

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Zell
RR. Leuburg, Gebiet: Wohnsiedlung Marienheim - Witte

Aufgestellt gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes
(BBauG) vom 23.6.1950 (BGBl. S. 341).

- 1) Bei der Aufstellung des vorliegenden Planes wurde davon ausgegangen, daß ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde Marienheim hat als rein ländliche Gemeinde nur einen begrenzten Baulandbedarf für die Errichtung von ca. 30 Eigenheimen und Mietwohnungen.

Für diesen Bedarf werden in geeigneter Lage, zum Teil an bereits ausgebauten Wegen, im übrigen in einer noch besonders zu erschließenden Fläche zusammengefaßt ca. 4,00 ha als Bauland neu angewiesen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan durch die graue Geltungsbereich-Grenze gegen nicht bebaubare Flächen, wie Altbaugrundstücke, Wiesen und Äcker (Außenbereiche) abgegrenzt.

Auf dem neu angewiesenen Gebiet befinden sich außerdem 5 bereits bestehende Einzelwohnhäuser und 8 Doppelwohnhäuser mit Nebengebäuden. Das Grundstück ist durch schraffierte Wohn- und Nebengebäude kenntlich gemacht.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohn- und Nebengebäude entsprechen ungefähr dem Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre.

- 2) Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfordert die Abtretung von kleineren Teilstücken für Straßenflächen der Grundstückseigentümer folgender Flurnummern:

1063 / 1064 / 1065 / 1066 / 1067 / 1068 / 1039 / 1069
1070 / 1071 / 1038 / 1037 / 1036 / 1035 / 1072 / 1089
1088 / 1090 / 1091 / 1091/1 / 1080

Da für diese Abtretungen keine Ersatzgrundsücksflächen zur Verfügung stehen, wird das Grenzregelungsverfahren gem. § 80 ff, des BBauG. hiermit vorgesehen.

3) Die Gesamt-kosten der Erschließung für das Baugebiet Wasserleitung, Straßenbau, Gehweg und sonstige Nebenleistungen erfordern einen Mindestaufwand von ca. DM 120.000,--. Weitere Erschließungskosten entstehen im Augenblick nicht. Diese Kosten werden von der Gemeinde auf die Grundstücksbesitzer umgelegt.

Vom Gemeinderat als Entwurf beschlossen am

Bürgermeister:

öffentlich ausgelegt: vom

bis

Bürgermeister:

vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am

Bürgermeister:

genehmigt mit BE

genehmigt und ausgelegt bekanntgemacht am

Bürgermeister:

Architekt: