B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. o64 - Feldkirchen, Auf dem Acker -

1. Lage und heutiger Zustand

Der o. g. Planbereich liegt in der Gemarkung Gönnersdorf, Flur 6 u. 7. Die Fläche ist ca. 1,7 ha groß. Das Plangebiet liegt mitten in einer bereits bebauten Umgebung in einer Höhenlage von ca. 1oo m über NN. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 12o m vom Mühlenweg bis Hinter der Hohl um ca. 8 m ab. Der Geltungsbereich grenzt im Westen, Norden (Mühlenweg) und Osten an eine reine Wohnbebauung und im Süden (Hinter der Hohl) hin zur Fahrerstraße an ein Mischgebiet an. Das Gelände wurde früher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Im Bereich des Flurstückes 65 standen zwei alte Gebäude, unter anderem das Gebäude einer ehemaligen Mühle, diese Gebäude wurden im Jahre 1979 abgebrochen.

2. Städtebauliche Absicht

Mit dem vorliegenden Plan soll die Nachfrage nach Bauland durch schließen dieser Baulücke gedeckt, eine geordnete Bebauung eingeleitet und die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließungseinrichtungen geschaffen werden.
Geplant sind 21 eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise im reinen Wohngebiet (WR) und 6 eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (WA).
Für die 27 eingeschossigen Wohnhäuser sind nach Bedarf 27 Doppelgaragen und zusätzlich 27 private Stellplätze ausgewiesen.
Die öffentlichen und privaten Erholungsflächen sind im Grünordnungsplan, welcher gleichzeitig Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ausgewiesen.
Von der ehemaligen Mühle wird ein Mühlstein im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit eingebaut.

3. Verkehr

Die Erschließung des o. g. Bereiches erfolgte früher über Feldwege. Mit der Ausweisung im BPl. O64 wird ein Teil der früheren Wege aufgehoben.
Die künftige Erschließung erfolgt vom Mühlenweg über einen befahrbaren Wohnweg in einer Gesamtbreite von 5,5om bis Hinter der Hohl mit Anschluß für Anlieger an die Fahrer Straße.
Die befahrbaren Wohnwege sollen beim Ausbau optisch gegenüber der Verkehrsstraße Mühlenweg abgesetzt werden.

Im Bereich der Wohnwege sind 8 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie ist sichergestellt.
Die Buslinie der VRW liegt im Nahbereich des Baugebietes.

. Folgeeinrichtungen

Schule,Kindergarten, Kinderspielplatz, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs und auch Handwerksbetriebe sind in der Nähe vorhanden.

. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf Grund der Besitzverhältnisse (90% Privatbesitz) nicht erforderlich.
Die vorliegende Planung kann kurzfristig realisiert werden. Die Abwicklung wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Neuwied und dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

. Kosten

Für die Durchführung der Planung entstehen nach überschläglicher Ermittlung Kosten in folgender Höhe:

a) befahrbare Wohnwege

Straßenbau	ca.	=	200.000,00 DM
Kanalisation	ca.	=	110.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	ca.	=	5.000,00 DM

b) öffentliche Grünerholungszone,
Mühlstein einschl. Grunderwerb, mit ca. 5.000,00 DM

insgesamt ca. = 320.000,00 DM

Der städt. Anteil hiervon beträgt laut Erschließungssatzung 10 %.

aufgestellt: Neuwied, den 10. Juli 1980