

B e g r ü n d u n g

zur I. Änderung des Bebauungsplanes

"Auf den Hüllen/Auf dem Küppel"

der Stadt W I S S E N

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Wissen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" ist vollinhaltlich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Wissen entwickelt. Die Änderung des Bebauungsplanes macht kein Abweichen vom Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Erfordernis der Planänderung

In der Vergangenheit war festzustellen, daß in Bebauungsplangebieten sehr oft Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt wurden. Diese Anträge, denen bis auf wenige Ausnahmefälle stattgegeben wurde, führten in der Regel zu Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung.

Für das Bebauungsplangebiet "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" hat der Werksausschuß der Verbandsgemeinde Wissen am 14.11.1994 beschlossen, die Kanalleitungen in der Straße in einer mittleren Tiefe von ca. 2,00 m (1,80 m - 2,30 m) zu verlegen. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Mittel max. 0,35 m über der angrenzenden Erschließungsfläche liegen darf, können die Kellergeschosse unterhalb der Fußbodenebene nicht mehr im freien Gefälle entwässert werden. Abwasserhebeanlagen wären fast in allen Fällen für die Entwässerung der Grundleitungen unter dem Kellerfußboden erforderlich, die nur mit erhöhtem Kostenaufwand hergestellt und betrieben werden können.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung hat das Verwaltungsgericht Koblenz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Oberkatzwinkel" die Definition, daß bei den Festsetzungen von 2 Vollgeschossen entweder das auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbare Kellergeschoß oder das auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbare Dachgeschoß neben dem Erdgeschoß als zweites Geschoß gilt, für nichtig erklärt.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist eine Änderung des Bebauungsplanes "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" dringend geboten.

Um diesen und weiteren Schwierigkeiten aus dem Weg zu gehen, beschloß der Stadtrat folgende textliche Festsetzungen zu ändern bzw. aufzuheben und zu ergänzen:

1.1.4 Alte Fassung:

"Bei der zweigeschossigen Bauweise ist entweder das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem Drempel bis max. 0,9 m, oder das auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnende Kellergeschoß, als 2. Geschoß zulässig."

Die Ziffer 1.1.4 wird aufgehoben.

1.2.3 Alte Fassung:

"Die im Bebauungsplan dargestellte Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist verbindlich einzuhalten."

Die Ziffer 1.2.3 wird aufgehoben.

1.4.1 Alte Fassung:

"Stellplätze und Garagen sind im seitlichen Bauwuch gemäß § 17 LBauO sowie auf den im Bebauungsplan hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig."

Geänderte Fassung:

"Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig."

1.5 Alte Fassung:

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB):
"Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Mittel maximal 0,35 m betragen."

Die Ziffer 1.5 wird aufgehoben.

2.1.1 Alte Fassung:

"Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind wahlweise Sattel- oder Walmdächer zulässig."

Geänderte Fassung:

"Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind wahlweise Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig."

Die folgenden Ziffern werden neu hinzugefügt:

- 2.4 "Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten."
- 2.5 "Drempel sind bis zu einer max. Höhe von 0,9 m zulässig (OK Rohdecke - OK Fußfette)"

3. Überörtliche Planungen

Überörtliche Planungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Gebiet wird über die ausgewiesenen Straßen erschlossen und ist durch den Anschluß an die K 126 Fürst-Hatzfeldt-Straße, die den Bebauungsplan im Süden tangiert, mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

Nach der Gliederung des Landesentwicklungsprogrammes 1993 ist die Stadt Wissen innerhalb der Region "Mittelrhein-Westerwald" als Mittelzentrum und gewerblicher Entwicklungsort festgesetzt. Sie ist zentraler Ort und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen für einen Nahbereich von fünf Ortsgemeinden. Die Bevölkerungsentwicklung ist derzeit steigend, so daß verstärkte Anstrengungen zum Ausbau der Wohnfunktion erforderlich sind. Die Einwohnerzahl der Stadt Wissen belief sich am 31.12.1994 auf 8.806 Einwohner (Hauptwohnsitz).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im zur Zeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wissen ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt. Sonstige rechtliche Bestimmungen existieren für dieses Gebiet nicht.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und naturräumliche Gegebenheiten (Oberflächengestalt und -Beschaffenheit, Vorhandene Bepflanzung, die die Planung beeinflussen):

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Ortslage Schönstein und wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Zur Zeit wird die Erschließung für den 1. Bauabschnitt (73 Grundstücke) durchgeführt. Die Geländeoberfläche weist leichtes bis mittleres Nord-West-Gefälle auf. Die mittlere Neigung liegt bei ca. 6% bis 8%. Das bestehende Eichenwäldchen im Bereich des ehemaligen Steinbruches an der K 126 soll erhalten bleiben und als öffentliche Erholungsfläche gestaltet werden.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 16,2 ha und stellt eine ortsplanerisch sinnvolle und organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Schönstein dar. Insgesamt sind 190 neue Baugrundstücke in offener Bauweise vorgesehen.

5.1 Das Plangebiet wird unmittelbar von vorhandenem Baubestand tangiert mit nachstehenden Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung. Die angrenzenden Baugebiete im Norden und Westen stellen sich nach der Art der Nutzung als Wohnbauflächen in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise dar.

5.2 Im Plangebiet sind folgende Grundbesitzverhältnisse:
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf den Hüllen/Auf dem Küppel" befinden sich je zur Hälfte in Privatbesitz und im Besitz der Stadt Wissen.

5.3 Öffentliche Verkehrsmittel sind im einzelnen und in folgenden Entfernungen erreichbar:

Wissen verfügt über einen Bahnhof der Deutschen Bahn AG und ist somit an das überregionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In Schönstein sind Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

5.4 Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung:
Das Bebauungsplangebiet wird über die ausgewiesenen Erschließungsstraßen und bestehenden Gemeindestraßen an die K 126 "Fürst-Hatzfeldt-Straße", und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Osten ist eine Anschlußmöglichkeit für die spätere Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.

5.5 Gliederung und Dimensionierung der Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr:

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt von der K 126 aus über eine Anbindung mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und durch ein übergeordnetes Ringnetz mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m. Die innere Erschließung regelt ein System von untergeordneten Wohnstraßen, verkehrsberuhigten Anliegerstraßen und Wohnwegen, verbunden durch ein Netz von Fußwegen.

5.6 Die unmittelbar an die K 126 angrenzenden Grundstücke sind an die Kanalisation und somit an die zentrale Kläranlage Wissen angeschlossen. Die Verlegung der Kanalisation innerhalb des Plangebietes erfolgt im Zuge der Erschließung des Geländes.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig auf den einzelnen Grundstücken versickern zu lassen.

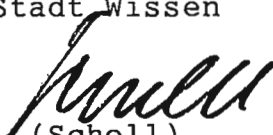
Das noch verbleibende Niederschlagswasser sowie die häuslichen Abwässer werden dem Mischwasserkanal zugeführt.

6. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB ist für den 1. Bauabschnitt erfolgt. Das Verfahren für den 2. Teilbereich wird zur Zeit durchgeführt.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen werden entsprechend den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen hergestellt.

Wissen, 01.03.1995
Stadt Wissen


(Scholl)
Bürgermeister