



**STADT WISSEN**

**GEMEINDE BLICKHAUSERHÖHE**

**LANDKREIS ALTENKIRCHEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**'BLICKHAUSER WALD'**

**IM AUFTRAG DER GEMEINDE BLICKHAUSERHÖHE**

**AUFGESTELLT VON DER LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GMBH KOBLENZ**

## 1. Situation und Aufgabenstellung

Um den Bedarf an Wohnflächen zu decken, beschloß die Gemeindevertretung Blickhauserhöhe die Aufstellung des Bebauungsplanes "Blickhauser Wald" entsprechend dem im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauflächen. Am 8. 2. 1973 wurde der Planungsauftrag an die Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH in Koblenz vergeben. Teilflächen ragen in die Gemeinde Schönstein. Hierfür wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluß durch den Stadtrat der Stadt Wissen gefaßt.

Die Planung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Herren der Verbandsgemeinde - und Gemeindeverwaltung.

## 2. Planung

### 2.1 Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet weist bei einer Fläche von rd. 7,5 ha 87 Wohnhäuser aus. Bei einer Belegungsdichte von 3,5 Einwohnern/Wohneinheit werden für rd. 306 Einwohner Wohnmöglichkeiten geschaffen.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart der ausgewiesenen Fläche "Blickhauser Wald" ist Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

### 2.3 Lage des Baugebietes (s. Anlage)

Das ausgewiesene Gebiet grenzt westlich an die bebaute Ortslage der Gemeinde Schönstein. Der Geländetiefstpunkt liegt im Westen bei 219 m ü NN und der Höchstpunkt im Osten bei 249 m ü NN. Der sich somit ergebende Höhenunterschied von 30 m verteilt sich gleichmäßig von Westen nach Osten über das gesamte Baugebiet.

#### 2.4 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungsart wurde das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß festgesetzt.

#### 2.5 Bauweise

Entsprechend dem zu erwartenden Bedarf im ländlichen Raum wurde die offene Bauweise gewählt. Demnach sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach den §§ 7 und 8 der LBO Rheinland-Pfalz.

#### 2.6 Baulinie und Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Auf die Einhaltung des § 15 der BauNVO wird besonders hingewiesen.

#### 2.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Damit Bauherren und Architekten genügend Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben, werden nur wenige richtungsweisende Festsetzungen getroffen (8. Landesverordnung über Gestaltungs Vorschriften in Bebauungsplänen).

### 3. Verkehrsflächen

#### 3.1 Fließender Verkehr

##### Planstraße A

Für die Planstraße A als Haupteerschließungsstraße mit Anbindung an die ~~K-429~~ wurde eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitig angeordnetem Bürgersteig von 1,50 m Breite ausgewiesen.

*Marwegstraße und die Skopse Marweg - Blickrichtung*

#### Planstraße B

Als Wohnstraße ebenfalls mit Anbindung an die ~~K-429~~ *Karwegstraße* weist die Planstraße "B" eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, einen 1,50 m breiten Bürgersteig und einen Schrammbord von 0,50 m aus.

#### Planstraße C

Die vorgenannte Planstraße ist als Stichstraße mit Wendeplatz und Parkplätzen ausgewiesen. Als Fahrbahnquerschnitt wurde 5,50 m zuzüglich einseitigem Bürgersteig von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m gewählt.

#### Stichstraßen

Die beiden Stichstraßen mit Wendehammer haben eine Fahrbahnbreite von 4,0 m mit einseitigem Bürgersteig von 1,0 m bzw. 3,5 m Fahrbahnbreite ohne Bürgersteig.

#### 3.2 Ruhender Verkehr

Für die 87 geplanten Wohnhäuser wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 39 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

#### 4. Versorgung

##### 4.1 Wasserversorgung

Der Anschluß an die Brunnenanlage im Elbbachtal ist gewährleistet. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

4.2 Durch die topographisch günstige Lage können die Abwässer an die Kanalisation des Stadtteiles Schönstein angeschlossen und später zur Kläranlage Wissen übergepumpt werden.

#### 4.3 Stromversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird mit Errichtung einer Trafostation durch das RWE gewährleistet.

#### 4.4 Beseitigung fester Abfallstoffe

Eine staubfreie Abfuhr der festen Abfallstoffe erfolgt zur zentralen Mülldeponie.

#### 5. Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Kinderspielplatz von ca. 2600 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese Fläche ist an den zur Bebauung angrenzenden Seiten mit standortgerechten Gehölzen (heimische Wildflora) zu bepflanzen.

#### 6. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Besitzverhältnisse am Boden und der Bebauung im räumlichen Bereich des Bebauungsplanes "Blickhauser Wald" beabsichtigt die Gemeinde ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchzuführen. Durch die Umlegung sollen Baugrundstücke in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größe geschaffen werden. Flächen für öffentliche Verkehrswege und für Versorgungsanlagen sowie Grünflächen sollen ebenfalls auf der Grundlage des Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

7. Kostenermittlung

(Kalkulation ohne Mehrwertsteuer)

- 1. Straßenbaukosten ohne K 129 DM 324.760,--
- 2. Abwasserbeseitigung DM 260.100,--
- 3. Wasserversorgung DM 144.500,--
- 4. Straßenbeleuchtung DM 70.900,--
- 5. Öffentliche Grünflächen  
Kinderspielfläche 2600 m<sup>2</sup> x 50,- DM/m<sup>2</sup>

DM 130.000,--  
 DM 930.260,--  
 =====

Koblenz, im Oktober 1974



*Oberkrombach, den 3.11.1975*  
*Ortsgemeinde Birkhäuserhöhe*

*Röcher*  
 Ortsbürgermeister



*Wissen, den 3.11.1975*  
 Stadt Wissen

*L. E. ...*  
 Bürgermeister

Landsiedlung Rheinland-Pfalz  
 G. H.



## B e s c h e i n i g u n g

Betr.: Gemeinsamer Bebauungsplan der Stadt Wissen und  
der Ortsgemeinde Blickhauserhöhe, Teilgebiet  
"Blickhauser Wald" Flur 2 und 8, Gemarkung  
Blickhauserhöhe und Flur 4 Gemarkung Schönstein

Der Entwurf der Satzung über die Bebauung des o. g. Geländes  
hat gemäß § 2 (2) BBauG. vom 23.6.1960 in der Zeit

vom 20.1.1975 bis 21.2.1975

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen während der Kern-  
arbeitszeit zu jedermanns Einsicht mit folgenden Unterlagen  
öffentlich ausgelegt:

1. Bebauungsplanurkunde mit eingetragendem Längsprofil
2. Grünordnungsplan
3. Text zum Bebauungsplan
4. Begründung zum Bebauungsplan

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Aus-  
legung erfolgte am 11.1.1975 durch Veröffentlichung in der  
Rhein-Zeitung gemäß Hauptsatzung der Ortsgemeinde Blickhauser-  
höhe vom 5.7.1974 und der Stadt Wissen vom 15.11.67 u. 10.2.75.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 8.1.1975 von der  
Auslegung benachrichtigt.

*Wissen, den 23.6.1975*

Verbandsgemeinde Wissen

In Vertretung



- H e e r -  
Beigeordneter



## Bekanntmachung

### Bebauungsplan "Blickhauser Wald" der Ortsgemeinde Mittelhof

#### Allgemeine Hinweise:

Die Ortsgemeinde Blickhauserhöhe führt seit 01.03.1986 den Namen "Ortsgemeinde Mittelhof".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Blickhauserwald" umfasst auf Grund einer am 17.06.1989 in Kraft getretenen Gebietsänderung nur noch Flächen im Gebiet der Ortsgemeinde Mittelhof.

#### Bekanntmachung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Kreisverwaltung Altenkirchen hat mit Verfügung vom 23.10.1975, Az.: 64 / 610-13-08, den vom Ortsgemeinderat Blickhauserhöhe am 10.07.1975 und den vom Stadtrat Wissen am 11.06.1975 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Blickhauser Wald" genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung ist nachfolgend abgedruckt:

- I. Auf Antrag der Ortsgemeinde Blickhauserhöhe und der Stadt Wissen vom 07.08.1975 wird der Bebauungsplan "Blickhauser Wald" gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 in Verbindung mit der Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.04.1974 genehmigt.
- II. Die Genehmigung wird unter folgender Auflage erteilt:  
Folgende Flurstücke sind aus der Satzung zu streichen, da sie nicht im Plangebiet liegen: Gemarkung Schönstein, Flur 4, Flurstücke Nrn. 7/1, 7/2, 10, 11, 12.
- III. Für das Teilgebiet muss die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser sowie die Sammlung, Reinigung und schadlose Abführung der Abwässer sichergestellt werden. Diese Erschließungsanlagen sollen gemäß § 123 (2) Bundesbaugesetz spätestens mit Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Dabei bedürfen nach § 49 LWG der Bau und die wesentliche Veränderung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde, während oranische Erweiterungen anzeigespflichtig sind. Unbeschadet der Genehmigung nach § 49 LWG bedarf die Benutzung der Gewässer zum Zwecke der Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser und der Beseitigung der Abwässer der Erlaubnis (§ 7 WHG) oder Bewilligung (§ 8 WHG) der zuständigen Wasserbehörde (§ 2 WHG). Sofern für das Teilgebiet oder einzelne Teile von ihm in besonders begründeten Ausnahmefällen eigene Wassergewinnungs- und Abwasseranlagen geschaffen werden sollen, ist für die damit verbundenen Benutzungen i.S. des § 3 WHG die vorherige Bewilligung oder Erlaubnis nach den genannten wasserrechtlichen Vorschriften ebenfalls erforderlich.
- IV. Die durch die Auflagen geforderten Änderungen sind durch einen Beschluss des Gemeinderates herbeizuführen. Dieser Beschluss ist bei der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit offen zu legen. Eine Abschrift des Beschlusses ist den Unterlagen beizufügen, die im letzten Absatz dieser Verfügung genannt sind.

- V. Wir bitten, den Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG öffentlich auszulegen und die Genehmigung (im Wortlaut) sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist der Geltungsbereich zu beschreiben. Auf den Runderlass des Ministeriums für Finanzen und Wiederaufbau vom 16.01.1967, Az.: VBR 4096-3994/66 - Ministerialblatt Sp. 59 - wird hingewiesen.

Wir bitten, über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu berichten und eine beglaubigte Ausfertigung der Satzung mit Planurkunde, Text und Begründung sowie eine Abschrift der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG vorzulegen."

Die Auflagen der Kreisverwaltung Altenkirchen wurden durch den Stadtrat Wissen am 13.11.1975 und durch den Ortsgemeinderat Blickhauserhöhe am 04.12.1975 anerkannt.

Die Genehmigung ist bereits am 22.12.1975 gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht worden.

**Auf Grund neuer Rechtsprechung wurde der Bebauungsplan "Blickhauser Wald" am 03.11.1998 förmlich ausgefertigt.**

Der genehmigte und ausgefertigte Bebauungsplan "Blickhauser Wald" wird hiermit gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf dem unten abgedruckten Übersichtsplan durch eine stark gestrichelte Linie gekennzeichnet.

**Hier bitte den Übersichtsplan einfügen**

Die Bebauungsplanunterlagen mit Satzung, Planurkunde mit Text, Geländeschnitt, Grünordnungsplan und Begründung werden ab der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen, Zimmer 59, Rathausstraße 75, 57537 Wissen, während der Besuchszeiten (montags bis freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und zusätzlich donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

**Hinweise:**

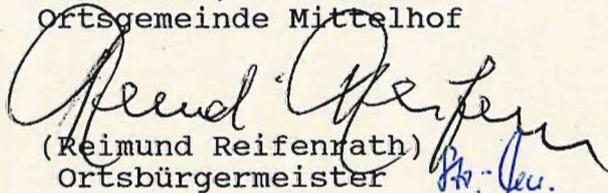
1. Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung werden gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Ortsgemeinde Mittelhof geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

2. Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht wenn

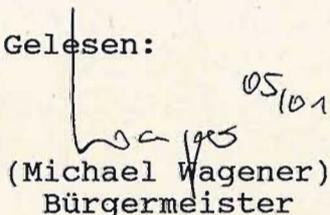
1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Ortsgemeinde Mittelhof unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen (§ 24 Abs. 6 Gemeindeordnung).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mittelhof, 04.01.1999  
Ortsgemeinde Mittelhof

  
(Reimund Reifenrath)  
Ortsbürgermeister

Gelesen:

  
(Michael Wagener)  
Bürgermeister

05/101





**Öffentliche Bekanntmachung  
Verbandsgemeinde  
Wissen**

**Bekanntmachung**

**Bebauungsplan „Blickhauser Wald“ der Ortsgemeinde Mittelhof**

**Allgemeine Hinweise:**

Die Ortsgemeinde Blickhauserhöhe führt seit 01. 03. 1986 den Namen „Ortsgemeinde Mittelhof“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blickhauser Wald“ umfaßt auf Grund einer am 17. 06. 1989 in Kraft getretenen Gebietsänderung nur noch Flächen im Gebiet der Ortsgemeinde Mittelhof.

**Bekanntmachung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Kreisverwaltung Altenkirchen hat mit Verfügung vom 23. 10. 1975, Az.: 64/610-13-08, den vom Ortsgemeinderat Blickhauserhöhe am 10. 07. 1975 und den vom Stadtrat Wissen am 11. 06. 1975 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Blickhauser Wald“ genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung ist nachfolgend abgedruckt:

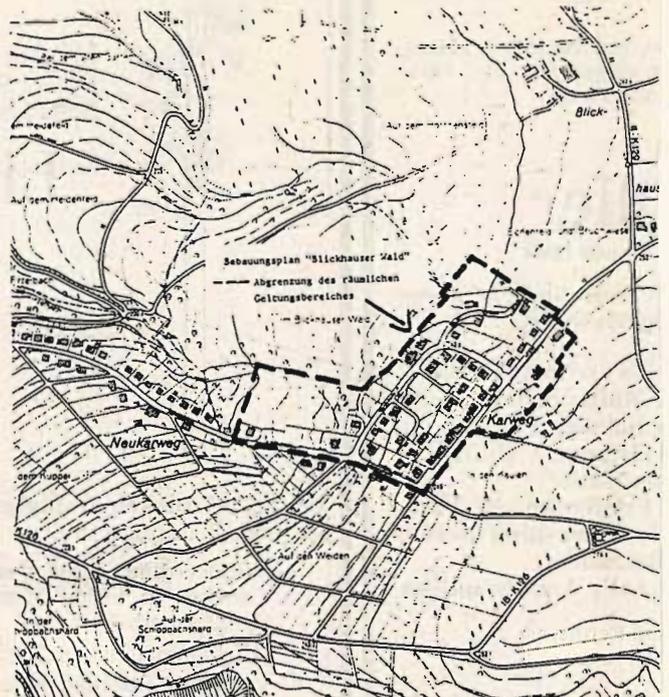
- I. Auf Antrag der Ortsgemeinde Blickhauserhöhe und der Stadt Wissen vom 07. 08. 1975 wird der Bebauungsplan „Blickhauser Wald“ gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 06. 1960 in Verbindung mit der Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. 04. 1974 genehmigt.
- II. Die Genehmigung wird unter folgender Auflage erteilt: Folgende Flurstücke sind aus der Satzung zu streichen, da sie nicht im Plangebiet liegen: Gemarkung Schönstein, Flur 4, Flurstücke Nrn. 7/1, 7/2, 10, 11, 12.
- III. Für das Teilgebiet muß die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser sowie die Sammlung, Reinigung und schadhafte Abführung der Abwässer sichergestellt werden. Diese Erschließungsanlagen sollen gemäß § 123 (2) Bundesbaugesetz spätestens mit Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Dabei bedürfen nach § 48 LWG der Bau und die wesentliche Veränderung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde, während oranische Erweiterungen anzeigepflichtig sind. Unbeschadet der Genehmigung nach § 49 LWG bedarf die Benutzung der Gewässer zum Zwecke der Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser und der Beseitigung der Abwässer der Erlaubnis (§ 7 WHG) oder Bewilligung (§ 8 WHG) der zuständigen Wasserbehörde (§ 2 WHG). Sofern für das Teilgebiet oder einzelne Teile von ihm in besonders begründeten Ausnahmefällen eigene Wassergewinnungs- und Abwasseranlagen geschaffen werden sollen, ist für die damit verbundenen Benutzungen i. S. des § 3 WHG die vorherige Bewilligung oder Erlaubnis nach den genannten wasserrechtlichen Vorschriften ebenfalls erforderlich.
- IV. Die durch die Auflagen geforderten Änderungen sind durch einen Beschluss des Gemeinderates herbeizuführen. Dieser Beschluss ist bei der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit offen zu legen. Eine Abschrift des Beschlusses ist den Unterlagen beizufügen, die im letzten Absatz dieser Verfügung genannt sind.
- V. Wir bitten, den Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG öffentlich auszulegen und die Genehmigung (im Wortlaut) sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist der Geltungsbereich zu beschreiben. Auf den Runderlass des Ministeriums für Finanzen und Wiederaufbau vom 16. 01. 1967, Az.: VBR 4096-3994/66 - Ministerialblatt Sp. 59 - wird hingewiesen.  
Wir bitten, über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu berichten und eine beglaubigte Ausfertigung der Satzung mit Planurkunde, Text und Begründung sowie eine Abschrift der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG vorzulegen.

Die Auflagen der Kreisverwaltung Altenkirchen wurden durch den Stadtrat Wissen am 13. 11. 1975 und durch den Ortsgemeinderat Blickhauserhöhe am 04. 12. 1975 anerkannt.

Die Genehmigung ist bereits am 22. 12. 1975 gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht worden.

Auf Grund neuer Rechtsprechung wurde der Bebauungsplan „Blickhauser Wald“ am 03. 11. 1998 förmlich ausgefertigt.

Der genehmigte und ausgefertigte Bebauungsplan „Blickhauser Wald“ wird hiermit gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf dem unten abgedruckten Übersichtsplan durch eine stark gestrichelte Linie gekennzeichnet.



Die Bebauungsplanunterlagen mit Satzung, Planurkunde mit Text, Geländeschnitt, Grünordnungsplan und Begründung werden ab der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen, Zimmer 59, Rathausstraße 75, 57537 Wissen, während der Besuchszeiten (montags bis freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und zusätzlich donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft gegeben.

**Hinweise:**

1. Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung werden gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Ortsgemeinde Mittelhof geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.
2. Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht wenn
  1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
  2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Ortsgemeinde Mittelhof unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen (§ 24 Abs. 6 Gemeindeordnung).

**Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.**

Mittelhof, 04. Januar 1999

Ortsgemeinde Mittelhof  
gez. Reimund Reifenrath  
Ortsbürgermeister

Verbandsgemeindeverwaltung Wissen  
gez. Michael Wägener  
Bürgermeister

verglichen am 18.01.1999:

*[Handwritten signature]*  
Roth