S A T Z U N G

der Ortsgemeinde Höhn über den Bebauungsplan

"Oellingen Süd - Ost"

Gemeindeverwaltung
5. OKT. 1995

Der Ortsgemeinderat von Höhn hat in seiner Sitzung am 03.07.1995 aufgrund der §§ 2, 10 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 24 GemO vom 31.01.1994 (GVBL S. 153), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Oellingen Süd - Ost" als Satzung beschlossen:

§ 1

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

Flur 38

Flurstücke: 82 - 84, 85/1, 87, 88/3, 88/4, 88/5, 121/6 teilweise, 125/3 teilweise;

Flur 39

Flurstücke: 74/1 teilweise, 74/2 teilweise, 107/3, 107/4 teilweise, 108/1, 108/2, 108/3, 109, 111/2, 112, 153/3 teilweise, 157, 158/2 teilweise, 161/1 teilweise, 162

Flur 44

Flurstücke: 15/4, 15/5, 16/5, 16/6, 18/1, 18/3 teilweise, 18/5, 19/1 teilweise, 19/2 teilweise, 20/1 teilweise, 20/4, 20/5, 20/7, 21/1, 21/2, 22 - 24, 25/1, 25/4, 25/5, 27/1, 28 - 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/6, 32/7, 32/9, 32/10, 32/11, 33 teilweise, 93/1, 93/2 teilw. 94, 95/1, 99

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den 27. Sep. 95
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

Kreisverwaltung Westerwaldkreis

Flur 45

Flurstücke: 1/1, 1/2 teilw., 73/1, 73/2 teilw., 74/1, 84/1 teilw., 88/1, 88/2 teilw.

Ausgleichsfläche:
Gemarkung Höhn-Urdorf

Flur 40

Flurstücke: 23/2, 24/4, 24/3, 25/7

Flur 41

Flurstücke: 44, 45/2

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zu Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen,
3. die Begründung

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Höhn, den 02. 10. 1995

Ortsgemeinde Höhn

Gemeinde Höhn 1 Verbandsgemeinde Welterburg

Bresser, Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN	:	„Oellingen Süd-Ost“
ORTSGEMEINDE	:	Höhn
VERBANDSGEMEINDE	:	Westerburg
KREIS	:	Westerwaldkreis

Begründung

Das Planungsgebiet befindet sich in Höhn-Oellingen in und an dem Straßenquadrat Dammstraße - Talstraße - Am Eichbaum - Bleichstraße.
Die Grundstücke entlang den Straßen sind zum größten Teil bebaut.
Ausgenommen der südliche Bereich der Straße „Am Eichbaum", der Zwischenbereich „Talstraße-Bleichstraße" und der Hinterbereich östlich der „Talstraße" bzw. Nördlich der unteren „Dammstraße". Hier soll durch den Bebauungsplan eine Bebauungsordnung geschaffen werden.
Da ein Bauplatzbedarf besteht, ist die Gemeinde Höhn bestrebt in teils bebauten Gebieten und im Bereich erschlossener Straßenräume durch Ordnung des Grund und Bodens baureife Grundstücke zu schaffen unter Geringhaltung der Erschließungskosten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Höhn ist dieses Gelände als Baugebiet ausgewiesen.
Die Größe des Plangebietes umfaßt 6,5 ha.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch ein Grenzregelungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Bauparzelle zulässig. Das Planungsgebiet ist bereits zu 80% bebaut und zwar ausschließlich mit 1-2-Familien-Wohnhäuser, und diese gewachsene einheitliche Dorfstruktur soll nicht durch überdimensionierte Rand- und Lückenbebauung gestört werden.

Die Mindestgröße pro Baugrundstück beträgt 600 m².

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von jeder Bebauung freizuhalten, außer der Innenbereich zwischen Talstraße - Wendehammer - Bleichstraße. Hier sind Garten-Gerätehäuser, Kleinviehställe u.ä. zulässig.

Die Ver- und Entsorgung ist im Planbereich gesichert.

Das Neubaugebiet wird über eine bereits vorhandene Freileitung mit elektrischer Energie versorgt.

Festsetzungen:

1. Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Oellingen:

Flur 38
Flurstücke: *82, 83, 874, 85/1, 87, 88/3, 88/4, 88/5, 121/6 teilweise, 125/3 teilweise;*

Flur 39
Flurstücke: *74/1 teilweise, 74/2 teilweise, 107/3, 107/4 teilweise, 108/1, 108/2, 108/3, 109, 111/2, 112, 153/3 teilweise, 157, 158/2 teilweise, 161/1 teilweise, 162.*

Flur 44
Flurstücke: *15/4, 15/5, 16/5, 16/6, 18/1, 18/3 teilweise, 18/5, 19/1 teilweise, 19/2 teilweise, 20/1 teilweise, 20/4, 20/5, 20/7, 21/1, 21/2, 22, 23, 24, 25/1, 25/4, 25/5, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/6, 32/7, 32/9, 32/10, 32/11, 33 teilweise, 93/1, 93/2 teilweise, 94, 95/1, 99.*

Flur 45
Flurstücke: *1/1, 1/2 teilweise, 73/1, 73/2 teilweise, 74/1, 84/1 teilweise, 88/1, 88/2 teilweise.*

Ausgleichsfläche:

Gemarkung Höhn-Urdorf Flur 40, Flurstücke 23/2, 24/4, 24/3, 25/7
Flur 41, Flurstücke 44, 45/2

2. Art und Maß der baulichen Nutzung geht aus dem Bebauungsplan hervor.

Die Dachneigung soll max. 50° betragen.

3. Die Dachabwässer sollen nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb). Außerdem können die Regenwassermassen aufgefangen, ebenso Überläufe aus Zisternen und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden (z.B. mittels Sickermulde).

4. Für den gesamten Planungsbereich müssen wegen zu befürchtender Bergschäden die geplanten Gebäude entsprechend konstruktiv durchgebildet sein. Die Bodenplatten müssen nach vorausgegangener statischer Berechnung entsprechend armiert werden.

5. Verkehrsflächen -§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB-
-Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung ausgebaut werden, sind auf ein Minimum zu beschränken.

-Private Zufahrtsflächen und Parkplatzflächen sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigten. Die Zwischenräume können auch mit Splitt verfüllt werden.

-Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen.

6. Grünflächen -§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB-
-Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Baugebietsgrenzen wird eine 5,0 m breite „private" Grünfläche festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20-

-Oberboden ist gemäß DIN 18915 getrennt abzutragen und abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer Lagerzeit von Mehr als acht Wochen ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, um Oberflächenwasser abzuleiten.

8. Folgende Varianten zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke werden festgelegt. Eine Variante bezieht sich auf jeweils eine Parzelle

A. Vorgarten

Für alle Parzellen im geplanten Baugebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt.

B. Wohngarten (von Verkehrsflächen durch Gebäude abgegrenzter Grünbereich).

1 - Pflanzung von mindestens 3 Sträuchern, sowie eines Baumes I.-II., Ordnung oder eines Obstbaumes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

2 - alternativ die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen I.-II. Ordnung oder Obstbäumen.

Bei der Bepflanzung können die Anpflanzungen im Bereich der „privaten Grünfläche" berücksichtigt werden.

-Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages

9. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach Maßgabe des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu behandeln und zu erhalten.

10. Pflanzbindungen -§ 9 BauGB Abs. 11 Nr. 25-

-In den „privaten Grünflächen" sind pro angefangene 10m Grundstückslänge mindestens 2 Sträucher und 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 Baum I.-II. Ordnung zu pflanzen.

-Für die Pflanzungen sind die Gehölze aus der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu verwenden.

Aufgestellt:

56457 Westerburg, im April 1995

Verbandsgemeindeverwaltung
WESTERBURG