

S A T Z U N G

über das Deckblatt zum Bebauungsplan "Ober dem Dorf" der
Ortsgemeinde Bellingen vom 04. März 1993

Der Ortsgemeinderat von Bellingen hat in seiner Sitzung
am ~~25.1.1994~~^{19.4.1995} aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung
mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom
24.12.1973 (GVBl. S. 419) jeweils in der derzeit gültigen
Fassung, die nachstehende Satzung beschlossen, die hier-
mit bekanntgemacht wird:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend
aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Bellingen:

Flur 15, Flurstücke 120 - 198, 201 - 205, 31/1, 31/2, 32/1,
32/2, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35, 36, 37/1.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist das Deckblatt zum Bebauungsplan
mit Begründung und Textfestsetzungen.

§ 3

Diese Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches mit dem
Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bellingen, den -4. März 93

Ortsgemeinde

Kerab
Ortsbürgermeister

b.w.

Die Erteilung der Genehmigung ist am gem. § 12
des Baugesetzbuches in der Wochenzeitung "Wäller Wochenspiegel
bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der
Bebauungsplan Rechtskraft.

Bellingen, den

Ortsgemeinde

Ortsbürgermeister

BEB.

ORT

VER

2
piegel
der

BEBAUUNGSPLAN: Änderung "Ober dem Dorf"

ORTSGEMEINDE: Bellingen

VERBANDSGEMEINDE: Westerburg



gehört zum Bescheid
vom 09. JULI 1985, Az. 640-13

Begründung:

Die Ortsgemeinde Bellingen besitzt zur Deckung des Baulandbedarfs den Bebauungsplan "Ober dem Dorf", der am 21.02.1964 durch die Bezirksregierung Montabaur genehmigt wurde. Dieser Bebauungsplan entspricht in wesentlichen Teilbereichen nicht heutigen ortsplanerischen Anforderungen. Außerdem sind inzwischen Versorgungsleitungen aus der Oberstraße verlegt, die eine Umplanung notwendig machen.

Der für die Beschlußfassung bestellte Beauftragte gem. § 124 GemO hat deshalb beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu überarbeiten bzw. bis zur Ortsmitte zur Hauptstraße zu erweitern. Die Neuplanung hat insbesondere folgende Aufgaben:

1. Verkehr:

Der Übergang "Schulstraße - Oberstraße" wird in der Trassenführung verbessert und die Brunnenstraße neu angeschlossen. Außerdem erfährt die Einmündung der "Schulstraße" in die "Hauptstraße" einen besseren als bisher vorgesehenen Anschluß.

Die ursprünglich vorgesehene Parallelstraße zur "Oberstraße" wird aufgehoben. Das betreffende Gebiet wird jetzt durch eine Schleife von der "Brunnenstraße" aus und durch einen kurzen Stichweg im Wendepunkt von der "Waldstraße" aus verkehrsmäßig erschlossen. Dadurch entsteht städtebaulich eine Zäsur, die einmal topografisch bedingt ist und ein ruhigeres Wohnen, auch die Planung eines Grünzuges, gewährleistet.

Einige kleinere, nicht mehr erforderliche Wohnwege im bebauten Bereich sollen eingezogen werden. Die verbleibenden Wohnwege von der "Brunnen- bzw. Gartenstraße" zur Hauptstraße werden ordnungsgemäß angeschlossen.

2. Bebauung:

Die Festlegung der Einzelbebauung und der gesamten baulichen Nutzung wie auch der Gestaltung legt der Plan entsprechend den heutigen Erfordernissen fest.

3. Grünordnung:

Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch die DB-Strecke Limburg - Altenkirchen und die geplante Verlegung der B 255 tangiert. Deshalb soll eine Entwicklung

über die derzeitige Bebauung hinaus nicht erfolgen. Aus Immissionsschutzgründen sieht der Plan nunmehr für die verbleibende Restfläche zwischen Bebauung und den genannten Verkehrsadern eine landwirtschaftl. Fläche vor. In dieser Fläche ist bereits ein Bolzplatz angelegt, der weiter ausgebaut werden soll. Dessen Ausweisung erfolgt innerhalb einer öffentl. Grünfläche.

Weiterhin ist die Anlage eines Grünzuges, in dem ein Kinderspielplatz integriert wird, zwischen "Ober- und Brunnenstraße" beabsichtigt, der eine gestalterische Trennung des Neubaubereiches darstellt.

4. Flächennutzungsplan:

Der geänderte und erweiterte Bebauungsplan entwickelt sich aus dem künftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg.

5. Der bisher geltende Bebauungsplan "Ober dem Dorf" wird ersatzlos aufgehoben.

Die Plangebietsfläche beträgt insgesamt ca. 25,30 ha.

und Teilbereich

6. Bodenordnung:

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch eine Baulandumlegung nach dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes auf der Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

7. Geschätzte Erschließungskosten:

a) Straßenbau		
ca. 10.000 qm x 70,-- DM/qm =		700.000,-- DM
b) Bewässerung		
ca. 1.300 lfdm. x 90,-- DM/lfdm. =		117.000,-- DM
c) Entwässerung		
ca. 1.300 lfdm. x 90,-- DM/lfdm. =		117.000,-- DM
d) Beleuchtung		75.000,-- DM
e) Grünfläche		156.000,-- DM
		<u>1.165.000,-- DM</u>
		=====

Aufgestellt:

5430 Montabaur, im Februar 1979

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
Abt. 6/63 Az.: 610-13(9.157)

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BBauG vom 23.06.1960)

1 Inhalt des Planbereiches:

Flur 5

1, 2, 3, 4, 5, 6/4, 8/7, 8/8, 9/1, 9/2, 9/7, 11/4, 12/2,
13, 14, 15, 16, 17, 18, 213/19, 214/20, 215/21, 216/22,
217/23, 218/24, 219/25, 220/26, 27/2, 27/3, 27/4, 28/3,
28/5, 29/6, 29/8, 30/7, 31/6, 31/7, 32/3, 32/4, 33/1, 33/2,
33/3, 34/1, 34/3, 34/4, 35/4, 35/6, 35/13, 35/14, 35/15,
35/16, 35/17, 35/18, 35/19, 35/20, 37/2, 37/6, 38, 39, 40,
41, 42, 196/43, 197/43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,
53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/2, 63, 64,
322/65, 65/1, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 70/3, 72/3, 72/4,
72/5, 72/6, 189/73, 190/73, 74, 75, 76/1, 82/4, 85/4, 206/87,
207/88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 222/97, 253/97,
224/98, 227/99, 228/100, 230/101, 231/102, 232/103, 233/104,
105/3, 106/3, 107/5, 107/6, 108/3, 113/1, 352/116, 117/3,
336/120, 338/120, 124/2, 126/1, 126/4, 126/5, 127, 128, 129,
130, 131, 132, 133, 134, 135, 242/177, 270/177, 273/177,
276/177, 279/177, 311/177, 312/177, 315/177, 316/177,
321/177, 177/2, 177/4, 177/5, 177/6, 177/9, 177/12, 177/13,
177/14, 177/16, 177/22, 177/30, 177/33, 177/34, 177/35,
177/36, 177/37, 177/39, 177/40, 177/41, 177/42, 187, 65/2,
66/1, 66/2, 86/4, 86/5, 177/44, 177/45, 177/46, 177/47,
111/3, 111/4, 113/4, 114/5, 117/5, 122/2, 123/2, 124/5,
126/6, 35/21, 177/48, 177/49, 119/1, 119/2, 11/6, 37/7,
119/3, 177/50, 177/51, 35/22, 78/4, 78/5, 78/7, 78/8,
263/37, 319/177, 126/3, 117/6, 117/4

Flur 7

71/33, 72/33, 73/33, 74/33

Flur 17

27/1, 30, 36, 37, 40, 41, 42, 44/2, 44/3, 116/45, 117/45,
46/3, 118/48, 107/50, 108/50, 109/50, 51, 52, 53, 54, 55,
57, 58, 59/1, 59/2, 60, 61, 103/62, 104/62, 63, 64, 65,
66, 67, 68, 69, 70, 110/71, 111/71, 81, 84, 90, 91, 92,
93, 28/1, 28/2, 29/1, 29/3, 29/2, 29/4, 32/4, 33/2, 33/4,
34/2, 35/1, 35/3, 38/2, 39/2, 46/6, 47/2, 48/1, 48/2,
48/3, 49/4, 82/2, 56/1, 56/2, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5,
83/3, 80, 78/1, 79/1, 82/4, 77/20, 49/2,

Flur 15

31, 32, 33, 34, 35, 36, 161, 163/1, 166/1, 166/2, 167/1,
167/2, 169/1, 169/2, 169/3, 170/1, 170/2, 170/3, 171/1,
171/2, 172/1, 172/2, 206/2 t/w, 206/1, 206/3, 206/4,
206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/9, 206/10, 206/11, 206/12,
206/13, 206/14, 206/15, 206/16, 207/2, 207/3, 207/4,
207/5, 207/6, 207/7, 207/11, 208 t/w, 39, 38, 37, 207/10 t/w

2. Dachneigung:

Die min. Dachneigung wird auf 15° festgesetzt.

3. Die Bepflanzung und Einfriedigung im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke der Straßen- und Wegeeinmündung darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Vorgärten sind ziergartenmäßig zu bepflanzen.

4. Energieversorgung mit Strom:

Die Stromversorgung wird durch die Kevag im Bebauungsplangebiet gewährleistet. Die entlang der projektierten Straßen A und B zu errichtenden Wohngebäude werden über ein Niederspannungskabelnetz versorgt. Die Versorgung dieser Gebäude mit elektrischer Energie kann jedoch erst aufgenommen werden, wenn die Voraussetzungen für die Verlegung der Niederspannungskabel-Erschließung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gegeben sind.

5. Ver- und Entsorgung:

Im Planbereich sind zum Teil die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die neuen Leitungen werden nach noch zu erstellenden und zu genehmigenden Plänen verlegt.

Die Druckverhältnisse sind, bezogen auf die Lage des Hochbehälters, ausreichend.

Durch die top. Lage des Gebietes können die Entsorgungsleitungen mit natürlichem Gefälle an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die Abwässer werden durch Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 der Kanalleitung zugeführt.

Änderung des Bebauungsplanes "Ober dem Dorf" der Ortsgemeinde
Bellingen

1. Begründung:

Der Bebauungsplan "Ober dem Dorf" der Ortsgemeinde Bellingen ist seit 30.10.1980 rechtskräftig. In Vollzug des Bebauungsplanes hat die Ortsgemeinde inzwischen die Baulandumlegung eingeleitet. Die Erörterung mit den Grundstückseigentümern ist bereits durchgeführt. Aus dieser Erörterung heraus hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Bebauungsplan im Bereich des Umlegungsgebietes in verschiedenen Punkten zu ändern. Der Ortsgemeinderat hat deshalb einen diesbezüglichen Beschluß gefaßt.

Die Änderung bezieht sich im wesentlichen auf die vorgesehenen mit den Grundstückseigentümern angesprochenen Grundstückszuschnitte. Hierdurch werden teilweise auch Erschließungsanlagen geringfügig geändert. Außerdem erfahren die Baugrenzen eine Anpassung.

2. Festsetzungen:

Die bisher geltenden Festsetzungen bleiben unberührt.

Aufgestellt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
- Kreisplanungsstelle -