

## **Begründung**

### **zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 092 "Auf der Höh", Neuwied-Feldkirchen**

**Stand 06/2005**

**Fassung für den Satzungsbeschluss**

## **1. Grundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 092 "Auf der Höh" wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 16.10.1986 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Feldkirchen in der Gemarkung Hüllenberg.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet überwiegend ein reines, teilweise ein allgemeines Wohngebiet fest. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung soll die vorhandene Bebauung in dieser guten bis sehr guten Wohnlage und die Beschaffenheit der Grundstücke wie der Höhenlage des Geländes berücksichtigt werden. Festsetzungen wie eine maximale Gebäudetiefe, die Baugrenzen und deren nur geringfügige ausnahmsweise Überschreitung wurden mit Rücksicht auf das Ortsbild und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes getroffen.

## **2. Darstellung der Änderungen**

### **2.1 Erweiterung der Bauflächen**

Entlang der Straße "Auf der Höh" sind derzeit noch drei freie Bauplätze vorhanden. Einer dieser Bauplätze am Ende der Stichstraße kann seit Jahren und auf absehbare Zeit nicht verwirklicht werden, da sich der eng umgrenzte Bauplatz über eine Eigentumsgrenze erstreckt. Eine förmliche Bodenordnung ist in diesem Bereich aufgrund fehlender Voraussetzungen ausgeschlossen und eine freiwillige Lösung auf lange Sicht nicht erreichbar. Um eine Umsetzung des Bebauungsplanes in Form einer angepassten Bebauung zu erzielen, beschloss der Stadtrat am 14.06.2000 ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten, mittels dessen in diesem Bereich die überbaubare Fläche bandartig ausgeweitet werden soll. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, Raum zumindest für ein kurzfristig umsetzbares Wohngebäude und je nach Größe der Bauvorhaben sogar ein zweites Wohngebäude in dieser gefragten Wohnlage zu erhalten.

Darüber hinaus wurde der im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung des laufenden Änderungsverfahrens vorgebrachten Anregung der Eigentümer „Im Felster 31“ entsprochen, eine weitere überbaubare Fläche im südlichen Grundstücksbereich der Parzelle 138/1 auszuweisen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 26.06.2001 wurde der Inhalt wie auch der Geltungsbereich der Änderung entsprechend erweitert.

Während der Offenlage im Februar / März 2004 stellten die Anlieger „Im Felster 29“ den Antrag, auf Ihrem Grundstück unterhalb des Wohnhauses eine weitere überbaubare Fläche festzusetzen und die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende, zum Anwesen der betroffenen Eigentümer gehörende Parzelle (Gemarkung Hüllenberg, Flur 4, Nr. 126/3 = heutige Flurstücksnummer: 126/5) in den räumlichen Änderungsbereich einzubeziehen. Angesichts der Größe der für die Berechnung der GRZ zugrundezulegenden Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2000 m<sup>2</sup> ist eine weitere zusätzliche Baufläche unter Beibehaltung der rechtsverbindlichen GRZ (0,25 und 0,3) rechnerisch grundsätzlich möglich. Auch städtebaulich ist hier eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baufluchten der Umgebungsbebauung vertretbar. Der Stadtrat beschloss daher am 21.04.2005, den Anregungen zu entsprechen und ein weiteres Baufenster im südöstlichen Grundstücksbereich auszuweisen. Die Parzelle Nr. 126/5 soll insbesondere zur planungsrechtlichen Sicherung der seitlichen Abstandsfläche in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

Durch diese bauliche Nachverdichtung in Form von max. insgesamt 3 möglichen zusätzlichen Wohnhäusern wird das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes insbesondere zur Regelung der Art und des Masses der baulichen Nutzung bleiben unberührt, so dass auch weiterhin nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig ist. Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch die festgelegten Gebäudehöhen begrenzt und die Baugrenzen der ergänzten Bauflächen passen sich sowohl straßenseitig als auch rückwärtig an die Flucht der bestehenden Baugrenzen an. Auch der Grad der zulässigen Versiegelung wird durch die beabsichtigte Änderung nicht erhöht, so dass durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen kein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft und damit auch kein Ausgleichserfordernis verbunden ist.

Mit einer erkennbaren Verschlechterung der Verkehrssituation durch die geplante Änderung ist nach der anstehenden Straßenherstellung "Auf der Höh" wie auch für die Straße "Im Felster" nicht zu rechnen.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Fläche können für die Straße "Auf der Höh" maximal 2 weitere Wohneinheiten hinzukommen. Darüber hinaus sind an der Stichstraße "Auf der Höh" aufgrund des Gefälles keine weitere Baumöglichkeiten über die bereits rechtskräftig ausgewiesenen Bauplätze hinaus vorhanden.

Die beiden zusätzlichen Bauflächen im südlichen Bereich der Anwesen „Im Felster 29 und 31“ werden von der Straße "Im Felster" erschlossen. Im Falle der späteren Grundstücksneuordnung durch Teilung ist die Erschließung der dann hinterliegenden Grundstücke mit den dort aufstehenden Wohngebäuden auf privatrechtlicher Ebene durch

Eintragung von entsprechenden Baulasten (Zuwegung) und Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungen) durch die betreffenden Eigentümer zu sichern.

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

## **2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Bereich der Wendeanlage am Ende der Stichstraße „Auf der Höh“ ist auf den südöstlich angrenzenden Grundstücken im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Freihaltezone zum Wenden der Müllentsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Die betreffenden Teilflächen gehören nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche, sondern können im privaten Eigentum der jeweiligen Anlieger verbleiben. Allerdings sind sie im Hinblick auf die geplante Funktion als Freihaltezone mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen zu belegen. Hier sind daher lediglich Anlagen wie z.B. Einfriedungen oder Anpflanzungen zulässig, die eine bestimmte, in Abhängigkeit des Müllfahrzeugüberhangs mit der Kreisverwaltung und dem Müllbeseitigungsunternehmen abzustimmende Höhe nicht überschreiten.

Aus Rechtssicherheitsgründen und zur Klarstellung der Rechtsgrundlage wird die bisherige Ausweisung „Freihaltezone zum Wenden“ in ein Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der öffentlichen Abfallentsorgung umbenannt, der räumliche wie auch sachliche Inhalt der rechtsverbindlichen Festsetzung bleibt unangetastet. Die Festsetzung des Fahrrechtes dient einerseits weiterhin zur räumlichen Bestimmung der notwendigen Fläche, bildet aber zum anderen die planungsrechtlich eindeutige Grundlage für eine dingliche Sicherung des Rechts durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten.

Da durch die unter Punkt 2.1. und 2.2 dargestellten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Ergänzungen des Änderungsinhaltes i.V.m. der Erweiterung des Änderungsgeltungsbereiches in das laufende vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB integriert werden.