

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Nr. 283 I "Hilgenpfad" im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flur 4.

Stand: August 1990

1. Geltungsbereich

Das o. a. Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung Weis, Flur 4. Es wird südlich begrenzt durch das Flurstück 235/2, im Westen entlang des Hilgenpfades durch das Flurstück 235/2, 236/4, 237/2, 238/2, 239/4 bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 239/2, von dort 56 m in östlicher Richtung bis zur Westgrenze der Flurstücke 240/8 und 242/6, von dort 26 m in östlicher Richtung entlang der (L 260) Sayner Straße, von dort in südlicher Richtung die Flurstücke 242/6, 240/8, 239/2, 239/4 der Ostgrenze durchschneidend bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 239/4, von dort entlang 7 m in westlicher Richtung, von dort in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 238/2, 237/2, 236/4 bis zum Ausgangspunkt des Flurstückes 235/2.

2. Heutige Situation

Das Plangebiet ist ca. 5400 qm groß und liegt ca. 82-85 m über NN. zwischen bereits bebauten Hausgrundstücken am Hilgenpfad, der Sayner Straße und dem Schutzstreifen der Ferngasleitung. Die Fläche ist mit Büschen und Brennessel sowie altem Mischobstbestand zugewachsen und wird nicht mehr gepflegt.

Hat vorgelegen!

Gehört zum Schreiben vom

3. Planungsziel

Der Stadtrat hatte bereits 1972 über den o. a. Bereich hinaus die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf wurde in der Zeit vom 14.07.1978 bis 14.08.1978 öffentlich ausgelegt und nach Eingang der Bedenken und Anregungen, die sich gegen die Einrichtung eines größeren Kinderspielplatzes und fehlen eines Flächen-nutzungsplanes wandten, nicht mehr weiter betrieben. Zwischenzeitlich wurde der Hilgenpfad auf der Grundlage des 1977 erarbeiteten Entwurfes verkehrsgerecht ausgebaut und vorhandene Baulücken auf der Grundlage des § 34 BBauG bis auf zwei Bereiche mit geplanter rückwärtiger Bebauung geschlossen.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 283 I "Hilgenpfad" war die Anwendung des § 34 BBauG nicht möglich, so daß der Stadtrat am 15.12.1988 einen Änderungsbeschluß faßte, der in der Rhein-Zeitung, Ausgabe Neuwied, am 23.12.1988 veröffentlicht wurde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen vertragliche Bindungen, die im Rahmen der Grundstücksverhandlungen zur Straßenverbreiterung Hilgenpfad noch nicht erfüllt wurden sowie die Nachfrage der Eigentümer nach Baugrundstücken sichergestellt werden. Im 1983 angezeigten Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Neuwied ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Neuwied entwickelt.

Im Plangebiet sind 4 Einzelgebäude und 3 Doppelgebäude (eingeschossig), sowie 1 Doppelgebäude (zweigeschossig) unter Berücksichtigung der Sonnenlage und Durchlüftungsräume ausgewiesen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die Wohnqualität in diesem allgemeins Wohngebiet nicht einzuschränken, wurden die sonst allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Für die Gebäude sind Sattel- oder Walmdächer zulässig mit einer Dachneigung von 30-45° und eine max. Firsthöhe von 8,00 m sowie eine mind. Firsthöhe von 6,00 m festgesetzt. Die Ausweisungen der Grund- und Geschoßflächen ergeben sich aus dem jeweiligen Grundstückszuschnitt.

5. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 86 LBauO

Um auch gestalterisch die Entwicklung des Wohngebietes sicherzustellen, sind im Textteil des Bebauungsplanes Regelungen auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung eingeführt worden.

6. Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen vom vorhandenen Hilgenpfad und der Sayner Straße sowie einer geplanten Erschließungsstraße mit Wendehammer. Dieser gemäß EAE 85 5,50 m breite Anliegerweg dient zur Anbindung von 8 Hausgrundstücken. Die Andienung der restlichen 4 Hausgrundstücke erfolgt vom Hilgenpfad und der Sayner Straße.

7. Grünflächen durch Pflanzungen und Pflanzbindungen

Für die nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes sind grügestalterische Festsetzungen getroffen, die eine geordnete Einbindung und Auflockerung der Baukörper und eine anpassende Begrünung an die vorhandene Gärten gewährleistet. Die auf den nicht überbaubaren Flächen bereits vorhandenen Baumarten sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom

8. Ver- und Entsorgung

14. 03. 91

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas kann durch eine Netzerweiterung sichergestellt werden. Schule, Kindergarten und Sportflächen sind in Heimbach-Weis vorhanden und fußläufig erreichbar.

Die Busverbindung liegt in zumutbarer Entfernung. Die Versorgung mit Bedarfsgütern ist durch Geschäfte im Nahbereich gewährleistet. Die Abwässer werden über Kanäle in die Großkläranlage II im Engerser Feld geleitet. Die Abfallbeseitigung ist durch die Versorgungseinrichtung auf Kreisebene gesichert. Die Müllbehälter sind in Nähe des öffentlichen Straßenraumes ausgewiesen, so daß die Müllentsorgung ohne großen Aufwand und Lärm erfolgen kann.

10. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer freiwilligen Umlegung. Den Grundstückseigentümern werden entsprechend ihrer Einwurfs-
masse Baugrundstücke zugeteilt. Da die Mehrzahl der Eigentümer
bereits die freiwillige Umlegung mit der Stadt vereinbart ha-
ben, kann die Stadt ihre vertraglichen Verpflichtungen nach An-
zeige des Bebauungsplanes durch Abgabe eines Baugrundstückes er-
füllen.

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom
14. 03. 91