

VAT (86738107)

000000

000001

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Ober dem Dorf" der Ortsgemeinde

Bellingen vom 4. März 1993

Der Beauftragte nach § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung hat in der Sitzung des Ortsgemeinderates von Bellingen am 17.9.1990 aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.12.1993 (GVBl. S. 419) jeweils in der derzeit gültigen Fassung, die nachstehende Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

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

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

000002

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

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde  
mit Begründung und Textfestsetzungen.

§ 3

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

Bellingen, den -4. März 93



Ortsgemeinde

*Korn*  
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

030003

BEBAUUNGSPLAN: Änderung "Ober dem Dorf"

ORTSGEMEINDE: Bellingen

VERBANDSGEMEINDE: Westerbürg

genehmigt:

Kreisverwaltung  
des Westerwaldkreises  
in Montabaur

17. OKT. 1980

Montabaur, den ..... 19.....

im Auftrage:



000004

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 Entsorgungsleitungen 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 Wehdeplatz 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

030005

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.

#### 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  $15^{\circ}$  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.



RECHTSGRUNDLAGE  
=====

1. Bundesbaugesetz
  
2. Baunutzungsverordnung
  
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan-  
zeichenverordnung)
  
4. Immissionsschutzgesetz
  
5. Landesbauordnung  
in ihrer jeweils geltenden Fassung