

Dr.-Ing. Siegfried Imlau
Architekt · Stadtplaner



isi INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM-
UND UMWELTPLANUNG

6530 Bingen am Rhein 1
Pfarrer-Roemheld-Straße 21
Telefon 06721/16082

Begründung

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes
"Auf dem Suer"
der Ortsgemeinde
Birken-Honigessen

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Verbandsgemeinde Wissen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Erfordernis der Planänderung

Im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf dem Suer" wird zur Zeit die gesetzliche Umlegung vom Katasteramt Betzdorf durchgeführt.

Im Zuge der Herstellung der Verfahrensgrenze muß im östlichen Bereich der Gartenstraße nach Mitteilung des Umlegungsausschusses seitens der Beteiligten mit Schwierigkeiten gerechnet werden, da die dortigen Anlieger schon einmal zur Landabgabe für die Straße herangezogen wurden. Die jetzt vorgesehene Verbreiterung der Gartenstraße greift erneut in das Eigentum der Bewohner ein.

Bei Durchführung der vorgesehenen Planung kämen auf die Gemeinde außer den Widersprüchen, die das Verfahren lange verzögern, erhebliche Entschädigungen für bauliche Anlagen und Aufwuchs zu.

Um diesen und weiteren Schwierigkeiten aus dem Weg zu gehen und die Umlegung nicht unnötig zu verzögern, beschloß der Ortsmeinderat in seiner Sitzung am 24.3.1983 den Bebauungsplan in folgenden Punkten zu ändern:

- 2.1 Die mit 8,5 m vorgesehene Ausbaubreite der Bergstraße wird auf 7,0 m verringert. Statt der beidseits vorgesehenen Bürgersteige wird nur auf einer Seite ein Bürgersteig angelegt, im nördlichen Bereich der Bergstraße entlang der nördlichen bzw. östlichen Begrenzung, im südlichen Teil der Bergstraße entlang der westlichen Begrenzung. Statt des zweiten Bürgersteiges wird ein Schrammbord vorgesehen. Die künftige Straßenaufteilung sieht folgende Teileinrichtungen vor:
1,5 m Bürgersteig, 5,0 m Fahrbahn, 0,5 m Schrammbord. An der Engstelle im Bereich der Grundstücke Flur 11, Nr. 38, 40 erfolgt der Ausbau innerhalb der bestehenden Katastergrenzen. Der Bürgersteig entfällt.
- 2.2 Die Breite der Von-Ketteler-Straße soll, entgegen der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan (5,50 m Fahrbahn, beidseitiger Gehweg von je 1,50 m, Gesamtquerschnitt 8,50 m), auf 5,00 m Fahrbahn, einseitigen Gehweg von 1,50 m und Schrammbord 0,50 m, Gesamtquerschnitt 7,00 m, verringert werden.
- 2.3 Das bisher festgesetzte "Baugrundstück für Gemeinbedarf" (Kindergarten) wird auf den örtlich bereits fest eingefriedeten Bestand reduziert. Die künftige Nutzung der somit freigewordenen Fläche wird wie folgt neu festgesetzt:

Im Anschluß an das Baugrundstück für Gemeinbedarf (Kindergarten), östliche Begrenzung, wird eine 15 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die zwischen der Grünfläche und dem Weg Nr. 114 liegende Fläche wird als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

Die dort entlang der Hochstraße ausgewiesenen Parkstände (Senkrechtaufstellung) werden um einen weiteren Parkstand nach Westen hin erweitert.

- 2.4 Entlang der Von-Ketteler-Straße wird vor dem Kindergarten ein Parkstreifen (Längsparker) von 2,5 m Breite vorgesehen.
- 2.5 Die Gartenstraße wird nur auf der westlichen Seite verbreitert. Die Ausbaubreite wird auf 7,0 m begrenzt. Hier-von entfallen auf Bürgersteig (westl.Seite) 1,5 m, Fahr-bahn 5,0 m und Schrammbord (entlang der bestehenden östl. Begrenzung) 0,5 m.
Die Verfahrensgrenze verläuft nun entlang des 0,50 m breiten Schrammbords (Bestehende Grundstücksgrenze).
- 2.6 Die Linienführung der Hüllstraße wird im Bereich des Schulgrundstückes an die Festsetzungen der Planfeststellung (Aus-bau K 71) angeglichen und die Ausbaubreite auf 8,00 m redu-ziert (Fahrbahn 5,00 m, beiderseits Bürgersteig von 1,50 m).
- 2.7 Aufgrund der neuen Katasterunterlage wird die Eintragung der Turnhalle korrigiert.
- 2.8 Der gesamte Komplex des Festplatzes mit Ehrenmal, Kinder-spielplatz und Grünfläche wird als Fläche für Gemeinbe-darf mit den jeweiligen Hinweisen ihrer besonderen Nutzung neu festgesetzt. Abgesehen von der festen Begrenzung der Grünfläche wird keine besondere Aufteilung festgelegt.
- 2.9 Änderung der Zuwegung im Bereich des Grundstückes Flur 11, Nr. 43/13. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten (Böschung, Mauern) kann die für das vorgenannte Grundstück bisher vorgesehene Zuwegung nicht realisiert werden. Die örtlich vorhandene Weg-führung des Weges Flur 11, Nr. 50 muß daher bis an das im Bebauungsplan vorgesehene neue Baugrundstück beibehalten werden.
- 2.10 Ausweisung weiterer Baumöglichkeiten.
Um im Rahmen des laufenden Umlegungsverfahrens eine ge-rechte Abfindung der Beteiligten vornehmen zu können, wird auf den nachfolgend aufgeführten Grundstücken noch jeweils eine weitere Baumöglichkeit festgesetzt:

Flur 16 Nr. 36
Nr. 42/2
Nr. 44
Nr. 62/1, 62/2

Die Erschließung der zusätzlich festgesetzten Baugrundstücke erfolgt, sofern nicht an einer Erschließungsanlage direkt gelegen, jeweils über 3 m breite befahrbare Wege von der Hauptanlage aus (teils privat, teils öffentlich)

- 2.11. Ebenfalls aus Zuteilungsgründen wurden im Bereich der nachfolgend aufgeführten Flurstücke die dort vorgesehenen Bauplätze verkleinert und innerhalb der Bauzeile um jeweils einen zusätzlichen Bauplatz erweitert (Verdichtung der Bebauung).

Flur 11, Nr. 48/16, 48/17, Nr. 111
Flur 16, Nr. 52, 53

Der bisherige Verlauf der Baugrenzen wird an die neue Grenzziehung angeglichen. Die dort besonders festgesetzten Garagemöglichkeiten werden gestrichen. Infolge der neu festgelegten Grenzen werden noch in folgenden Bereichen die Baugrenzen angeglichen:

Flur 11, Nr. 43/14
Flur 16, Nr. 64/2, 63/2

- 2.12 Die Festsetzung der Garagenstandorte entfällt.
- 2.13 Die vor dem Grundstück Flur 11 Nr. 38 liegende Fläche mit aufstehendem Feldkreuz bietet die Möglichkeit, dort eine begrenzte öffentliche Grünfläche festzulegen.
- 2.14 Für die vorgesehene Verbreiterung der Hüllstraße und der teilweise neuen Linienführung der Goldstraße müssen bisherige Wegeabschrägungen neu angelegt werden. Diese sind durch die Planbereichsgrenze nicht erfaßt. Um diesem Mangel abzuhelpfen, sollte die Hüll- und Goldstraße so geändert werden, daß die Wegeabschrägungen voll erfaßt werden und in das Verfahren einbezogen werden können.
- 2.15 Die in der Örtlichkeit abgemarkte Versorgungsfläche (Hochbehälter) überschreitet zum Teil die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen. Aufgrund der neuen Katasterunterlage ist die Fläche nun in ihrer wahren Größe dargestellt.
- 2.16 Die inneren Erschließungsstraßen werden auf eine Fahrbahnbreite von 4,50 m plus einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite und Schrammbord von 0,50 m Breite reduziert.
- 2.17 Planung eines separaten Grundstückes auf den Parzellen 23 und 24 mit Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche an der Wegeparzelle 51.
- 2.18 Umwandlung des vorhandenen Fußweges (Suerweg), Parzelle 51, in einen befahrbaren Wohnweg.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Sonstige rechtliche Festsetzungen bestehen für dieses Gebiet nicht.

4. Raumplanerische Voraussetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Suer" werden überörtliche Planungen nicht berührt.

Für die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen ist im regionalen Raumordnungsplan Westerwald als Zweckbestimmung Wohnen und Landwirtschaft festgesetzt. Die Ortsgemeinde ist als tendenziell wachsende Gemeinde einzustufen.

Die Einwohnerzahl betrug am 30.6.1986 2.403 Einwohner.

5. Lage und Beschaffenheit

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der vorhandenen Trassen ist als allgemeines Wohngebiet zu typisieren. Die verbleibende innere Fläche wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Der Bestand außerhalb des Geltungsbereiches stellt sich ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Mischgebiet" dar.

Das Gelände ist topographisch stark unterschiedlich, wobei der höchste Punkt bei ca. 322 m ü.NN und der niedrigste Punkt bei ca. 296 m ü.NN liegt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich, mit Ausnahme der Gemeinbedarfs-, Versorgungsflächen sowie der Straßen- und Wegeparzellen in Privatbesitz.

6. Art und Mass der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 festgesetzt. Uneingeschränkt gültig ist sie jedoch nur für den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der Hüllstraße und der Goldstraße. Für den sonstigen Bereich ist festgesetzt, daß ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten höchstens betragen:

Z	GRZ	GFZ
I	0,4	0,5
II	0,4	0,8

7. Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- oder zweigeschossigen Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern.

Neubauten dürfen maximal zwei Vollgeschosse erhalten. Die vorgegebene Hauptfirstrichtung ist verbindlich einzuhalten. Als Dachform sind wahlweise Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung muß mindestens 15° und darf maximal 45° (Altgrad) betragen.

8. Bodenordnung

Die Baulandumlegung wird derzeit durchgeführt.

Eventuell notwendig werdender Wertausgleich, Entschädigung etc. wird von der Umlegungsbehörde gemäß den gesetzlichen Vorschriften geregelt. Enteignungen sind nicht vorgesehen.

9. Erschliessungsmassnahmen

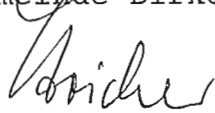
Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Anlagen der Ver- und Entsorgung versehen, die jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung an diese angeglichen und ausgebaut werden müssen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wissen, die Energieversorgung durch das Verbundnetz des RWE. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist bereits im Ortsentwässerungsplan der Ortsgemeinde erfaßt und berücksichtigt.

Bingen, den 6.6.1990


Dr.-Ing. Siegfried Imlau

Birken-Honigsessen, 18.07.1990
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen




(Stricker)
Ortsbürgermeister