

# B e r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 092 - Feldkirchen / Hüllenberg, "Auf der Höh" -

Stand: Oktober 1985

## 1. Geltungsbereich und heutige Situation

Das Plangebiet liegt am Ostrand der bebauten Ortslage des Stadtteils Feldkirchen in der Gemarkung Hüllenberg, Flur 3 und 4. Es erfaßt die anliegenden Grundstücke der Straße "Auf der Höh" sowie in südlicher Verlängerung die Grundstücke bis zur Straße "Im Felster". Das Gebiet ist durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt und über die Höhenstraße erschlossen. Der vorhandene Weg "Auf der Höh" ist katastermäßig i. M. 2,50 m und an der engsten Stelle nur ca. 1,0 m breit, so daß eine geordnete und verkehrsgerechte Erschließung z. Z. nicht gegeben ist. Derzeitig steht eine befahrbare Wegbreite von 4 - 4,5 m zur Verfügung, die provisorisch wassergebunden befestigt ist und für die Privatgrundstücke teilweise in Anspruch genommen wird. Die Entsorgung des Gebietes erfolgt provisorisch über Kleinkläranlagen. Das Gebiet liegt i. M. 185 m über NN und hat teilweise ein starkes Gefälle nach Ost-Südost. Es handelt sich um ein gutes bis sehr gutes Wohngebiet mit unverbaubarer Fernsicht ins Rheintal.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied ist der Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche sowie die beiden bebauten Grundstücke Höhenstraße 2 und 4 als Mischbaufläche ausgewiesen.

## 2. Planungsziel

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes von 1983 entwickelt.

Für die bebauten Grundstücke Höhenstraße Nr. 2 und 4 soll abweichend von der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischnutzung unter Berücksichtigung der bestehenden und künftigen Zweckbestimmung die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit soll die tatsächliche Nutzung dieser Grundstücke angeglichen und städtebaulich eine klassisch-kontinuierliche Abstufung zwischen den einzelnen Gebietsarten erzielt werden. Die verbindliche Planung berücksichtigt somit die vorhandene Nutzung sowie die geplante städtebauliche Ordnung und gilt hinsichtlich der geringfügigen Abweichung vom Flächennutzungsplan i. S. des § 8 Abs. 2 BBauG objektiv entwickelt. Mit den geplanten Festsetzungen sollen die unzulänglichen Verkehrsverhältnisse städtebaulich geordnet und gleichzeitig die Voraussetzungen für den Grunderwerb geschaffen werden, die letztlich für die öffentliche Sicherheit erforderlich sind. Für die anliegenden Grundstücke werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsfestsetzung getroffen, die sowohl die vorhandene Bebauung und die Beschaffenheit der Grundstücke berücksichtigt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Die Steilstrecke im unteren Abschnitt der Höhenstraße erfordert einen verkehrsgerechten Ausbau des anschließenden Wohnweges "Auf der Höh", bei dem gewährleistet ist, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge am Ende der Straße wenden können und für Besucher dieses Gebietes ausreichend Stellplätze im öffentlichen Bereich zur Verfügung stehen. Durch die starke Hanglage und die bergseitig vorhandenen Stützmauern ist der geplante Ausbau zur Talseite hin durch ungleiche Inanspruchnahme der Privatgrundstücke vorgesehen, damit die Kosten der Erschließung und Folgeeinrichtungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in einem angemessenen Verhältnis stehen. Der geplante Ausbau berücksichtigt neben den allgemeinen Anforderungen der Ver- und Entsorgung insbesondere auch die Sicherheit der Fußgänger. Im Bereich der Straße "Im Felster" ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Verbreiterung dieses Straßenabschnittes vorgesehen, damit im Bereich der Steilstrecke eine gefahrlose Begegnung Lkw/Pkw ermöglicht wird.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Gestaltung sind in Anlehnung an die bestehenden Wohnhäuser getroffen, die sowohl die Höhenlage des Geländes als auch die individuelle Ausführung dieser Gebäude berücksichtigt. Es sind nur Einzelhäuser mit 2 Geschossen als Höchstgrenze, die wegen der Hanglage auf Erd- und Sockelgeschoß begrenzt wurde, festgesetzt. Für die von der Straße "Auf der Höh" erschlossenen Grundstücke bzw. Gebäude werden Sattel- und als Ausnahme Walmdächer mit Neigungen zwischen 25 - 35° zugelassen. Bei Um- oder Anbau sowie Sanierung der vorhandenen Flachdächer sind diese der Planung anzupassen. Die Grund- und Geschoßflächen sind unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte unterschiedlich, jedoch unterhalb der höchstzulässigen Werte der BauNVO festgesetzt. Die Traufhöhen sind talseitig auf max. 6,0 m und die Bautiefen innerhalb der Bauflächen auf 12,50 m begrenzt, damit die natürliche Landschaft erhalten und das Landschaftsbild nicht unnötig beeinträchtigt wird. Pro Gebäude werden max. nur 2 Wohnungen zugelassen, da der Wohngebietscharakter unverändert erhalten bleiben soll und Stellplätze nur im begrenzten Rahmen möglich bzw. zu schaffen sind. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der guten Wohnlage wird reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Mit den weiteren gestalterischen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die auf das Orts- und Landschaftsbild entsprechend Rücksicht nimmt.

### 4. Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgung

Die Straße "Auf der Höh" soll als Stichstraße mit Wendemöglichkeit in Verlängerung der vorhandenen Höhenstraße verkehrsgerecht ausgebaut werden. Unter Berücksichtigung der schwierigen Höhenverhältnisse und der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen ist der Ausbau als befahrbarer Wohnweg mit 5,50 m Gesamtbreite vorgesehen, der beim Anschluß an die Höhenstraße auf 5,0 m verringert wird. Der Ausbau soll höhengleich mit Mittelrinne erfolgen. Auf eine Länge von ca. 65 m soll die Straße "Im Felster" nordseitig auf 5,75 m verbreitert werden, damit eine gefahrlose Begegnung ermöglicht wird und für die Versorgungsfahrzeuge eine Ausweichstelle, die kurzfristig auch zur Andienung genutzt werden kann, geschaffen wird.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist vorhanden.

Das Gebiet ist z. Z. noch nicht kanalisiert. Nach den genehmigten Entwässerungsplänen soll die Entsorgung über die geplante Vorflut Burweg an den vorhandenen Kanal in der Hüllenberger Straße erfolgen.

26. Sep. 1986  
Hat vorgelesen  
Bezirksregierung Koblenz

### 5. Grünflächen

In der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Grünflächengestaltung getroffen, die die natürlichen Gegebenheiten der Landschaft und des Landschaftsbildes erhalten bzw. anpassend ergänzen sollen. Die Auswahl der Gehölze orientiert sich an der vorhandenen Begrünung und berücksichtigt die heimischen Pflanzarten. Innerhalb dieses Ortsbereiches stehen öffentliche Grünanlagen i. V. mit Spielplätzen in ausreichendem Maße und zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

### 6. Bodenordnung

Eine förmliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Der Erwerb von öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Grundstücksregulierungen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

## 7. Kosten

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

a) Straßenverkehrsflächen ca. 600 qm	60.000.-- DM
b) Kanal ca. 105 lfd. m	40.000.-- DM
c) Beleuchtung	15.000.-- DM
d) Erwerb von Straßenland incl. Entschädigungen	<u>15.000.-- DM</u>
	<u>130.000.-- DM</u>

Diese Kosten werden lt. Erschließungssatzung mit 90 v. H. des beitragsfähigen Aufwandes auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

Der restliche 10 v. H. - Anteil übernimmt die Stadt, der im Vermögenshaushalt ausgewiesen und über Darlehen finanziert wird.

Neuwied, im Oktober 1985  
Stadtverwaltung Neuwied  
-Stadtentwicklungsamt-  
- Abt. 612 -