5 Städtebauliche Kennziffern .

Die rechnerische Auswertung des vorliegenden Planes ergibt folgende Werte

Bruttobauland	1.445 ha = 100 %
davon	
Flächen für Hausgrundstücke einschl. Vorgärten	1.045 ha = 72 %
Flächen für Straßen, Wege, Parkplätze	0.225 ha = 16 %
Flächen für Garagen und Vorplätze	0.082 ha = 6 %
Flächen für öffentliche Grünflächen	0.093 ha = 6 %
Nettobauland	1.045 ha = 72 %
Straßenlänge	217 lfdm
Wohn- und Gehweg-Länge	595 lfdm
Anzahl der Hauseinheiten	23 HE
Einwohnerzahl bei Annahme von 5.0 Einwohner / HE	115 Ew
Straßenlänge je ha Bruttobauland	149.7 lfdm/ha
Wohnweglänge je ha Bruttobauland	410.3 lfdm/ha
Straßenlänge je Hauseinheit	9.43 lfdm/HE
Wohnweglänge je Hauseinheit	25.87 lfdm/HE
Bruttobebauungsdichte	16 HE / ha
Nettobebauungsdichte	22 HE / ha
durchschnittliche Grundstücksgröße	452.33 qm
Einwohnerdichte	80 Ew / ha Bruttobauland 110 Ew / ha Nettobauland

## 5.4 Erschließungsaufwand .

Im folgenden werden die voraussichtlich zu erwartenden Erschließungskosten für das neue Baugebiet überschläg-lich ermittelt. Grundlage für diese unverbindliche Kos-tenschätzung bilden die nachstehenden Einheitspreise, die nach den Ergebnissen verschiedener Submissionen festgesetzt wurden.

Kostenstand Sommer 1962

Straßendecke für normale Belastung	ca. DM 22.-/qm
Bordstein	ca. DM 15.-/lfdm
Geh- und Wohnwege, Schrammborde	ca. DM 16.-/qm
Treppenstufen	ca. DM 35.-/lfdm
Straßenbeleuchtung	ca. DM 35.-/lfdm
Entwässerungskanal einschl. Schächte und Abläufe	ca. DM 150.-/lfdm
Wasserversorgung einschl. erforder- licher Armaturen	ca. DM 42.-/lfdm
Anlage öffentliche Grünflächen	ca. DM 12.-/qm

In den vorgenannten Preisen sind die Kosten für erforder-liche vorbereitende Planierungsarbeiten und die evtl. er-forderliche Verdichtung aufgeschütteter Flächen nicht ent-halten.

In den Berechnungen der notwendigen Leitungslängen sind die gemeinschaftlichen Anschlußleitungen unter den Haus-gruppen nicht beachtet.

### 5.41 Straßen- und Wegebau .

#### a. Stichstraße mit Wendeplatz

Kosten je lfdm	
Fahrbahn	4.5 x 22.0 = 99.- DM
Bordsteine	2.0 x 15.0 = 30.- DM
Schrammbord	0.5 x 16.0 = 8.- DM
Beleuchtung	35.- DM
<u>insgesamt</u>	<u>172.- DM</u>

Für den südwestlichen Straßenanteil wird wegen der zusätzlichen Anschlußarbeiten an die bestehende Straße mit dem vollen Preis gerechnet.

Straßenlänge	202 lfdm
+ zusätzliche Länge für die Verbreiterung am Wendeplatz	15 lfdm
<hr/>	<hr/>
insgesamt	217 lfdm

Kosten Stichstraße ca.  $217 \times 172 =$  ca.

DM 37.3

b. parallel zur Straße laufender Gehweg und Anschlußstücke zur Straße

Gehwegfläche	IM 16.-/qm
Bordsteine	IM 15.-/lfdm
Gesamtfläche Gehweg ca.	360.- qm
Kosten $360 \times 16 =$	IM 5.760.-

Gesamtlänge Bordsteine ca.	2 x 216 qm
Kosten $432 \times 15 =$	IM 6.480.-

---

insgesamt ca.

DM 12.24

c. Wohnwege

Wegefläche	$2.25 \times 16.- =$	DM 36.-
Bordsteine	$2.00 \times 15.- =$	DM 30.-
<hr/>	<hr/>	<hr/>
insgesamt		DM 66.-

---

Wohnweglängen ca. 373 lfdm

Kosten  $66.- \times 373 =$  DM 24.618.-

Treppenstufen insgesamt ca. 240 lfdm

Rampenflächen insgesamt ca. 28 qm

Kosten Treppenstufen ca. DM 8.400.-

Kosten Rampenflächen ca. DM 504.-

---

Gesamtkosten Wohnwege

DM 33.522.

5.42 Kosten Grünanlagen

öffentliche Grünflächen

ca. 930.48 qm je DM 12.-

ohne Grunderwerb und vorbereitende Arbeiten ca.

DM 11.160

5.43 Kosten Entwässerung

erforderliche Leitungslänge im öffentlichen Bereich bis zu den Anschlüssen der gemeinsamen Hausanschlußleitungen

300.- lfdm je DM 150.-

Kosten Entwässerung einschl. der anteiligen Kosten für Schächte Straßeneinläufe etc. ca.

DM 45.000.

5.44 Kosten Wasserversorgung

Gesamtlänge der erforderlichen Wasserleitungen im öffentlichen Bereich bis zu den Enden der gemeinsamen Hausanschlußleitungen

300.- lfdm je DM 42.-

DM 12.600.-

5.45 Kleinkläranlage

Sollte die Kleinkläranlage zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Hochbauten noch erforderlich sein, wird zu ihrer Erstellung ein Betrag erforderlich sein von Pauschal ca.

DM 20.000.-

5.46 Gesamtkosten

Nach dieser überschläglichen Kostenschätzung betragen zu dem angenommenen Kostenstand die gesamten Erschließungskosten für das neue Baugbiet ca.

Straßen- und Wegebau einschl. Beleuchtung ohne Grunderwerb und vorbe- reitende Maßnahmen	DM	83.086.-
Grünanlagen	DM	11.160.-
Entwässerung	DM	45.000.-
Wasserversorgung	DM	12.600.-
Kleinkläranlage	DM	20.000.-
<hr/>		
insgesamt	DM	171.846.-
für Unvorhergesehenes ca. 5 %	DM	8.592.-
<hr/>		
Gesamtkosten	DM	180.438.- =====
durchschnittlicher Anteil je Hauseinheit :	DM	<u>7.845.13</u>

6. Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen .

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes kann insgesamt nach Genehmigung sofort ohne jede Schwierigkeit erfolgen. Für die ausgewiesenen Baugrundstücke ist eine erheblich größere Anzahl Bewerber vorhanden.

Bearbeiter : Dipl. Ing. Arne *Strassberger*  
Architekt BDA + Gartenarchitekt  
Beuel/Bonn Rheinaustraße 6  
Engers/Rh. . Frhr.v.Stein-Str.5

Gesehen :

Güls, den ... 29. 4. 1964

*W. W. W.*  
Bürgermeister

Winningen, den

*[Signature]*  
Amtsverwaltung



b.w.

Die Urschrift ist im Heftrücken eingebunden  
und befindet sich in der Verfahrensakte.

Um-  
Vorstehende Ablichtung  
Abschrift wird als mit der  
Urschrift übereinstimmend beglaubigt.

Koblenz, den. 29.12.1992

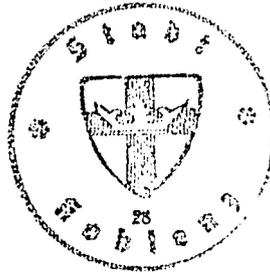


Stadtverwaltung Koblenz

I.A.

Stadtammann

Ausgefertigt:  
Koblenz, 30.12.1992



Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister