

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Kastel-Staadt, Teilgebiet:

"Im Ferl"

----

### Allgemeines

In der Gemeinde Kastel-Staadt stehen nur vereinzelt Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung. Der gegenwärtige Bedarf an Bauland veranlaßt die Gemeinde durch geeignete Erschließungsmaßnahmen ausreichendes Baugelände zu schaffen. Um eine geordnete Bebauung sicherzustellen, und eine Zuwegung zur Kläranlage zu erreichen, welche in der Schlucht unterhalb des Hauses Pfeiffer errichtet werden soll, hat die Gemeinde Kastel-Staadt den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Ferl" umfaßt eine Fläche von ca. 5,0 ha. Er wird im wesentlichen umgrenzt:

Im Norden und Osten:

von einem Steilhang und Waldgrenze,

im Süden:

von der Kirchstraße mit ihrer vorhandenen Bebauung,

im Westen:

von einer freien landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Innerhalb des Baugebietes bestehen bereits 2 Wohnhäuser einschl. der Nebengebäude sowie Kirche mit Pfarrhaus. Geplant sind ca. 42 neue Baustellen. Dies entspricht insgesamt etwa 65 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung von durchschnittlich 3,5 Personen/Wohneinheit ergibt dies rd. 230 Einwohner. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt etwa 7,0 - 7,5 ar.

Die Höhenaufnahme innerhalb des Baugeländes ist auf NN abgestimmt. Die Höhen sind als Meter Kurven innerhalb des

Geländes eingetragen.

Für das gesamte Baugebiet ist offene Bauweise vorgesehen. Die Darstellung weist nur die Flächen aus, innerhalb denen gebaut werden kann. Als zulässige Geschößzahl sind bis zu 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Nach der Art der baulichen Nutzung wurde das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet, die von der Ortslage einbezogenen Fläche als Dorfgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf GRZ/GFZ = 0,4/0,7 festgelegt. Die etwaige Bebauung, das als öffentliche Fläche gekennzeichnete Gelände der Kirchengemeinde, soll besonders geregelt werden. Die im Plan ausgewiesene landwirtschaftlich genutzte Fläche kann durch ihre Steilheit nicht als bebaubare Fläche genutzt werden.

### Planung

Die Plankonzeption wird im wesentlichen bestimmt durch die topographischen Gegebenheiten. Das Gelände fällt zwischen dem Anwandweg und der geplanten Zufahrt zur Kläranlage in nordöstlicher Richtung. Der Höhenunterschied beträgt ca. 21,00 m. Die Hauptzufahrt erfolgt über die A-Straße und endet in der Zufahrt zur geplanten Kläranlage. Über den Anwandweg können die einzelnen landwirtschaftlich genutzten Parzellen westlich des Baugebietes erreicht werden. Diese Zufahrt erfolgt über die C-Straße bzw. D-Straße. Die B-Straße als Wohnstraße hat im östlichen Bereich eine Fußwegverbindung mit der A-Straße. Diese soll auch einen Teil der Kanalleitung aufnehmen.

### Maßnahmen zur Erschließung des Baugeländes

#### a) Neuordnung des Grund und Bodens

Die gegenwärtigen Grundstücksverhältnisse lassen zum Teil eine Bebauung im Sinne des Bebauungsplanes nicht zu. Es muß darum das Gelände im Wege einer Baulandumlegung zum Teil neu geordnet werden.

Die im Bebauungsplan eingetragenen neuen Grundstücksgrenzen

sind unverbindlich. Sie gelten lediglich der Umlegungsstelle als Richtmaß für die Bemessung und Zuschnitt der Einzelgrundstücke.

Für ihre endgültige Festlegung ist die Umlegungskarte maßgebend.

Mit Inkrafttreten der Umlegungskarte erlangen die neuen Grenzen Rechtsverbindlichkeit.

#### b) Straßenbau

Die A-Straße gilt als Hauptzufahrtsstraße und wird bis zur Einmündung der B-Straße 7,50 m einschl. beiderseitigen 1,25 m breiten Bürgersteigen ausgebaut. Bis zur eigentlichen Zufahrt zur Kläranlage soll die A-Straße auf 6,75 m einschl. 1,25 m breiten Bürgersteig und 0,50 m Schrammbord ausgebaut werden. Eine Breite von 6,75 m einschl. 1,25 m Bürgersteig und 0,50 m Schrammbord soll die B-Straße erhalten. Die C-Straße soll eine Zufahrt zum Anwandweg sein und hat eine Ausbaubreite von 7,50 m einschl. 2 x 1,25 m breiten Bürgersteigen. Die D-Straße mit einer Ausbaubreite von 4,75 m einschl. 1,25 m Bürgersteig ist die zweite Zu- oder Abfahrt zum Anwandweg.

#### c) Kanalisation

Für die Gemeinde Kastel-Staadt wird zur Zeit ein Kanalprojekt aufgestellt, an dieses auch das neue Baugebiet angeschlossen werden soll.

#### d) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Der Anschluß erfolgt an das Gemeindeversorgungsnetz.

#### e) Stromversorgung

Hochspannungsfreileitungen werden nicht berührt. Die Stromversorgung ist mit Anschluß an das Stromnetz der Gemeinde gesichert.

## Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

### a) Straßen

#### Geplante Ausbaubreiten und Längen

##### Proj. A-Straße

$$B = 5,00 + 1,25 + 1,25 = 7,50 \text{ m}$$

$$L = 340 \text{ m}$$

$$B = 5,00 + 1,25 + 0,50 = 6,75 \text{ m}$$

$$L = 85 \text{ m}$$

$$B = 4,50 + 0,50 = 5,00$$

$$L = 95 \text{ m}$$

##### Proj. B-Straße

$$B = 5,00 + 1,25 + 0,50 = 6,75 \text{ m}$$

$$L = 165 \text{ m}$$

##### Proj. C-Straße

$$B = 5,00 + 1,25 + 1,25 = 7,50 \text{ m}$$

$$L = 45 \text{ m}$$

##### Proj. D-Straße

$$B = 3,50 + 1,25 = 4,75 \text{ m}$$

$$L = 45 \text{ m}$$

##### Proj. Anwandwege

$$B = 3,50 \text{ m}$$

$$L = 180 \text{ m}$$

$$B = 3,00 \text{ m}$$

$$L = 40 \text{ m}$$

Kirchstraße (Verbreiterung einschl. Bürgersteig)

$$B = 2,00 \text{ m}$$

$$L = 100 \text{ m}$$

Fußwege

$$B = 2,00 \text{ m}$$

$$L = 70 \text{ m}$$

340 x 7,50	=	2.550,00 qm
85 x 6,75	=	573,75 qm
95 x 5,00	=	475,00 qm
165 x 6,75	=	1.113,75 qm
45 x 7,50	=	337,50 qm
45 x 4,75	=	213,75 qm
180 x 3,50	=	630,00 qm
40 x 3,00	=	120,00 qm
100 x 2,00	=	200,00 qm
70 x 2,00	=	140,00 qm

6.353,75 qm

Für Kurven

$$5 \times 30,00 = 150,00 \text{ qm}$$

150,00 qm

6.503,75 qm

$$\text{Kosten: rd. } 6550,00 \times 30,-- \text{ DM/qm} = 196.500,-- \text{ DM}$$

b) Kanal (Mischverfahren)

$$(340 + 85 + 95 + 165 + 45 + 45 + 27) = 802,-- \text{ m}$$

$$\text{rd. } 820 \times 100,-- \text{ DM/m} =$$

82.000,-- DM

Übertrag: 278.500,-- DM

c) Wasserversorgung

( 340 + 85 + 165 + 45 + 45 ) = 680,-m  
rd. 700 x 40,-DM/m = 28.000,-- DM

d) Straßenbeleuchtung

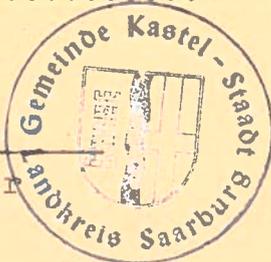
20 Standleuchten o. ähnl. a' 1200,-- DM = 24.000,-- DM

Gesamtkosten: 330.500,-- DM  
=====

Die Gesamterschließungskosten werden nach dem gegenwärtigen Stand des Preisniveaus auf rd. 335.000,-- DM geschätzt.

Aufgestellt:  
Kastel-Staadt, den 3. März 1967

[Signature]  
Bürgermeister



Ausgearbeitet:  
Hochbauabteilung des  
Landratsamtes Saarburg  
Abt.-Leiter

[Signature]  
Oberbaurat

Gesehen:  
Trier, den ..25. Juli 1968.....  
Bezirksregierung Trier  
Im Auftrag:

[Signature]  
Baurat

Referent für Ortsplanung  
[Signature]  
Kreisbaurat  
Sachbearbeiter

[Signature]

Saarburg, den 3. März 1967

