

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Nr. 255 "Auf dem Pirlich"
Stadtteil Heimbach-Weis

Stand: März 1986

1. Geltungsbereich

Das o.a. Plangebiet ist ca. 5,5 ha groß und liegt im Bereich der Gemarkung Heimbach, Flur 12, am westlichen Rand innerhalb der bebauten Ortslage von Heimbach-Weis. Es wird begrenzt von der öffentlichen Wegefläche (verkehrsberuhigter Bereich) zwischen Markenweg und Am Königsgericht, der Straße Am Königsgericht, den Flächen des Gutes Rommersdorf (BPL 253), dem Baugebiet Markenweg (BPL 257/I), der Straße Oberer Markenweg (BPL 257/I), Am Ringofen (BPL 257/I), der Burgstraße, der Straße Auf dem Pirlich und dem Markenweg.

2. Heutige Situation

Das Baugebiet hat Nord-Südgefälle und liegt höhenmäßig zwischen 110 bis 120 m über NN. Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind mittlerweile bis zu 60% mit überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäusern locker bebaut. Das Straßen-, Wege- u. Versorgungsnetz ist bis auf die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche ausgebaut. Ein erforderliches Umlegungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Im Flächennutzungs- u. Landschaftsplan der Stadt Neuwied ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes der Stadt Neuwied entwickelt.

3. Planungsziel

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 255 "Auf dem Pirlich" lt. Bekanntmachung vom 10.10.77 aufgehoben, da ergänzende Neufestsetzungen notwendig und der Plan nicht aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 1983 entwickelt worden ist. Mit dem vorliegenden Plan sollen die baulichen und rechtlichen Voraussetzungen nach dem heutigen Erkenntnisstand sichergestellt werden.

In der Überplanung sind eine verdichtete Bebauung, größere Ausbau-, Garagen- u. Stellplatzmöglichkeiten sowie verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Noch nicht bebaut sind 22 Ein- oder Doppelgebäude und 3 Reihenhäuser, alle I-geschossig und Möglichkeit des Dachgeschossausbaues. Die Gebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach ausgewiesen. Die Grundstücksgrößen sind unterschiedlich und liegen im Schnitt zwischen 300 und 700 qm. Durch die Ausweisung der Baugrenzen bleibt eine großzügige Gestaltungsfreiheit erhalten und die Gewähr für eine gute Besonnung und Durchlüftung des Baugebietes.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Nahbereich der Sammelstraße "Am Königsgericht" sind als allgemeines Wohngebiet (WA) und der Bereich "Auf dem Pirlich" aufgrund der ruhigen Wohnlage als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Im Plangebiet sind I- und II-geschossige Einzel- und Doppelgebäude und im nordwestlichen allgemeinen Wohngebiet (WA) eine I-geschossige Hausgruppe entsprechend der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Bebauung im Geltungsbereich der II-geschossigen Ausweisung für Einzel- und Doppelgebäude ist bereits überwiegend vorhanden. Um die Wohnqualität des Plangebietes nicht einzuschränken, wurden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die sonst zulässigen Schank- u. Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Bei den I-II-geschossigen Einzel- u. Doppelgebäuden, sowie der I-geschossigen Hausgruppe sind nur Sattel- u. Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 13 - 60° zulässig. Unter Beachtung der Firstrichtung und der festgesetzten min.- u. max. Firsthöhen kann entsprechend der jeweiligen Bautiefe die Dachneigung im Rahmen der o.a. Zulässigkeit gewählt werden.

Für die Bereiche der privaten Zufahrtswege sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht, z.B. für Post (Telefon und Kabelfernsehen), Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie Kanalarbeiten ausgewiesen um den Ausbau- und erforderliche Reparaturarbeiten des Versorgungsnetzes bei Maschineneinsatz sicherzustellen.

5. Festsetzung zur baulichen Gestaltung gem. § 123 LBauO

Um auch gestalterisch die Entwicklung des gehobenen Wohngebietes sicherzustellen, sind im Textteil (Abs. B) des Bebauungsplanes Regelungen auf der Grundlage des § 123 LBauO eingeführt worden.

6. Grünordnung

Bereits vorhanden und bepflanzt sind die öffentlichen Grünstreifen zwischen 4 bis 5 m Breite in der im Einschnitt liegenden Sammelstraße "Am Königsgericht" sowie die Anpflanzung von Bäumen in einem Abstand von ca. 10 m im Bereich des Bürgersteiges südlich der Sammelstraße "Am Königsgericht". Geplant sind weitere Baumanpflanzungen beim Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche am Oberer Markenweg, der Franz-Xaver-Wagner-Straße, Teilbereich am Markenweg und der Wegefläche zwischen Markenweg und der Sammelstraße "Am Königsgericht". Für den Bereich der Privatgrundstücke gelten die Festsetzungen zur Grünflächengestaltung im Textteil des Bebauungsplanes (Abs. C).

Da für die Bewohner des Plangebietes die angrenzende Feldgemarkung und der nahe gelegene Wald reichlich Erholungsflächen bietet und auch Spielflächen sowie ein Sportplatz in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, erübrigt sich die Anlage weiterer öffentlicher Grünflächen.

Hat vorgelesen 27. 04. 87
Bauverordnungsamt Koblenz

7. Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die im Einschnitt liegende anbaufreie Sammelstraße "Am Königsgericht". Unmittelbar angeschlossen an die Straße "Am Königsgericht" ist der "Oberer Markenweg" und die Burghofstraße. Die Baugrundstücke werden erschlossen vom "Oberer Markenweg" und einer Stichstraße die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, sowie der Straße "Am Ringofen", der Burghofstraße, der Straße "Auf dem Pirlich", der Franz-Xaver-Wagner-Straße, dem Markenweg und dem verkehrsberuhigten Bereich zwischen Markenweg und Sammelstraße

"Am Königsgericht". Die Franz-Xaver-Wagner-Straße und der Teilbereich des Markenweges bis hin zur Straße "Auf dem Pirlich" sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über fünf private Zufahrtswege. Fußläufig sind die verkehrsberuhigten Bereiche zwischen Markenweg und der Sammelstraße "Am Königsgericht" eben und von der Straße "Am Ringofen" ausgehend vom Wendehammer hin zur tieferliegenden Sammelstraße "Am Königsgericht" mit einer Treppe angebunden.

8. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt, der Hauptsammler ausgebaut und an das Klärwerk II im Engerser Feld angeschlossen.

9. Folgeeinrichtungen

Schulen, Kindergarten, Spielplatz, Sportplatz, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs und Handwerksbetriebe sowie eine Buslinie sind im Nahbereich vorhanden.

10. Bodenordnung

Die für das Plangebiet im südöstlichen Teil des Planbereiches (Franz-Xaver-Wagner-Straße, Burghofstraße, Am Königsgericht tlw.) notwendigen bodenordnenden Maßnahmen gem. § 45 BBauG erfolgten durch Beschluß des Stadtrates am 27.09.1973 und wurden am 24.01.1981 lt. Bekanntmachung des Katasteramtes Neuwied (Umlegungsausschuß) in der Rhein-Zeitung abgeschlossen. Die Bodenordnung für das restliche Plangebiet soll gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden. Der Erwerb der ausgewiesenen öffentlichen Stichstraße (verkehrsberuhigter Bereich) nordwestlich "Am Königsgericht" und "Oberer Markenweg" soll in einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Neuwied geregelt werden.

11. Kosten und Finanzierung

Die Sammelstraße "Am Königsgericht", die Burghofstraße, die Straße "Auf dem Pirlich", die Straße "Am Ringofen", die Franz-Xaver-Wagner-Straße sowie Teile des "Oberer Markenweg" und Markenweg sind bereits ausgebaut. Es entstehen daher für die o.a. Bereiche keine erheblichen Kosten.

Für die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen (verkehrsberuhigte Bereiche) sind nach Abstimmung mit Abtl. 662 und Amt 67 nach überschläglicher Ermittlung Kosten in folgender Höhe aufgestellt worden:

a) verkehrsberuhigte Bereiche	180.000,-- DM
b) Pflanzungen (z.B. Bäume) in den verkehrsberuhigten Bereichen	<u>5.000,-- DM</u>
	185.000,-- DM
	=====

Nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neuwied sind Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 v.H. zu erheben. Der Restanteil von 10 v.H. ist aus Mitteln des Vermögenshaushaltes der Stadt bereitzustellen.