SATZUNG

der Ortsgemeinde Brandscheid über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hub"

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 2.3.1994 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2252) in Verbindung mit § 24 der Gemeinde-ordnung vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hub" als Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

\$ 1

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

Flur 3, Flurstücke 157, 159/1, 160, 161, 163 bis 171, 1414, 1424/2, 1425/2, 1426, 1427 und 1428 teilw.

Flur 14, Flurstücke 1254 bis 1258, 1272/1, 1274/1 und 1558 teilw.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit Begründung und Textfestsetzungen, der Grünordnungsplan mit Bestandserfassung sowie der Entwurf für den Bau der Erschließungsstraßeneinmündung auf die K 74.

\$ 3

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

Brandscheid, den 28 JUNI 1994

Ortsgemeinde

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.

Montabaur, den 24. Mai 94

Kreisverwaltung

des Westerwaldkreises

Abt. 6/60 - 610-13

Ortsbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN:

"Gewerbegebiet - Hub"

ORTSGEMEINDE:

Brandscheid

VERBANDSGEMEINDE:

Westerburg

Begründung

In der Ortsgemeinde Brandscheid hat sich durch entsprechende Anfragen von Interessenten ein Baulandbedarf für Gewerbeansiedlung ergeben.

Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Hub" soll dieser Bedarf gedeckt und die Bebauung geregelt werden, zumal sich in dem vorgesehenen Gebiet schon seit langer Zeit ein Tischlerbetrieb angesiedelt hat.

Das hierfür vorgesehene Gelände erstreckt sich in nordwestlicher Richtung entlang der K 74 in Richtung Rothenbach.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt an der K 74 im Bereich des Tischlerbetriebes.

Dieser Anschluß soll verkehrsgerecht ausgebaut werden.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,60 ha.

Bodenordnung:

Die Ordnung des Grund und Bodens soll sobald und soweit erforderlich durch ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach dem IV. Teil des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Energieversorgung mit Strom:

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet, wobei die notwendigen Anlagen erst dann hergestellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen geschaffen sind.

Die Stromversorgung richtet sich nach den Angaben des Energieträgers. Wegen eines evtl. Anschlusses wird den interessierten Betrieben empfohlen, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der KEVAG in Verbindung zu setzen. Für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe wird je nach den Leistungsanforderungen entweder eine gemeinsame, abnehmereigene, oder mehrere abnehmereigene Trafostationen erforderlich.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung geschieht durch Anschluß ans Leitungsnetz von Brandscheid. Die neuen Leitungen werden nach noch zu erstellenden und zu genehmigenden Plänen verlegt.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem, da der bestehende Verbindungssammler das anfallende Regenwasser nicht aufnehmen kann.

Geschätzte Erschließungskosten:

Geschatzte Eischliebungskosten:			
a)	Straßenbau		20E 000 DW
	ca. 1.900,- $m^2 \times 150$, DM/m^2	=	285.000, DM
b)	Bewässerung	*	
	ca. 240,- lfdm x $180, DM/m^2$	=	43.200, DM
c)	Entwässerung		
	ca. 240,- lfdm x 250, DM/ m^2		60.000, DM
d)	Beleuchtung		
	5 x 3.000, DM/Std.	=	15.000, DM
e)	Grüngestaltung	=	10.000, DM
			413.200, DM

Aufgestellt:

Westerburg,

Verbandsgemeindeverwaltung

Inhalt des Planbereiches:

Flur 3

Flurstücke Nr.: 157, 159/1, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 167, 168,

169, 170, 171, 1414, 1424/2, 1425/2, 1426, 1427,

1428 teilw.,

Flur 14

Flurstücke Nr.: 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1272/1, 1274/1,

1558 teilw.

Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet des Planungsbereiches ist aufgeteilt in:

GE (Gewerbegebiet)

Gemäß § 8 BNutzVO in der Fassung vom 26.1.1990

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen:

Entlang der K 74, sowie der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes in Richtung Brandscheid sind Baumanpflanzungen vorzunehmen mit standortgerechten Laubgehölzen.

Entlang den Erschließungsstraßen sind ebenfalls grünordnerische Maßnahmen vorzusehen, wobei auch hier nur standortgerechte Laubgehölze verwendet werden sollen.

Bei Anlegung von Parkplätzen durch die Eigentümer auf den jeweiligen Grundstücken ist darauf zu achten, daß die Flächen durch Pflanzgruppen unterbrochen bzw. aufgelockert werden.

Dachformen:

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Zulässige Wohneinheiten:

Im Gewerbegebiet sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Gemäß BauNVO § 8 Abs. 3,1.

Sichtflächen:

Der Bereich der im Plan eingetragenen Sichtflächen ist von Einfriedigungen sowie allem sichtbehinderndem Aufwuchs und Ablagerungen über 80 cm freizuhalten.

Verkehrsflächen:

Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

Einfriedigungen:

Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungsanlagen entlang der öffentlichen Wege aus Holz, Metall oder Mauerwerk bzw. Beton bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m erlaubt, jedoch nur bis zur Baugrenze in Richtung Straße. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von allen Einfriedigungsanlagen freizuhalten und einzugrünen.

Mülltonnen:

Freistehende Mülltonnen und Container sind unzulässig. Außerhalb der Gebäude sind für die Behälter Boxen auf einem festen Standplatz vorzusehen.