

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 024/029 - Irlich, Auf dem Ebenfeld, für nachstehende Teilbereiche:

- a) Der Wendeplatz am Ende der Karolinger Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet. Der nordwestlich angrenzende Wohnweg wird um 1 m nach Süden verlegt.
  - b) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Flurstücke 171/3, 2/1, 1/1 und 169/1 werden zugunsten einer besseren Nutzung geändert.
- 

Der Bebauungsplan Nr. 024/029 - Irlich, Auf dem Ebenfeld -, rechtsverbindlich seit dem 05.06.1981, wird infolge der Schwierigkeiten, die sich im Zuge des geplanten Straßenausbaues des Ebenfeldes und der Karolinger Straße eingestellt haben, in Teilbereichen geändert.

### Änderungsnotwendigkeit:

- a) Im Bebauungsplan ist am Ende der Karolinger Straße ein Wendeplatz mit 15 m  $\varnothing$  und umlaufenden Bürgersteigen vorgesehen.

Im Zuge der nunmehr anstehenden Ausbaumaßnahme wurde unter Berücksichtigung der kataster- und verkehrlichen Belange eine Lösung angestrebt, die einerseits eine Beruhigung des Verkehrs erbringen und zum Anderen die Wendeplatzfläche durch eine Grüninsel auflockern soll. Der Wendeplatz soll daher nach einem Entwurf des Tiefbauamtes auf Bürgersteighöhe in Verbundpflaster mit einem Innengefälle befestigt und durch optisches Abheben von der Straßenfläche eine Verkehrsberuhigung bringen. Die geplante grüne Insel mit einigen Bäumen bringt zudem eine städtebauliche Auflockerung dieses Platzes und fördert den Wohnwert der angrenzenden Siedlung. Der am Wendeplatzende nordwestl. abzweigende Wohnweg sowie die nördl. anliegenden Baugrenzen werden um 1 m nach Süden verlegt.

- b) Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für die beiden bebauten Grundstücke "Auf dem Ebenfeld" Nr. 56 und 58 im rückwärtigen Teil eine weitere Bebauung in zweiter Zeile vor. Durch die hierfür zusätzlich erforderliche private Erschließung und die ohnehin anfallenden hohen Erschließungskosten stellen die Anlieger den Antrag, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in einigen Bereichen dahingehend zu ändern, daß eine günstigere Wohnnutzung und eine wirtschaftlichere Erschließung für sie ermöglicht wird. Dazu sind nachfolgende Änderungen vorzunehmen:

1. Auf einen öffentlichen Stellplatz vor dem Grundstück Haus Nr. 56 wird verzichtet. Dadurch kann der vorhandene wertvolle Baumbestand teilweise erhalten bleiben. Der Bürgersteig von 1,50 m Breite wird über die volle Breite des Grundstückes durchgezogen.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die beiden rückwärtigen Grundstücke mit 7,50 m parallel zur nördlichen Grenze und mit 15,0 m Bautiefe festgelegt. Damit wird der südliche Wohnbereich begünstigt.
3. Anstatt der bisherigen 1-geschossigen Bauweise wird eine II-geschossige Bauweise best. aus Erd- und ausgebautem Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 30 - 38°, Drempehhöhe 0,75 m, max. Firsthöhe von 8,0 m über OK. F. EG-Fb, und Dachgauben entsprechend den baugestalterischen

10. Juni 1984

Festsetzungen D Abs. 6 des Bebauungsplanes zugelassen. Hierdurch soll eine städtebauliche Angleichung an die überwiegende Nachbarbebauung erreicht werden.

4. Die Firstrichtung kann ohne feste Angabe für beide Wohngrundstücke frei gestaltet werden.
5. Die Höhenlage der geplanten Wohnhäuser wird durch Aufschüttung und Angleichung an das Nachbargelände soweit angehoben, daß die Abwasserbeseitigung unter dem Kellerboden mit natürlichem Gefälle zu der Kanalisation Ebenfeld möglich ist.
6. Der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am nordöstlichen Vordergrundstück "Auf dem Ebenfeld" Nr. 56 festgesetzte Garagenstandort für eine Doppelgarage entfällt, da die vorhandene Grünanlage hierdurch erheblich beeinträchtigt würde. Stattdessen wird im Bauwichtbereich eine Einzelgarage ausgewiesen, deren Zufahrt nur als Fahrspur angelegt werden soll um die vorhandene Grünanlage zu schonen. Die westliche Zufahrt verbleibt, bei gleichzeitiger Neufestlegung der Garagen.  
Die Baugrenze wird im westlichen Bauwichtbereich bis 3,50 m an die Nachbargrenze ausgedehnt, damit eine günstigere Ausnutzung gewährleistet ist.
7. Die private Zufahrt an der Westgrenze des Hausgrundstückes Nr. 56 soll 3,50 m breit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgestattet auch die Zufahrt für die rückwärtige Bebauung des Hausgrundstückes Nr. 58 bilden.  
Dadurch entfällt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der Westseite des Hauses Nr. 58.

Mit der geplanten Änderung wird neben der Verkehrsberuhigung am Ende der Karolinger Straße auch für die privaten Grundstücke unter b) eine Verbesserung des Wohnwertes erwartet, ohne daß das bisherige Planungsziel in seinen Grundzügen verändert wird. Mehrkosten sind durch diese Änderung nicht zu erwarten.

## B e g r ü n d u n g

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 024/029 - Irlich, Auf dem Ebenfeld -

---

Der Bebauungsplan Nr. 024/029 - Irlich, Auf dem Ebenfeld, rechtsverbindlich seit dem 05.06.1981 wird, nachdem bei der Offenlegung des Änderungs-Entwurfes durch die Eigentümer der Flurstücke Nr. 169/1, 2/3 und 171/3 wiederum Bedenken vorgebracht wurden, für diesen Teilbereich erneut geändert.

Die Anregungen und Bedenken der Grundstückseigentümer Flurstücks-Nr. 169/1 werden aufgenommen und berücksichtigt.

1. An der Ostgrenze wird eine private Zufahrt zugunsten des hinterliegenden Grundstückes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
2. Die Nutzungsgrenze zwischen dem vorderen und dem hinteren Grundstück wird soweit zurückversetzt, daß an der Westgrenze für das hintere Grundstück eine Länge von 30,0 m verbleibt.
3. Die westliche Baugrenze für die Baufläche des vorhandenen Wohnhaus "Auf dem Ebenfeld 58" wird bis auf 3,0 m zum Nachbarn - Flurstück Nr. 168/1 - ausgedehnt. Innerhalb dieser Baufläche wird ein Garagenplatz ausgewiesen.
4. Die überbaubare Fläche für das bestehende Wohnhaus Nr. 58 a wird nach Norden, ausschließlich der Fläche der privaten Zufahrt um 5,0 m ausgedehnt.

Für die Flurstücke Nr. 2/3 und 171/3 werden nachfolgende Änderungen berücksichtigt:

1. Die östlich des Wohnhauses "Auf dem Ebenfeld Nr. 56" ausgewiesene Baufläche wird von 13,0 auf 15,0 m erweitert.
2. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte private Zufahrt an der Westseite des Flurstückes Nr. 2/3 wird parallel mit 3,50 m Breite neu festgesetzt.
3. Auf dem vorderen Grundstück wird beidseitig neben der vorhandenen Garage je eine weitere Garagenfläche ausgewiesen.

Das bisherige städtebauliche Planungsziel sowie die Ausbaurkosten werden durch die erneute Änderung nicht berührt.

Neuwied, 12. Juli 1983

Stadtverwaltung Neuwied  
- Abteilung 612 -

18. Juni 1984