Satzung

der Ortsgemeinde Höhn über den Bebauungsplan „Höhn-Mitte“

Der Ortsgemeinderat von Höhn hat in seiner Sitzung am 16. März 1981 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung, in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Höhn-Mitte“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im beigefügten Lageplan durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

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

§ 3

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

Höhn, den 19. März 1996

Ortsgemeinde Höhn

Gemeinde Höhn 2 Verbandsgemeinde Westerburg

Bresser, Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: "Höhn-Mitte"

ORTSGEMEINDE: Höhn

VERBANDSGEMEINDE: Westerburg

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 14. MAI 1981 19
Im Auftrage:

Kreisverwaltung 24 Westerwaldkreis

(Grobe)
Baurat z. A.

Begründung

A. Allgemeines

Die ehemaligen Gemeinden Höhn und Oellingen sind im Laufe ihrer Entwicklung baulich zusammengewachsen. Daraus folgte auch der politische Zusammenschluß dieser Gemeinden im Rahmen der Verwaltungsreform.

Die heutige Gemeinde Höhn ist u.a. als Haupt-, Grund- und Sonderschulstandort für einen Teilbereich der Verbandsgemeinde Westerburg bestimmt. Das gleiche gilt für die vorgesehenen zentralen Sportstätten. In diesem Zusammenhang stehen auch die bereits vorhandenen Kindergärten bzw. Sonderkindergärten.

B. Ziel und Zweck der Planung

1. Schul- und Sportstätten

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Gebäude bzw. Sportstätten sollen bauleitplanmäßig erfaßt werden. Dadurch wird eine möglichst wirtschaftliche Erschließung, wie gemeinsame Parkflächen, erreicht. Bei der Anlage der Schul- und Sportstätten sind auch die Belange des Immissionsschutzes insoweit berücksichtigt, als daß die verkehrliche Erschließung ausschließlich über drei Zufahrtswege, unabhängig von den geplanten Wohnstraßen, erfolgt. Die vorher geplanten Wohngebiete werden zu den öffentlichen Flächen hin lückenlos durch Grünzüge mit stufenförmiger Bepflanzung abgeschirmt. Für alle vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich muß ein Grünordnungsplan erstellt werden, der zur Bauausführung vorliegen muß.

2. Verkehr:

Der Planbereich wird durch die Kreisstraßen Nr. 55 und 56 berührt. Der Plan soll die Trassenführung der beiden Kreisstraßen ab der Einmündung B 255 in Richtung Stahlhofen/Westerburg den heutigen Erfordernissen des Verkehrs anpassen. Dies gilt insbesondere für den Mittelpunkt des Ortsteiles Oellingen.

3. Wohnbebauung:

Der überwiegende Teil des künftigen Bebauungsplanes ist bereits, abgesehen von mehreren Baulücken, bebaut. Um diesen Bereich den neueren städtebaulichen Gesichtspunkten anzupassen, setzt der Plan durch Baugrenzen, Grund- und Geschoßflächenzahlen, sowie der Bauweise, entsprechende Akzente. Die Baugrenzen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich in der Regel an der vorhandenen Bebauung und sind deshalb maßlich nicht erfaßt.

Der Bebauungsplan hat weiterhin die Aufgabe, im Süden den Ortsteil Oellingen baulich zu arrondieren. Das geschieht durch Ausweisung von Wohnstraßen, die mit Wendeplätzen abschließen und im übrigen ordnungsgemäß an andere Verkehrsflächen angeschlossen wird.

Im südöstlichen Planbereich (durch Planzeichen dargestellt) ist in früheren Jahren Bergbau umgegangen. An die hier zu errichtenden baulichen Anlagen sind deshalb besondere Anforderungen in statischer Hinsicht sowie die Gründung zu stellen (§ 9 Abs. 5 BBauG).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Höhn war der überwiegende Planbereich als MI-Gebiet ausgewiesen. Die bisherige bauliche Entwicklung weist eine eindeutige Tendenz zum "Allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 4 BNutzVO auf. Eine Ausweisung "Misch-Gebiet" wäre also unzweckmäßig und städtebaulich nicht vertretbar. Diese Entwicklung ist im jetzigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg berücksichtigt.

Versorgung mit Wasser:

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

Entsorgung:

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

Die Plangebietsgröße:

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 45,o ha.

Bodenordnung:

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

Geschätzte Erschließungskosten:

Die Wohnstraße im Kernbereich einschl. der Kreisstraßen sind zum größten Teil endgültig ausgebaut.
Der Einmündungsbereich der K 56 in die K 55 und die Verbesserung der Trassenführung der K 55 in der Ortsmitte Oellingen werden bei den nachstehenden überschlägigen Kosten berücksichtigt.
Ebenso sind bei diesen Kosten die neu anzulegenden Wohnstraßen, Wohnwege, Parkplätze und Fußwege enthalten.

a) Straßenbau	
17.ooo m² x 8o,-- DM/m²	1.36o.ooo,-- DM
b) Bewässerung	
1.ooo lfdm x ca. 9o,-- DM/lfdm	9o.ooo,-- DM
c) Entwässerung	
1.ooo lfdm x ca. 9o,-- DM/lfdm	9o.ooo,-- DM
Gesamterschließungskosten ohne Grunderwerb und Beleuchtung rd.	1.54o.ooo,-- DM

Aufgestellt:

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
in Montabaur
Ref. 6/63 Az.: 61o-13(9.167)

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Flur 36 Oellingen

2/1 2/2 2/3 2/5 2/6 2/7 3/1 3/2 3/3 3/5 3/6 9/2 9/3 11/1
11/3 11/6 11/7
11/8 12/5 12/6 12/7 12/8 12/2 1o/3 52/5 52/8 54/1 2o/1 2o/9
2o/1o 21/4 21/3 52/3

52/2 21/2 21/1 5o 2o/4 16 61/1 teilw. 17/6 17/7 17/8 17/2 17/9
17/1o 17/5 54/5

54/6 18/3 18/2 18/1 54/2 18/4 18/5 18/6 19/3 19/4 19/5 19/12
19/13 19/8 19/1o 19/9

19/11 2o/5 21/6 2o/6 21/7 53 22/1 2o/8 23 24 22/2
55 teilw.

35/5 34/5 34/6 35/4 34/3 35/3 35/2 35/1 34/1 34/2 56 teilw. 62 teilw

32 33 27 28 26/2 26/5 3o/3 3o/4 26/3 25/1 26/4 25/2 29 3o/2
2o/11, 2o/12, 22/4, 22/5

Flur 37 Oellingen

1 2 3/1 3/2 4/1 4/2 6 7/1 7/3 8/1 8/2 9 1o/4 1o/1 1o/2
1o/3 1o/5 11/2 11/3

97/1 97/2 97/3 12/1 12/3 12/4 13/1 13/2 14/1 14/3 15/1 15/3
16/1 16/2 16/3 17/3 17/4

17/7 17/8 18/1 18/6 19/1 19/5 19/8 19/9 19/1o 21/1 21/2 1oo/7 22/1
22/2 22/3 23/1 23/2

24 25/1 25/2 26 27 28 1o1/1 1o1/2 112/29 29/1 29/2 3o/1 3o/3
3o/4 31 32 33/1 33/2

34 35 1o2 36/2 36/1 37/1 37/2 38 39/1 39/2 4o 41 42/1 42/2 43/1
43/2

44 45/1 45/2 46 48/1 48/2 49 1o3 5o 51 52/2 53 54 55 1o4, 52/1,
56 57 58 59 6o 61 62 63 64 65/1 65/2 66 67 68 1o6 7o/1 71 72
73

74 75 76/1 76/2 77/1 77/2 78/1 78/2 79 8o 81 82 83 84 85 86 87 88 89
9o 91 92 93 94 95 96 1o8 11o/1o9 111/1o9 1o5 1o7/1 1o7/2

Flur 38 Oellingen

2 3 4 5 6 7/1 7/2 7/3 7/4 8 9 1o 11 17 18 19 2o 21 22
23 119/2 12o 78 24 25 26 27 28 29 3o/1 3o/2 31 32 33 34
35 36 37 38 39/1 39/2 4o 41 42 131/43 132/43 44/1 44/2 45/1 45/2
46 47 48 49 5o 51 52 53/1 53/2 54 126 55 56 57 58 59 6o
61 62 63 64 65 66 67 68 69 7o 71 72 73 74 75 76 77 78
79 8o 122 123 124 88/2 89 9o 91 92 93 94 95 96 97
98 99 1oo 1o1 1o2 1o3 1o4 1o5 1o6 1o7 1o8 1o9 11o 111
112 113 114/1 114/2 115 127 125 teilw. 128 121 teilw.

Flur 44 Höhn

1 2 3/1 3/2 4 5 6 7 9 1o/1 1o/2 11 12 13 121 136 133
132 39/4 39/3 38 36 131 teilw. 5o 51 4o 4o/1 4o/2 42 43 44 45
46 47 48 49 135 111 112 113 114/1 11o 1o9 1o8 1o7
115/3 115/2 116/1 117 118 119 139/3 122 1o6/2, 12o/1, 1o6/1
8/1, 8/2, 11

Flur 46 Öllingen

1 8 9 1o 11 12 13 14 15 2 teilw., 7/1, 7/2, 92/1, 1o3/1.

Flur 5o Höhn

5o/1 5o/3 49/5 49/7 49/15 49/13 49/16 45/15 45/16 45/17 45/18 45/19
45/21 45/22 45/23 45/24 45/25 45/26 45/27 45/28 45/29 45/3o 45/31
45/32
45/33 45/34 45/53 45/37 45/39 45/36 45/4o 45/41 45/42 45/43 45/44
45/51 45/52
45/45 45/46 45/47 45/48 45/49 45/5o 1o/2 1o/3 1o/5 1o/4 11 12
13 14 15
16 17 18 31 32 33 34 35 36 37 38 77 teilw. 78
54/1 54/2 55 56 57 58 59 6o 61 62 63 64/1 45/4 45/5 45/6
45/7 45/9 45/1o 45/11 45/12 45/13 51/24 51/26 51/4
51/23 51/23 51/25 51/19 75/1

Festsetzungen durch Text:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von Garagen, soweit sie nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig sind. Der Abstand der Garagen von der Gehwegaußenkante hat mind. 5 m zu betragen und die Längsneigung der Zufahrt sollte den Wert von 4 % nicht übersteigen.

Dachneigung:
Bei eingeschossigen Gebäuden max. 45°.
Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 3o°.
Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern wird die Dachneigung auf mindestens 15° festgesetzt.

Sichtflächen:
Im Bereich der im Plan eingetragenen Sichtflächen ist von Einfriedigungen sowie jeglichem sichtbehinderndem Aufwuchs über 8o cm freizuhalten.

Einschränkung für Flächen unter denen Bergbau umgegangen ist gemäß § 9 (5) BBauG (im Plan näher gekennzeichnet).
Hier dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, deren Bodenplatten nach vorausgegangener statischer Berechnung entsprechend armiert werden. Außerdem sind die jeweiligen Grundstückseigentümer in diesem Bereich darauf hinzuweisen, daß evtl. später auftretende Schäden an baulichen Anlagen nicht vom Besitzer der ehem. Braunkohlengrube Alexandria entschädigt werden können. Auf die Bestimmung des § 15o des Berggesetzes vom 12.o2.1974 von Rheinland-Pfalz (ABGRhPf) wird hingewiesen.