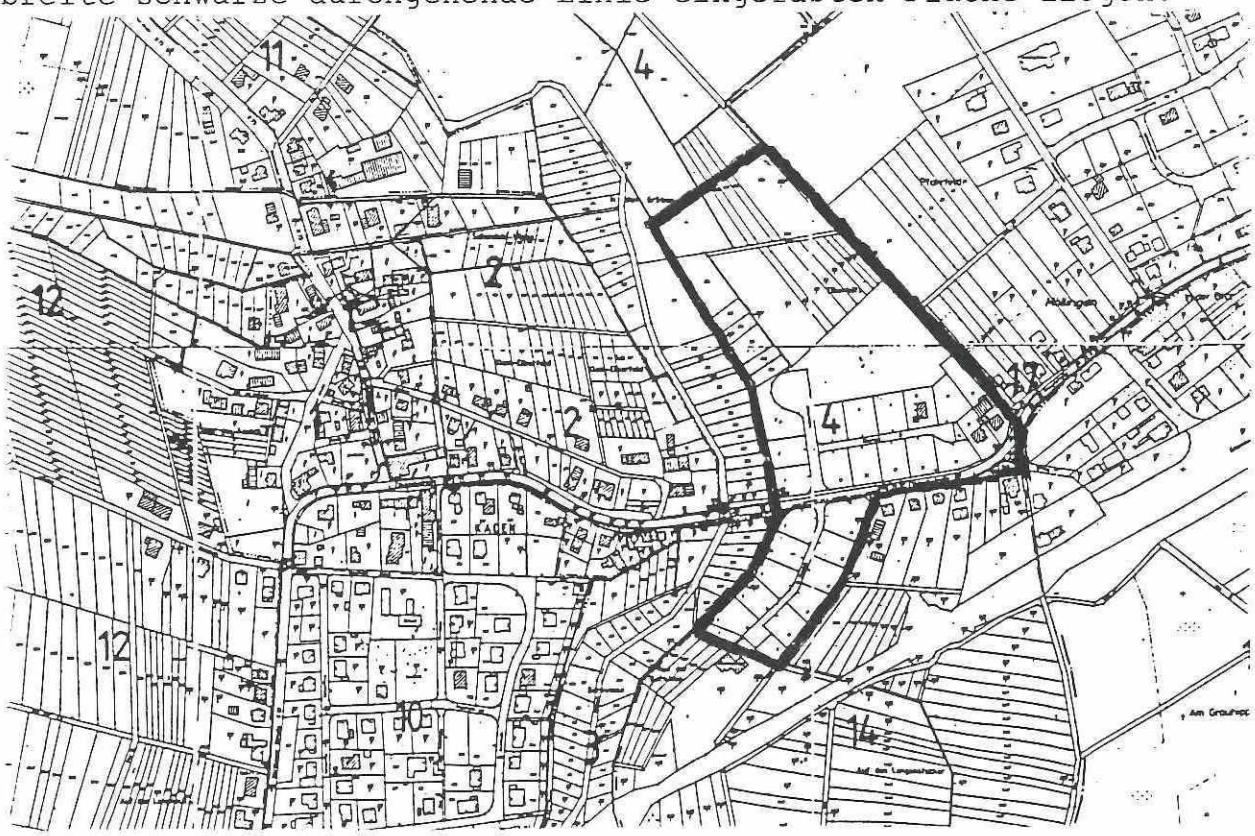
S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Elberbütz" der Ortsgemeinde Kaden
vom 30. Nov. 1993

Der Ortsgemeinderat von Kaden hat in seiner Sitzung am 2.12.1983 aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.12.1973 (GVBl. S. 419) jeweils in der derzeit gültigen Fassung, die nachstehende Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke, die innerhalb der im nachfolgenden Planungsausschnitt durch eine breite schwarze durchgehende Linie eingefaßten Fläche liegen.



§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit Begründung und Textfestsetzungen.

§ 3

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

Kaden, den 30. Nov. 1993

Ortsgemeinde Kaden Verbandsgemeinde Westerburg

Ortsgemeinde

Werner Becker

Ortsbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung/ Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches am .....
in der Wochenzeitung "Wäller Wochenspiegel" bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung Rechtskraft.

Westerburg,den

Verbandsgemeindeverwaltung
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN : "ELBERBÜTZ"

ORTSGEMEINDE: KADEN

VERBANDSGEMEINDE: WESTERBURG

---

genehmigt
gehört zum Bescheid
vom 21. MRZ. 1984, Az 610-13

Kreisverwaltung Westerwaldkreis

1. Begründung

1.1. Allgemeines

In der Ortsgemeinde Kaden hat sich in der Vergangenheit eine rege bauliche Entwicklung vollzogen.
Zur Zeit müssen Anfragen von Bauinteressenten nach Wohnhaus-Grundstücken negativ beantwortet werden, da keine unbebauten Grundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Bisher hat der Ortsgemeinderat durch Ausweisung von Baugebieten der regen Bautätigkeit Rechnung getragen.
Es ist aber nunmehr notwendig, einen gewissen Vorrat an Bauland zu schaffen.

Die Ortsgemeinde Kaden ist Grundschul-Standort.
Zur Errichtung einer neuen Schule mit Schulsporthalle und Sportplatz Typ"D" muß die Ortsgemeinde ein geeignetes Gelände ausweisen.
Das Planungsgebiet ist im verbindlichen und genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg entsprechend ausgewiesen worden.
Das Gebiet liegt beiderseits der Kreisstraße K 73 und wird von dort aus durch Wohnstraßen erschlossen. Die K 73 selbst verbindet 2 bebaute Ortsteile von Kaden.

1.2. Die Grösse des Planungsgebietes umfaßt 5,2 ha

1.3. Bodenordnung

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

1.4. Energieversorgung mit Strom

Die Stromversorgung wird durch die Kevag im Bebaungsplan gewährleistet, wobei die erforderlichen Anlagen erst dann hergestellt werden können, wenn die Vorausetzungen im Rahmen der Erschließung geschaffen sind.

1.5. Ver-und Entsorgung

Im Planbereich werden die Ver-und Entsorgungsleitungen nach noch zu erstellenden und zu genehmigenden Plänen verlegt.

Die Abwässer sind über Hausklärgruben dem Ortskanal zuzuleiten.
Die Wasserdruckverhältnisse sind, bezogen auf die Lage des Hochbehälters, ausreichend.

1.6. Geschätzte Erschließungskosten

a.) Straßenbau		
ca. 3.2oo,- m^2 x 11o,-DM/ m^2	=	352.ooo,-DM
b.) Bewässerung		
ca. 4oo,- m x 12o,-DM/ m	=	48.ooo,-DM
c.) Entwässerung		
ca. 4oo,- m x 2oo,-DM/ m	=	8o.ooo,-DM
d.) Beleuchtung		
7 x 3ooo,-DM	=	21.ooo,-DM
		rd.5oo.ooo,-DM

Kaden, den.....

Ortsgemeinde

Ortsbürgermeister.

2. Festsetzungen

2.1. Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Flur 4 (E L B E R B Ü T Z)

318/2, 319, 32o, 321, 322, 323, 324,
325, 326, 327, 328, 329, 33o, 331, 332,
333, 334, 193o/4, 791/1, 792/2, 793/2, 2oo8/2
794/2, 795/2, 796/2, 797/2, 798/2,
799/2, 8oo/5 8o1/3 2oo9,
8o6, 8o7, 8o8, 8o9, 81o, 811, 812,
813, 814, 815, 816, 817, 818, 819,
8o2, 8o3, 8o4, 8o5, 1211/13 teilweise,
2o11/4 teilw., 2o11/15, 2o11/16, 14o4/2, 14o4/3,
2o11/7, 2o11/8, 2o11/9, 8oo/6, 2oo7/1 teilweise,
2o1o, 82o teilweise, 821 teilw. 822 teilweise,
823 teilweise, 824 teilweise, 193o/1 teilweise, 335 teilweise

Flur 14 (A U F D E R B O R N H E G)

1363, 1364/1, 1366, 1367, 1368, 1369, 137o,
1371, 1372/2, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377,
1378, 1379, 138o, 1381, 1372/1.

2.2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI) und als Sondergebiet (SO) (für Grundschule und Schulturnhalle) ausgewiesen.
Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600,-qm festgelegt.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen.

Ausserhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, d.h. ausserhalb der eingetragenen Baugrenzen, sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, mit Ausnahme der nach § 17 Landesbauordnung zulässigen Nebengebäude.

2.4. Bauweise

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzel-und Doppelhäuser. Ausgenommen hiervon ist das Sondergebiet.

2.5. Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-und Walmdächer zulässig.

Mindestdachneigung 15°
Höchstdachneigung 45° des Hauptdaches.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.
Dachaufbauten sind, soweit sie zur Belichtung einer Wohnung im Dachraum notwendig sind, bis zu 1/2 der Dachlänge zulässig.
Im Sondergebiet sind auch Flachdächer zulässig.

2.6. Bepflanzungen und Einfriedigung

Entlang der Straße darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von o,5 m nicht übersteigen, wenn die Beschaffenheit des Geländes dies zuläßt.
Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschen.

Als Einfriedigung sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu o,8o m Höhe, Einfriedungsmauern bis zu o,5o m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz und Metall bis zu einer Gesamthöhe von o,8o m zugelassen, gemessen von OK Fahrbahn oder OK. Bürgersteig.

Der Bereich der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke ist von jeglichem sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

2.8. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung.

2.9. Erläuterungen und Darstellungen im Bebaungsplan

Für die zeichnerische Darstellungen im Bebaungsplan sind die Bestimmungen der geänderten Planzeichenverordnung vom 3o.7.1981 verbindlich (Planz.V.81, BGBL.I S. 833)

Kaden, den .....

Ortsgemeinde

Ortsbürgermeister.