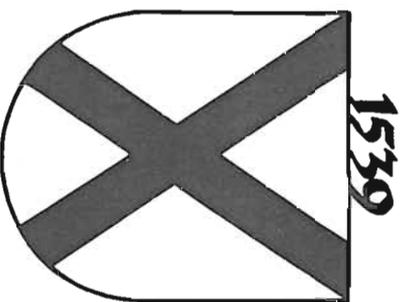


**STADT WISSEN / SIEG**



**PLANUNG UND BEGRÜNDUNG  
'AUF DEM ALTBEL'**

**AUFGESTELLT VON DER  
LANDSIEDLUNG RHEINLAND PFALZ GMBH  
KOBLENZ  
ABT. LAND- UND GEMEINDEENTWICKLUNG**

**IM AUFTRAG DER STADTVERWALTUNG WISSEN**

**Anlageverzeichnis**

**1. Übersichtsplän**

**2. Bebauungsplan**

## 1. Situation und Aufgabenstellung

Die Stadt Wissen beschloß zur Lenkung und Leitung ihrer künftigen baulichen, wirtschaftlichen und allgemeinen strukturellen Entwicklung im Jahre 1966 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für den gesamten Verbandsgemeindebereich. Das Planungsbüro Ballensiefen hat die vorbereitende Bauleitplanung im August 1967 vorgelegt.

Auf der Basis der im vorliegenden Flächennutzungsplan aufgezeigten Gesamtentwicklung und der geographischen Festlegung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen, sollten dem Bedarf entsprechend verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden. Am 26.7.1967 hat die Stadtverwaltung Wissen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Auf dem Altbai" beschlossen.

Die Planung wurde von der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH, Koblenz, in enger Zusammenarbeit mit den Herren des Kreisbauamtes und der Stadtverwaltung durchgeführt.

## 2. Planung

### 2.1 Bebauungsplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Altbai" mit 5,4 ha Fläche sind 65 Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit vorgesehen. Bei einer Belegungsdichte von 3,5 Einwohner/Wohn -

einheit können somit 228 Einwohner in dem neu geplanten Gebiet wohnen. Dies entspricht einer mittleren Siedlungsdichte von 42 Einwohnern/ha Bruttobauland. Mit der Bereitstellung der vorgesehenen Siedlungsfläche wird dem Bedarf an offener Bauweise Rechnung getragen.

#### 2.2 Größe des Baugebietes

Die Gesamtgröße des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes beträgt 5,4 ha. Es umfaßt das in der Flur 19 gelegene Flurstück Nr. 69/1.

#### 2.3 Begrenzung des Baugebietes

Die Grenze im Süden des Plangebietes bildet das lt. Bebauungsplan angeschnittene Flurstück Nr. 71/1 und der Weg Nr. 11/1, der das Baugebiet auch im Westen und Norden begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Flurstücke Nr. 69/2 und 71/2 (K 65). Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 19.

#### 2.4 Lage des Baugebietes (Siehe Anlage 1)

Das ausgewiesene Gebiet liegt ca. 300 m westlich der bebauten Ortslage. Der Geländetiefpunkt beträgt 215 m, der Höchstpunkt 249 m über NN. Somit ergibt sich ein Höhenunterschied von 34 m, der sich kontinuierlich auf die Gesamttiefe von 200 m des Baugebietes ausdehnt. Aufgrund der nach Südosten geneigten Flächen und der allseitig möglichen Besonnung kann von einer qualitativ guten bis sehr guten Wohnlage gesprochen werden.

## 2.5 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart des Gebietes "Auf dem Altbell" ist allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das Gelände wurde inzwischen erschlossen.

## 2.6 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den geplanten Nutzungsarten wurde das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche unterschiedlich als Höchstmaß festgelegt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse (LBO, Teil A § 2 Abs. 4) gilt für alle Teilbereiche. Bedingt durch die Geländeneigung muß das Kellergeschob als Vollgeschob angerechnet werden, da es i.M. mehr als 1,20 über angrenzende Oberfläche herausragt.

## 2.7 Bauweise

Entsprechend dem Bedarf im ländlichen Raum wurde die offene Bauweise gewählt. Demnach sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50,0 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach den §§ 7 und 8 der LBO Rheinland-Pfalz.

## 2.8 Baulinien, Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Abweichungen sind nicht zulässig. Auf die Einhaltung des § 15 der Bau NVO wird besonders hingewiesen.

## 2.9 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Damit Bauherren und Architekten genügend Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben, werden nur wenige richtungsweisende Festsetzungen getroffen (8. Landesverordnung zur Durchführung der LBO, Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen). Zu dem im Bebauungsplan bereits gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird, um eine geordnete Gestaltung zu erzielen, folgendes bestimmt:

1. Als Dachform sind Sattel- und Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmen sind zulässig.
2. Die Dachneigung beträgt max.  $30^{\circ}$ .
3. Der Dremmel darf bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden.
4. Die Firstrichtung ist aus dem Bebauungsplan zu ersehen.
5. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergaragen zulässig.
6. Garagen oder Stellplätze sind im Verhältnis 1 : 1 (1 Stellplatz/Wohneinheit) auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Ausnahmen sind nach dem Baurecht möglich.
7. Garagen können auch hinter der Baulinie errichtet werden.

8. Die Einzelmaßnahmen in der Hausgruppe müssen in Dachform, Traufhöhe und Material der Außenwände aneinander angepaßt werden.
9. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind hinter der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
10. Die Einfriedigung der Einzelhausgärten entlang öffentlicher Wege und Plätze darf bis zu einer Höhe von 0,75 m erfolgen.
11. Die Baumpflanzungen zwischen Straßenbegrenzungs- und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze sind innerhalb eines Straßenzuges einheitlich durchzuführen, wobei die Erstbepflanzung richtungsweisend für alle folgenden Baumpflanzungen ist.
12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden.
13. Höhenlage der Baukörper:  
Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus dem Bebauungsplan zu ersehen. Die festgelegten Höhen beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenerkante (OKF).

### 3. Verkehrsflächen

#### 3.1 Fließender Verkehr

Planstr. A - A

Die Planstraße A bindet das Baugebiet an die K 65 an. Der Fahrbahnquerschnitt beträgt 7,50 m. Von der K 65 bis zur Einmündung der Planstraße C hat die Planstraße A beidseitig angeordnete Gehwege von 1,50 m. Breite. Für den weiteren Straßenverlauf dürfte ein einseitig angeordneter Gehweg den künftigen Erfordernissen entsprechen.

Planstr. B - B

Die Stichstraße B, die Verlängerung der Planstraße A, dient als Wohnstraße. Der Straßenquerschnitt ist mit 5,50 m angegeben, der einseitig angeordnete Gehweg erhält eine Breite von 1,50 m.

Planstr. C - C

Für die Planstraße C wurde ein Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m gewählt. Die Breite des einseitigen Gehweges beträgt 1,50 m. Der Gesamtquerschnitt dürfte entsprechend den zu erwartenden Verkehrsverhältnissen ausreichend dimensioniert sein.

Planstr. D - D

Die Planstraße D hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen einseitig angeordneten, 1,50 m breiten Gehweg.

Planstr. E - E

Entsprechend der zu erwartenden geringen Verkehrsintensität wurde die Fahrbahnbreite der Planstr. E auf 3,0 m festgesetzt.

Planstr. F - F

Die Planstraße F als Stichstraße ist mit 7,50 Fahrbahn- und 1,50 m Gehwegbreite ausreichend dimensioniert.

Planstr. G - G

Der Fahrbahnquerschnitt der Straße G von 3,0 m dürfte den künftigen Erfordernissen gerecht werden.

3.2 Ruhender Verkehr

Für die geplanten 65 Wohneinheiten wurden insgesamt 28 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Der Bedarf wird mit 30 - 50 % der Wohneinheiten ermittelt.

Entsprechend den Vorschriften der LBO (§ 52) wurden für jede im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu errichtende Wohneinheit Flächen zur Schaffung von Garagen und Stellplätzen angeordnet.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sollte nach gegebener Materiallage erfolgen und den Bestimmungen der RAST entsprechen.

4. Versorgung

4.1 Wasserversorgung

Der Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Wissen erfolgte über eine 150 mm starke Zu-

leitung. Innerhalb des Baugebietes wurden die Hauptversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von 100 mm verlegt. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

#### 4.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgte durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Siegerland und zwar über eine Trafostation (64 m<sup>2</sup>) im Baugebiet. Die gesamten Versorgungsleitungen sollten möglichst unter Einhaltung der erforderlichen Zwischenabstände in einem Graben verlegt und unter den Gehwegen angeordnet werden.

#### 4.3 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgte durch den Anschluß an das städtische Abwassernetz .

#### 4.4 Beseitigung fester Abfallstoffe

Ein Privatunternehmen aus Wissen übernimmt die Abfuhr der festen Abfallstoffe.

### 5. Grünordnung

Entsprechend der Auflage des Wasserwirtschaftsamtes wurde mit der Bebauungsplanung "Auf dem Altbel" eine Grünordnung entwickelt. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Umgebung des Baugebietes und zur besseren Eingliederung in die offene Landschaft wurden grünplanerische Maßnahmen bestimmt. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen beziehen sich auf den öffentlichen und privaten Bereich.

#### 5.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

##### 5.11 Kinderspielplatz

Es wurde ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 1.350 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Anlage und die Bepflanzung des Spielplatzes sollte entsprechend dem Lageplan vorgenommen werden.

##### 5.12 Öffentliche Parkflächen

Die innerhalb des Baugebietes ausgewiesenen Parkplätze sind mit schattenspendenden Bäumen so überstellt, daß der ruhende Verkehr keine Behinderung erfährt. Die Baumgruppen tragen darüber hinaus zur Auflockerung der Bebauung bei.

#### 5.2 Pflanzungen im privaten Bereich

Wesentlichen Anteil am Siedlungsgrün sollen die Pflanzungen im privaten Bereich haben. Pflanzvorschläge innerhalb des Straßenraumes, also auf den Flächen zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, können nur empfohlen werden. Eine Gestaltung dieser Flächen sollte landschaftsnah und möglichst einheitlich innerhalb eines Straßenzuges durchgeführt werden.

Bei der Gehölzauswahl wurde auf Lichtdurchlässigkeit und das Ausbilden kleiner Baumkronen geachtet.

#### 6. Bodenordnung

Eigentümer des Flurstücks Nr. 69/1 ist die Landsiedlung Rheinland-Pfalz. Sie wird durch eine Fort-

führungsmessung die Aufteilung durchführen mit dem Ziele, Baugrundstücke in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größe sowie Flächen für die öffentlichen Verkehrswege, Grünflächen, den Kinderspielplatz und die Trafostation zu schaffen.

#### 7. Neuordnung

Zur Neuordnung wird folgendes bestimmt:

1. Von der Bebauung freizuhalten sind Verkehrsflächen einschl. Gehwege, öffentliche Abstellplätze, der Kinderspielplatz und öffentliche Grünflächen.
2. Das Elektrizitätswerk Siegerland erhält auf der Fläche der Trafostation das Recht zur Grenzbebauung.
3. Die überbaubaren Grundstückflächen regeln sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
4. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm.

8. Kostenermittlung  
(Überschlägliche Kalkulation ohne Mehrwertsteuer und ohne Erwerb der öffentlichen Bedarfslächen)

1. Straßenbaukosten	DM	244.000,--
2. Wasserversorgung	DM	85.000,--
3. Abwasserbeseitigung	DM	173.000,--
4. Stromversorgung (Verkabelung)	DM	121.600,--
5. Straßenbeleuchtung	DM	17.400,--
6. Kosten der Begrünung, des Spielplatzes und der Parkflächen	DM	20.000,--
	<hr/>	
	DM	661.000,--

Landsiedlung Rheinland-Pfalz  
  
GmbH



Vergrößerung aus der Top.-Karte 1 : 25 000,  
 Blatt Nr. 5212 NW  
 Mit Genehmigung des LVA Rhld.-Pfalz vom  
 9.2.1971, Az.4062/SA. 504/71,  
 vervielfältigt durch:  
 Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH

**ÜBERSICHT**

M. 1:10 000

LANDSIEDLUNG RHEINLAND PFALZ GMBH KOBLENZ

