

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 27.5.85 Abt. 6

ORTSGEMEINDE RHEINBROHL

Begründung

zum Bebauungsplan

" Am fernen Born "

nach
BBauG vom 18. Aug. 1976
novelliert am 03. Dez. 1976 und
06. Juli 1979

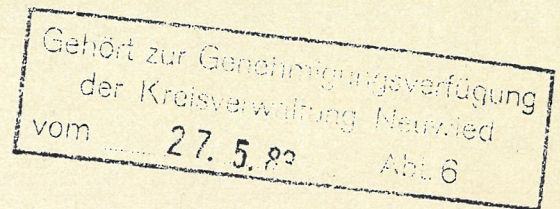
BauNVO vom 15. Sept. 1977

Erstellt:

Architekt Helmut Bender, Koblenz

Sachbearbeiter: Dipl. Ing. Schäl

Koblenz, im Juli 1979/ März 1981



1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Rheinbrohl beabsichtigt, die nordwestlich der Strasse "Lampental" gelegenen Grundstücke in einer Bautiefe für eine bauliche Nutzung zu erschliessen.

Diese Erschliessung bietet sich an, weil die Grundstücke an einer Strasse liegen, in der alle Versorgungsleitungen verlegt sind und die auch einseitig schon jetzt bebaut ist. Hier sollen 1 und 2 Familienhäuser gebaut werden. Durch diese Massnahme wird die in der Ortsgemeinde Rheinbrohl immer noch bestehende Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen.

Das vor einigen Jahren südlich der Lampentaler Strasse erschlossene Baugebiet ist schon jetzt grösstenteils bebaut.

Die angesprochene Fläche geht geringfügig über die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Ortsgemeinde Rheinbrohl als Baugebiet ausgewiesene Fläche hinaus. Dies ist dadurch bedingt, dass auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine schon vorhandene Bebauung abschliesst. Das Entwicklungsgebot wird durch die geringe Überschreitung nicht verletzt.

2. Erschliessung

Die Erschliessung bereitet keine Schwierigkeiten. Die an den Grundstücken vorbeiführende Strasse ist bereits teilweise ausgebaut, in einem weiteren Bereich soll sie, da es sich um eine Kreisstrasse handelt, in der nächsten Zeit ausgebaut werden. Der Gemeinde obliegt lediglich der Neubau von Gehwegen. Zu den Kosten der Herstellung werden die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke mit Erschliessungsbeiträgen veranlagt.

Die in einem Teilbereich entlang der Strasse vorhandene Steilböschung soll zur Gestaltung eines einheitlichen Strassenbildes bis auf 0,5 m über Strassen-niveau abgetragen und die Grundstücke entsprechend angepasst werden.

Auch die Entwässerung ist unproblematisch. In der Strasse bzw. unmittelbar neben der Strasse besteht eine vor einigen Jahren verlegte neue Kanalleitung, in die die Abwässer über Hausanschlüsse eingeleitet und der Zentralkläranlage zugeführt werden können.

3. Bebauung

a) Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der ausgewiesenen Baugrenzen sind Baukörper bis zu den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei zwei Geschossen festgesetzten Höchst-

27.5.81

werten zulässig. Die tiefenmässige Begrenzung der Baukörper auf 16,0 m ist wegen der hängigen Lage des Baugebietes erforderlich.

- b) Mit der zweigeschossigen Bebauung wird der Struktur des Gebietes (Topografie) Rechnung getragen. Eine eingeschossige Bauweise ist vom optischen her nicht möglich. Zum anderen ist eine Anpassung an die gegenüberliegende Strassenseite des Bebauungsplanes "Lampental" erforderlich.
- c) Die Dachneigung wird auf max. 30° begrenzt um den Ausbau des Dachgeschosses in Grenzen zu halten und innerhalb der bandartigen Bebauung extrem steile Dächer auszuschalten.

4. Bodenordnung

Für die Bodenordnung ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eingeleitet.

Fortschreibung der Begründung:

Der Bebauungsplan wurde erstmals am 13.06.1979 den Bürgern vorgestellt und im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert. Eine letzte Änderung war erforderlich, nachdem mit dem Bau der Umgehungsstrasse B 42 Rheinbrohl begonnen wurde und im Zuge dieser Massnahme eine Brücke über die am Baugebiet vorbeiführende Kreisstrasse gebaut wurde. Diese Massnahme hatte zur Folge, dass die Strassenführung in einem Teilbereich geändert und die im Brückenbereich geänderte Breite der Strasse im gesamten Baugebiet durchgeführt werden musste. Dieser geänderte Plan wurde am 10.02.1981 in einer Bürgerbeteiligung erneut vorgestellt und der Bebauungsplan in der Zeit vom 06.11.1981 bis einschl. 07.12.1981 nochmals öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden schon bei der Aufstellung des ersten Entwurfs gehört. Bedenken konnten durch Ergänzungen ausgeräumt werden. Auch die von der Anpassung des Planes betroffenen Träger erklärten sich mit der jetzt vorliegenden Fassung einverstanden.

Während der öffentlichen Auslegung machten 2 Betroffene Bedenken geltend. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 30.03. mit den Bedenken befasst und kam nach sorgfältiger Abwägung zu dem Ergebnis, dass diese unbegründet sind. Das Ergebnis der Beratung wurde den Betroffenen mitgeteilt. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 01.02.1983 die Satzung zum Bebauungsplan "Am fernen Born".

Architekturbüro BENDER
- K o b l e n z

Aufgestellt und beschlossen:
ORTSGEMEINDE RHEINBROHL
(R O S B A C H)
Ortsbürgermeister