

V + E Plan Nr. 19 "Verlängerte Weitenbornstraße"

Stadt Koblenz

- Begründung -
Stand 28.12.2000

Vorhaben- und Erschließungsträger :

HGW Bauträger GmbH
Mayener Str. 106
56070 Koblenz

1. Geltungsbereich / Lage

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Horchheim, Flur 20, Flurstücke 153, 154, 155a, 171/1, 244/152 und Teilbereiche aus 245/152 und 173/10. Das Plangebiet liegt westl. der Weitenbornstraße im Stadtteil Horchheim.

2. Ziel und Zweck der Planung

Schaffung vorn Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern und Reihenhäusern.

3. Raumordnung / Flächennutzungsplan

Die Maßnahme entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

4. Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als WA - Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl WE

Das Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der Zulässigkeit des § 17 Bau NVO. Nach der vorgesehenen Planung ergeben sich eine GRZ zwischen 0,26 bis 0,41. Es wurde daher eine generelle GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Im Plangebiet sind 10 neue Wohngebäude (= 10 WE) vorgesehen.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind Baufenster nach den Erfordernissen der Hochbauplanung festgelegt. Garagen sind generell in den Abstandsflächen zulässig, auch wenn im Plan keine besonderen Flächen hierfür ausgewiesen sind. Im Plan sind die geplanten Garagen bzw. privaten Stellplätze ausgewiesen. Wahlweise sind Garagen / Carports und / oder nur Stellplätze zulässig.

4.3.1 Bodenschutz

Abzutragender Mutterboden wird im Planbereich wieder eingebaut (s. auch Landespflege).

4.4 Erschließung / Infrastruktur

4.4.1 Äußere Erschließung

Die „äußere Erschließung“ ist durch die vorh. verlängerte Weitenbornstraße gesichert, die Anbindung des Plangebietes ist mit dem Straßenbaulastträger abgeklärt und abgesichert.

4.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Sticherschließung als Wohnstraße mit Wendemöglichkeiten für PKW. Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge (3 Achser) ist im vorderen Erschließungsbereich gegeben. Ein Durchfahren bis Ende des Wohnweges ist nicht erforderlich, da im vorderen Bereich Mülltonnenstandplätze vorgesehen sind.

Die Breiten der Wohnstraße liegt zwischen 3.50 m - 5,00 m. Es ist ein Ausbau als Mischfläche vorgesehen.

Größere Straßenbreiten, insbesonders im vorderen Zufahrtsbereich sind in Folge des erforderlichen Grunderwerbes (Städ. Spielplatz) - nicht möglich und bei nur 10 WE auch nicht erforderlich. Der ideelle Begegnungsfall PKW / Müllfahrzeug (auf einer Länge von ca. 20 m) ist in diesem Falle zu vernachlässigen.

Die gesamte Erschließungsanlage bleibt im privaten Eigentum und wird den Baugrundstücken ideell anteilig zugeteilt.

4.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung ist über eine Sammelleitung mit Hebeanlage und Zuführung der Schmutzwässer an den Kanal in der verlängerten Weitenbornstraße vorgesehen. Dies ist mit den Entsorgungsträgern (Stadt Lahnstein) grundsätzlich abgeklärt.

Für die Oberflächenwässer ist Versickerung vorgesehen.

Die Versorgung soll über die vorh. Systeme der VU's erfolgen.

4.4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Änderung des ÖPNV ist nicht gegeben.

4.4.5 Ruhender Verkehr / Private Stellplätze

Für die 10 WE sind mit dem Faktor 1,5 15 Stellplätze bzw. Flächen für Garagen ausgewiesen. Für Besucher sind 3 Stellplätze (Parken) vorhanden.

4.4.6 Fußgänger- u. Radfahrverkehr

Der Rad- und Fußgängerverkehr ist gewährleistet.

4.5 Frei- und Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Haus- bzw. Vorgarten geplant. Im rückwärtigen Bereich verbleiben nicht überbaubare Flächen als private Grünflächen.

(Weitere landespflgerische Angaben sind dem Landespflgerischen Planungsbeitrag zu entnehmen), entsprechende Festsetzungen werden in den späteren Rechtsplan übernommen.

4.6 Landschaftsschutzverordnung

(wie vor)

4.7 Waldflächen

--

4.8 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß für die Erschließungsflächen beschränkt, es ist grundsätzlich Drän- o. Rasenpflaster im Bereich der Wohnstraße einzubauen. Für die privaten erforderlichen Flächen (Zugänge, Zufahrten und Terrassen etc.) sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Dränplaster o.ä. vorgesehen).

4.8.2 Versickerung von Regenwasser

Ist grundsätzlich für die privaten Baugrundstücke vorgesehen, die nicht versickerungsfähigen Regenmengen der Erschließungsfläche können der Vorflut zugeführt werden. Eine Versickerung ist lt. Bodengutachten grundsätzlich möglich.

4.9 Altlasten

Bisher liegen keine Angaben bzw. Anzeichen vor.

4.10 Immissionsschutz

4.10.1 Ausschluß von bestimmten Nutzungen

Ein Ausschluß bestimmter Nutzungen aus Immissionsgründen ist nicht erforderlich.

4.11 Orts- und Landschaftsbildpflege / Kulturgüterschutz

Die vorgesehene Bebauung paßt sich in Form und Struktur in das Ortsbild ein.

Zu schützende Kulturgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

5. Auswirkungen der Planung

Da sich das Vorhaben in den vorhandenen Bereich einfügt und den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht, sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die notwendigen Parzellierungen erfolgen über Fortführungsvermessungen.

7. Kosten- / Flächenbilanz

Gesamtfläche	= ca. 0,43 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	= ca. 0,08 ha	= 19 %
Nettobauflächen	= ca. 0,28 ha	= 65 %
Grünflächen	= ca. 0,07 ha	= <u>16 %</u> 100 %

Kostenschätzung:

Für die Erschließung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbaukosten ca. 110.000,00 DM

Kanalbaukosten ca. 120.000,00 DM

Beleuchtung ca. 18.000,00 DM

Grünmaßnahmen ca. 15.000,00 DM

Planungskosten ca. 40.000,00 DM

Amtl. Vermessungen ca. 30.000,00 DM

Kosten gesamt ca. 330.000,00 DM = 168.726,32 EUR

Ausgefertigt:
Koblenz, 21.03.2002

Stadtverwaltung Koblenz

Wolfgang Wimmer
Oberbürgermeister

