S a t z u n g

der Ortsgemeinde Kaden über den Bebauungsplan "Am Strackeberg"

Der Ortsgemeinderat von Kaden hat in seiner Sitzung am 10. April 1995 aufgrund der §§ 2 u. 10 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2.253) i. V. mit § 24 der GemO vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Am Strackeberg" als Satzung beschlossen:

§ 1

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

Flur 32

1. Bauabschnitt:
Flurstücke 16 teilweise, 26 teilweise, 27, 28 teilweise, 29, 44 teilweise, 45, 46 teilweise, 47-50, 51 teilweise, 52 teilweise, 54/1 teilweise, 54/2 teilweise, 69.

2. Bauabschnitt:
Flurstücke 28 teilweise, 33, 34, 35, 37 teilweise, 38 teilweise, 40 teilweise.

Ausgleichsfläche:
Flurstücke 28 teilweise, 37 teilweise, 38 teilweise, 40 teilweise

§ 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.

Kaden, den Kaden, den 26.02.1996

Ortsgemeinde Kaden

Werner Seibel

Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den 20. Feb. 96
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

Kreisverwaltung Westerwaldkreis 37

Ortsgemeinde Kaden Verbandsgemeinde Welterburg

B E B A U U N G S P L A N	:	Am Strackeberg
O R T S G E M E I N D E	:	Kaden
V E R B A N D S G E M E I N D E	:	Westerburg
K R E I S	:	Westerwaldkreis

Begründung

Zur Deckung des Bedarfs für die nächsten Jahre, sowie auch unter Gesichtspunkten der Förderung der Entwicklung der Gemeinde sieht sich die Ortsgemeinde Kaden veranlaßt, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.
Derzeit verfügt die Gemeinde über keine Baugrundstücke, dazu ist es praktisch unmöglich, daß Bauwillige von privater Seite Baugrundstücke erwerben können.
Die Grundstücke in dem für die Bebauungsplanerweiterung vorgesehenen Baugebiet befinden sich fast vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde, so daß die Abgabe der Baugrundstücke vorzugsweise an Bürger der Gemeinde bedarfsgerecht und reibungslos erfolgen kann.

Da die Ortsgemeinde keine besonderen Entwicklungsfunktionen aufweist, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Bedarf abzustellen, der sich im Rahmen einer gesunden Eigenentwicklung aus der ansässigen Bürgerschaft ergibt.

Unter Berücksichtigung dieser Situation soll zunächst in einem ersten Planungsabschnitt die Ausweisung von 25 Baugrundstücken erfolgen.
Nach Inanspruchnahme dieser Baufläche, die angesichts des Eigentums der Ortsgemeinde durch diese gesteuert werden kann, ist alsdann in einem zweiten Planungsabschnitt an die Ausweisung weiterer 12 Baugrundstücke gedacht.

Die Größe des Plangebietes umfaßt:

1. Bauabschnitt	2,44 ha
2. Bauabschnitt	1,16 ha
Ausgleichsflächen	1,10 ha
gesamt	4,70 ha.

In der im Jahre 1992 durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg (6. Änderung) ist das Gebiet des ersten Planungsabschnittes mit 25 Bauplätzen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch eine Fortführungsmessung auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsbereich gesichert.

Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Bauparzelle zulässig, um das Ortsbild einer gewachsenen Dorfstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäuser nicht durch größere Mehrfamilienhäuser zu stören.
Die Mindestgröße pro Baugrundstück beträgt 550-600 m².

Das Neubaugebiet wird über ein noch zu errichtendes Niederspannungsnetz (Kabelnetz) mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

Festsetzungen:

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

   Flur 32
   1. Bauabschnitt:
   Flurstücke 16 teilweise, 26 teilweise, 27, 28 teilweise, 29, 44 teilweise, 45, 46 teilweise, 47-50, 51 teilweise, 52 teilweise, 54/1 teilweise, 54/2 teilweise, 69.

   2. Bauabschnitt:
   Flurstücke 28 teilweise, 33, 34, 35, 37 teilweise, 38 teilweise, 40 teilweise.

   Ausgleichsfläche:
   Flurstücke 28 teilweise, 37 teilweise, 38 teilweise, 40 teilweise.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung geht aus dem Bebauungsplan hervor.
Die Dachneigung soll max. 50° betragen.
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von jeder Bebauung freizuhalten.

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Die Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße darf 6,0 m und die der Nebenerschließungsstraße 5,0 m nicht überschreiten.

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

- Die Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen.

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Baugebietsgrenze wird eine "private Grünfläche" in 5,0 m Breite ausgewiesen, und dahinter eine öffentliche Grünfläche von 3,00 m Breite.

- Die südlich an das Baugebiet angrenzenden Parzellen Nr. 28, 37, 38, 40 (alle teilweise) werden als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesen und als Ausgleichsfläche gewertet.

  Entwicklungsziele sowie Maßnahmen und Pflege der Ausgleichsfläche richten sich nach dem landespflegerischen Planungsbeitrag (Seite 21, Ziffer 6.2.2).

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

- 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 und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als eine Einsaat mit einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschluß der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen. Für alle Erdarbeiten gelten die Festsetzungen der DIN 18300.

- Die nicht zur Bebauung ausgewiesenen Flächen eines jeden Baugrundstückes sind zu mindestens 60 % grünordnerisch zu gestalten. Darauf sind pro angefangene 250 qm Baugrundstücksgröße folgende Gehölze aus den Pflanzenlisten des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen:

  1. Planzung von mindestens 3 Sträuchern, sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes

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

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

6. **Pflanzbindungen § 9 Abs. 11 Nr. 25 BauGB**

- In den "privaten Grünflächen" ist pro angefangene 15,0 m Grundstücksgrenze mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können jeweils 2 Sträucher aus der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages verwendet werden.

7. 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).

8. Die für die Herstellung der Wohnstraßen erforderlichen Böschungen werden in einer Neigung von 1 : 1,5 auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt.

Aufgestellt:

56457 Westerburg, im April 1995
Verbandsgemeindeverwaltung
in Westerburg