BEBAUUNGSPLAN: "Große Wiese / Gartenstraße"

GEMEINDE: Hergenroth

VERBANDSGEMEINDE: Westerburg

Inhaltsverzeichnis:

	Seite:
Begründung:	1
Städtebauliche Kennwerte	2 - 4
Festsetzung durch Text:	5
Rechtsgrundlage:	6
Bebauungsplan:	

genehmigt
gehört zum Bescheid
vom - 1. OKT. 1982, Az. 610-13

Kreisverwaltung Westerwaldkreis 24

R E C H T S G R U N D L A G E

1. Bundesbaugesetz

2. Baunutzungsverordnung

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

4. Immissionsschutzgesetz

5. Landesbauordnung
   in ihrer jeweils geltenden Fassung

Begründung:

1. Die bisher vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des letzten Bebauungsplanes "Flur 3" in der Ortsgemeinde Hergenroth sind fast vollständig ausgeschöpft.
   Aus diesem Grunde hat der Ortsgemeinderat von Hergenroth durch Beschluß vom 25.1.1978 die Verbandsgemeindeverwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für die Bereiche "Große Wiese" und"Gartenstraße" zu erarbeiten.
   Die neuen Wohnstraßen wurden so konzipiert, daß eine möglichst optimale bauliche Nutzung der vorgesehenen Baugrundstücke gegeben ist.
   Die Baulandausweisung "Gartenstraße" dient zur Abrundung des jetzigen Baugebietes.
   Durch die Neuplanung wird eine Bodenordnung gemäß § 45 ff. erforderlich.

2. Der Planbereich befindet sich:

   in Flur 2 u. 3 der Gemarkung Hergenroth
   im Gemeindebezirk Hergenroth
   im Kreis Westerwald
   im Regierungsbezirk Koblenz
   im Land Rheinland-Pfalz.
   Die Plangebietsfläche beträgt insgesamt ca. 2,9 ha.

3. Bodenordnung:

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

Aufgestellt:
5438 Westerburg, im Januar 1982

Verbandsgemeindeverwaltung
Westerburg

Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan "Große Wiese"/Gartenstraße der Ortsgemeinde Hergenroth

Anlage zu Punkt 1. - Allgemeines:

Allgemeines Wohngebiet / Dorfgebiet

1.	Bruttobauland	2,9 ha	=	100 %
2.	Öffentliche Verkehrsfläche	0,347 ha	=	12 %
3.	Grünzone	0,3 ha	=	10,3 %
4.	Nettobauland	2,253 ha	=	77,7 %
5.	Wohngebäude	30		
6.	Wohneinheiten	45		
7.	Einwohnerzuwachs	45 WE x 3,5	=	157,5 E

8. Bereits 4 Häuser gebaut, d.h.
   157,5 E - 21 E = 136,5 Gesamt
9. Netto-Wohnungsdichte 45 : 2,253 = 20 WE/ha
10. Netto-Einwohnerdichte
    157,5 : 2,253 = 70 E/ja

Tabelle 1: Ermittlung des Flächenbedarfs der öffentlichen Verkehrsflächen
Bebauungsplan "Große Wiese" / "Gartenstraße"

Straße, Wohnweg Gehweg		Gehweg	Schrammbord	Parkplatz und Wendehammer	Gesamtfläche
Wohnstraße A 250 x 5,50	1375 m^2	375 m^2	125 m^2	250 m^2	2.125 m^2
Wohnstraße B 180 x 5,50	990 m^2	270 m^2	90 m^2	--	1.350 m^2
--	--	--	--	--	--
Wirtschaftsweg - bereits ausgebaut	--	--	--	--	--
G e s a m t :	2365 m^2	645 m^2	215 m^2	250 m^2	3.475 m^2

Tabelle 2: Kostenzusammenstellung zum Bebauungsplan "Große Wiese"/Gartenstraße

Erschließungs-aufwand	Geschätzte Kosten	Träger lt. Satzung Gemeinde %	Anlieger %	Kosten in DM Gemeinde	Anlieger
Herstellung; Fahrbahn, Parkplatz, Wendehammer	2615 m^2 x 70,--DM= ca. 183.050,-- DM	10	90	18.305,--	164.745,--
Herstellung Gehwege und Schrammbord	860 m^2 x 50,--DM= ca. 43.000,-- DM	10	90	4.300,--	38.700,--
Wasserversorgung	430 m x 90,--DM = ca. 38.700,--DM	100 Vg	--	38.700,--	-,--
Entsorgung	430 m x120,--DM= ca. 51.600,--DM	70 Vg	30	36.120,--	15.480,--
Straßenbeleuchtung	8 Stck. a` 2.500,-- DM = 20.000,-- DM	10	90	2.000,--	18.000,--
Grünanlage, Freilegung, erstmal. Herstellung	3000 m^2 x 30,--DM =ca. 90.000,--DM	10	90	9.000,--	81.000,--
Gesamtkosten:				108.425,--	317.925,--
Durchführungskosten				426.350,--	rd.430.000,-- insg.

Festsetzungen durch Text gem. § 9 (BBauG vom 18.8.1976)

Inhalt des Planbereiches:

Flur 2: 28, 29, 30, 31, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6

Flur 3: 3, 4, 91 - 97, 130/1, 133, 134/1, 157

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet des Planbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) gem. §§ 4 und 5 der BauNVO vom 26.6.1962 -BGBl. I S. 429- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 -BGBl. I S. 1763-.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von Garagen, soweit sie nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig sind.

3. Dachformen:

Zulässig sind: Sattel- und Walmdächer, bei eingeschossigen 45°, bei zweigeschossigen 30°. Mindestdachneigung 25°.
Bei Satteldächern ist eine Versetzung von max. 1,25 m zulässig (versetzte Satteldächer). Bei Walmdächer ist der Walm steiler zu errichten als die Dachneigung.

4. Zulässige Wohneinheiten:

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück im WA-Gebiet: 2.

5. Einfriedigung:

Die Einfriedigung soll mit lebenden Hecken oder Holzzäunen erfolgen. Massive Mauern sind zur Straßenfront bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Bürgersteig zulässig.

6. Verkehrsflächen:

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

7. Bewässerung:

Der Anschluß erfolgt durch einen neu zu erstellenden und zu genehmigenden Bewässerungsplan an das vorhandene Ortsnetz.

8. Entwässerung:

Der Anschluß erfolgt durch einen neu zu erstellenden und zu genehmigenden Entwässerungsplan an das vorhandene Ortsnetz.

9. Energieversorgung:

Die Stromversorgung wird durch Verlegung von Niederspannungskabel durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet. Die Kabelverlegung erfolgt jedoch erst, wenn sich die Verkehrsflächen im Besitz der Gemeinde befinden.

Im Bereich des Schutzstreifens für die 20 kv-Freileitung dürfen nur Sträucher oder niedrig wachsende Bäume angepflanzt werden.

10. Konstruktion:

Wegen zu befürchtender Bergschäden müssen die geplanten Gebäude auf Parzelle 22 (Flur 2) im Bereich des Stollens entsprechend konstruktiv durchgebildet sein. Architekten und Planer sollen sich über die geologischen bzw. bergbaulichen Verhältnisse vorher orientieren. Dabei muß in jedem Falle der freie Ablauf der durch den Stollen ablaufenden Grubenwässer gewährleistet sein.

Die textlichen Festsetzungen bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Art sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden hiermit ausgefertigt:

Hergenroth, den 16. April 2002

Ortsgemeinde Hergenroth

(Siegel)

Bernd Schäfer
Ortsbürgermeister