

1. Ausfertigung

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein - Lahn - Kreises

Begründung zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs-
planes "Ackerkopf-Kaltbachtal", in Nassau (Lahn) am Ems, den ~~1.8. JULI 1978~~

Der am 31.1.1972 unter Az.: 429/18 durch die Bezirksregierung Koblenz genehmigte Bebauungsplan, wie vor bezeichnet, wird geändert.

Die Änderung erfolgt im Bereich:

Gemarkung Nassau, Flur 31, Parzellen: 3021, 2970, 3018, 3019,
3020, 3024, 3025, 3026, 3027, 3030,
3029, 3028, 2069/9+;

Gemarkung Nassau, Flur 32, Parzellen: 3133, 3136, 3132, 5344⁺,
3160, 3134, 3137, 3138, 3135, 3148,
3161, 3159, 3158/3, 3158/1, 3158/4,
3158/6, 3158/5, 5346, 5345⁺, 3133;

Anmerkung: Die mit + bezeichneten Grundstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Nach Durchführung einer genauen topografischen Vermessung wurde festgestellt, daß sich durch teilweise Drehung der Bebauungsflächen und geringfügige Verschiebung der Straße eine wesentlich bessere Anpassung der Gesamtanlage an der Gelände ergibt.

Neben der Verbesserung der städtebaulichen Komponente wird auch eine größere Wirtschaftlichkeit erreicht.

Weiterhin ist beabsichtigt, die sehr steile Anbindung an die Kaltbachtalstraße fallen zu lassen und dafür einen weiteren Wendeplatz an der neuen Straße auf einem vorhanden Plateau (Parz. 3133) zu errichten. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit wesentlich verbessert.

Der vorhandene Weg, Parzelle 5345, soll im unteren Bereich aufgehoben und durch einen Fußweg und eine Treppenanlage ersetzt werden. Hierdurch wird ein weiterer Bauplatz gewonnen.

Die bisher geplanten Garagen auf der Talseite der neuen Straße hätten alle zweigeschossig errichtet werden müssen. Dies bringt städtebauliche und wirtschaftliche Nachteile mit sich.

Es ist daher geplant, für jeden Neubau hangseitig 2 Stck. Garagen zu errichten. Diese Garagengruppen auf der Hangseite ersparen Stützmauern und das zweite Geschoß auf der Talseite.

Die Eigentumsverhältnisse dieser Garagenanlage lassen sich notariell und grundbuchmäßig regeln, so daß sie unteilbar an das talseitige Stammgrundstück gebunden werden.

Die Bebauung selbst wurde aufgelockert, um eine bessere Wohnqualität für die Einfamilienhäuser zu erreichen.