

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Auf dem Pirlich“, Stadtteil Heimbach-Weis Stand: Februar 2002

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), der Straße „Oberer Markenweg“ (BPL 257), „Am Ringofen“ (BPL 257), der Burghofstraße, 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 90 % mit überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäusern locker bebaut. Das Straßen-, Wege- und Versorgungsnetz ist einschließlich des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches ausgebaut. Ein erforderliches Umlenungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

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

3. Planungsziel

Die beabsichtigte Änderung soll im Bereich nördlich der Straße „Am Königsgericht, westlich des „Oberen Markenweges“ statt der vorgesehenen Hausgruppen nur noch Einzel- und Doppelhäuser ermöglichen, da diese im Familienkreis des Grundstückseigentümers aufgeteilt werden soll. Dabei wird die öffentliche Erschließungsstraße zu diesen Grundstücken in einen Privatweg umgewandelt.

Für den gesamten Planbereich sollen die Festsetzung der Dachaufbauten, der Gauben, der Zwerchhäuser, der Drempelhöhen und der Mindestfristhöhen entfallen sowie die max. Firsthöhe der eingeschossigen Bebauung angehoben werden, um eine großzügigere Gestaltungsvielfalt zu erreichen.

Begrenzende Faktoren, die das Maß der baulichen Nutzung sichern, sind in den verbleibenden Festsetzungen und den geltenden Vorschriften der LBauO und des Baugesetzbuches ausreichend vorhanden.

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 Art der baulichen Nutzung für das gesamte Bebauungsplangebiet bleibt bestehen. Bei dem Maß der baulichen Nutzung werden nur im nordwestlichen Geltungsbereich einheitlich die Grundflächenzahl auf 0,40, die Geschossflächenzahl auf 0,60 festgelegt. Weiterhin ist hier nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

5. Festsetzung der baulichen Gestaltung gemäß § 123 LBauO

Zur Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten sind die im Textteil (Abs. B) des Bebauungsplanes aufgeführten Festlegungen bezüglich der Dachaufbauten, der Gauben, der Zwerch-

häuser, der Drempehöhen und der Mindestfirshöhen entfallen (Punkt 1,4-8); die maximale Firshöhe gemäß Plandarstellung für eingeschossige Gebäude um 50 cm angehoben.

6. Grünordnung

Da gegenüber dem bereits zulässigen B-Plan 255 keine zusätzlichen Bauflächen entstehen und das Maß der baulichen Nutzung sich im wesentlichen nicht verändert, wird kein grünordnerischer Eingriffsausgleich erforderlich.

7. Verkehr

Alle Straßen und Privatwege des rechtsverbindlichen B-Plan 255 sind, bis auf die öffentliche Erschließungsstraße in dem nordwestlichen Teil, hergestellt.

Ebenso sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Privatwege gesichert.

Der nordwestliche Teil (nördlich der Straße „Am Königsgerecht“, westlich des „Oberen Markenweges“) wird – statt durch eine öffentliche Straße – durch einen Privatweg erschlossen, deren Erschließung privatrechtlich gesichert werden muß.

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 Decken des täglichen Bedarfs und Handwerksbetriebe sowie eine Buslinie sind im Nahbereich vorhanden.

10. Bodenordnung

Förmliche Bodenordnungsverfahren sind nicht notwendig. Soweit notwendig, sind diese privatrechtlich zu regeln.

11. Kosten und Finanzierung

Die Sammelstraße „Am Königsgerecht“, die Burghofstraße, die Straße „Auf dem Pirlich“ die Straße „Am Ringofen“, die „Franz-Xaver-Wagner-Straße“ sowie der „Oberer Markenweg“ und der Markenweg sind bereits ausgebaut. Es entstehen daher nach Wegfall der öffentlichen Erschließungsstraße nordwestlich „Am Königsgerecht“ und „Oberer Markenweg“ für die o. a. Bereiche keine Kosten.