

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kreuzweingarten - Rheder für den Ortsteil Kreuzweingarten, Auf dem Münsterberg.

- - - - -

A) Allgemeines

Das Planungsgebiet umfaßt das Plateau des Münsterberges und wird begrenzt durch die Wegeparzellen 15, 202, einen Teil der Wegeparzelle 26, der Wegeparzelle 183 und durch die Flurstücke 3 u.2 der Flur 4 der Gemeinde Kreuzweingarten.

Das Gelände liegt im Aussenbereich.

Für die Gemeinde Kreuzweingarten ist ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Auf dem Plateau des Münsterberges sind jedoch in den letzten Jahren bereits 18 Wohngebäude erstellt worden.

Um die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet sicherzustellen, war aus zwingenden Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor Erstellung eines Flächennutzungsplanes erforderlich. Auch reichen die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffenen Baustellen auf längere Zeit hin aus, den örtlichen Bedarf zu decken, so daß im Rahmen der beim Landkreis Euskirchen durchzuführenden vordringlichen Maßnahmen hier zunächst von einer Aufstellung eines Flächennutzungsplanes abgesehen werden konnte. Der Entwurf zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist mit dem Dezernat 34 der Bezirksregierung und der Bezirksstelle Köln der Landesplanungsgemeinschaft Rheinland abgestimmt worden.

B) Bebauung

Die Planung dient zur weiteren Erschließung des Geländes und einer geordneten Baugestaltung. Die auf dem Plateau vorhandenen Wege sind nur teilweise verblieben.

Die Bebauung des Plangebietes ist dem Charakter des Ortes angepaßt. Die Führung der Wohnstraßen wurde der Geländestruktur angepaßt. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise (Einzelhäuser).

Das Plangebiet wird vom Ort her durch einen vorhandenen Weg (seinerzeit vom Amt für Flurbereinigung und Siedlung angelegt) mit starker Steigung angedient.

Dieser Weg soll nur als Einbahnstraße dienen. So ergibt sich die Notwendigkeit, die Abfahrt nach Süden hin über einen vorhandenen Weg, der in die B 51 einmündet, vorzunehmen.

Eine Verlegung der Trassenführung der B 51 ist jedoch geplant und soll in absehbarer Zeit durchgeführt werden. Seitens der Bezirksstelle Köln der Landesplanungsgemeinschaft Rheinland sind mit Schreiben vom 10.1.1963 zwei Vorschläge für die mögliche Trassenführung der B 51 angegeben worden.

Falls die angegebene östliche Umgebung von Kreuzweingarten zur Durchführung kommt, würde die Andienung des neuen Baugebietes von der B 51 her einen Gefahrenpunkt darstellen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde ist deshalb eine mögliche Anschlußstraße, welche in die K 43 einmündet, in den Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

C) Flächenaufteilung

7.046 ha brutto Bauland

1.0 ha Verkehrs- u. Wegefläche

0.086 ha Platz

Geplante Bebauung innerhalb des Gesamt-Bebauungsgebietes

69 WE

Vorhandene Bebauung innerhalb des
Bebauungsgebietes

4 WE

Wohnungsbelegungsziffer

3,8 WE

Einwohner zukünftig

73 WE x 3,8 = 277,4 E

Brutto-Wohndichte zukünftig

277,4 E : 7 = ca. 40 E.

D) Ordnung des Grund und Bodens.

Als Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung eingeleitet worden.

E) Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle.

Bei der Verfolgung der Ziele des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Kanalisation	105.000,-- DM
Straßenbau	<u>380.000,-- DM</u>
Sa.	485.000,-- DM
	=====

Der vom Ingenieurbüro, Dipl.Ing.Erich Spitz, erstellte Kostenanschlag ist beigelegt. (Fotokopie).

F) Empfehlung.

Die Errichtung einer Kläranlage wird vor Durchführung der Gesamt - Baumaßnahme für dringend erforderlich gehalten.

Solange die gemeindliche Kläranlage nicht vorhanden sein wird, werden die Anlieger gezwungen sein, mit einer Dreikammer - Klärgrube, jeweils auf eigenem Grundstück die Abwässer zu beseitigen.

Geschätzter Kostenaufwand ca. 100.000,-- DM.

Da diese Kosten in jedem Falle als verloren anzusehen sind, dürfte sich die vordringliche Errichtung einer Kläranlage durch die Gemeinde rechtfertigen.

Eine 50%-ige Bezuschussung zur Errichtung der Kläranlage kann erwartet werden.

Der Planungsbeauftragte:


(Hösse)
Kreisplaner

Kostenanschlag

Betrifft: Bebauungsplan "Münsterberg" in Kreuzweingarten.

Lfd. Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	ℳ	DM	ℳ
		<u>1) Kanalisation</u>				
1	800	lfdm Rohrgraben herstellen (Boden der Klassen 2,25 - 2,26, DIN 18.300) i.M. 2,50 m tief, einschl. des Verbaues der Gräben, Wiederverfüllen des Rohrgrabens und Abfuhr des übrigen Bodens für 1 lfdm	40,00		32.000,--	
2	280	lfdm wie vor, jedoch in einer Tiefe bis zu 4,00 m für 1 lfdm	75,00		21.000,--	
3	200	cbm Boden der Klasse 2,27, DIN 18.300 als Zulage zu den Pos. 1 + 2 (geschätzt) für 1 cbm	25,00		5.000,--	
4	780	lfdm Verlegung von Betonrohren \varnothing 30 cm einschl. Dichtung und Abdrücken der Rohre für 1 lfdm	15,00		11.700,--	
5	300	lfdm Verlegung wie vor, jedoch \varnothing 40 cm für 1 lfdm	18,00		5.400,--	
6	28	Stück Kontrollschächte aus Betonringen \varnothing 1,00, i.M. 2,90 m tief, herstellen. Einschl. Mehraushub des Bodens, Ausbildung der Schachtschle und Abdeckung (Begu) für 1 Stck.	430,00		12.040,--	
7	72	Stück Hausanschlüsse (Rohrgraben bis zum Grundstück herstellen, Verlegen und Dichten von Tonrohren \varnothing 15 cm) für 1 Stck.	200,00		14.400,--	
8		Für Unvorhergesehenes			3.460,--	
		Summe Kanalisationskosten:			105.000,--	
					=====	
		Übertrag:				

Nr.	Stückzahl	Gegenstand	Preis je Einheit		Betrag	
			DM	ℳ	DM	ℳ
		2) Straßenbauarbeiten				
9	1100	<p>lfdm bituminös befestigte Straßen mit einem Aufbau und Querschnitt wie folgt: Mind. 55 cm frostsicheren Grubenkies 2 Lagen Bitukies (Gesamtstärke 15 cm), Asphaltbinder und Asphaltfeinbetondecke (Gesamtstärke 8 cm), einzeilige Betonsteinrinne (einseitig) und einseitig Betonhochbordsteine. Die andere Seite erhält eine Randbefestigung aus Betonsteinen. Gehweg: Eine Seite 1,50 m, andere Seite 1,0 m breit. Decke einseitig geneigt. Breite zwischen Rinne bzw. Randbefestigung 4,50 m. Rinneneinläufe alle 40 m. (Im Preis sind ebenfalls die Kosten für Bodenbewegung miteingerechnet). für 1 lfdm</p>	210,00		231.000,--	
10	250	<p>lfdm bituminös befestigte Straße wie von, jedoch mit beidseitig Hochbordsteine und einer Straßenbreite von 6,00 m zwischen den Rinnsteinen für 1 lfdm</p>	255,00		63.750,--	
		<p><u>Anmerkung¹⁾</u> Der Ausbau der Zufahrt (über die nördlich des Bebauungsgebietes liegende Kreisstraße) ist in den usbaukosten enthalten. Der schwierigen Gelände- verhältnisse wegen (starke Hanglage, Fels) ist es vorgesehen, diese Zufahrt einbahnig auszubauen (4,00 m breit). Bei dem Ausbau einer Abfahrt über den nach Süden auf die B 51 laufenden vorhandenen Weg, oder über eine im Westen des Siedlungsgebietes neu anzulegende Straße entstehen noch folgende Kosten:</p>				
11	300	<p>lfdm Straßenbau wie in Pos. 9 für 1 lfdm</p>	255,00		76.500,--	
12		Für Unvorhergesehenes			8.750,--	
		Summe Straßenbau:			380.000,--	
		Übertrag:				

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kreuzweingarten - Rheder für den Ortsteil Kreuzweingarten, Auf dem Münsterberg, ist gem. § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kreuzweingarten - Rheder vom 16.4.1962 aufgestellt worden.

Kreuzweingarten - Rheder, den 28.3.1963

Gebitz
Bürgermeister

Kurt
Mitglied des Rates