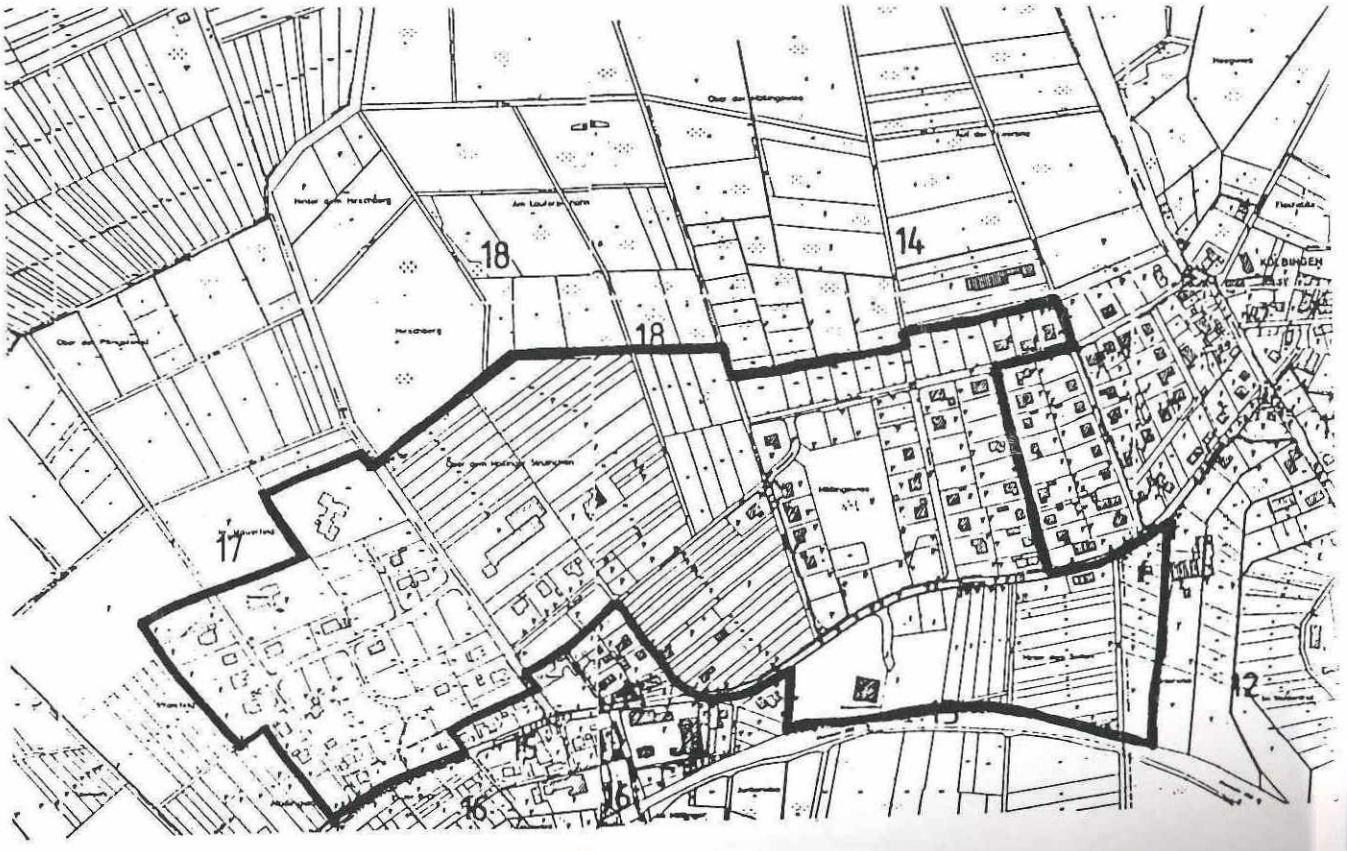
S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Gesamte Ortslage" der Ortsgemeinde Kölbingen vom - 8. Dez. 1993

Der Ortsgemeinderat von Kölbingen hat in seiner Sitzung am 11.4.1975 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 in der Gemarkung Kölbingen, 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.

Kölbingen, den - 8. Dez. 1993

Ortsgemeinde Kölbingen

Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Kölbingen 1 Verbandsgemeinde Westerburg

Die Erteilung der Genehmigung / ~~Die Durchführung des Anzeigever-~~ ~~fahrens~~ ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches am .....
in der Wochenzeitung "Wäller Wochenspiegel" bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan / ~~die Bebauungs-~~ ~~planänderung~~ Rechtskraft.

Westerburg,

Verbandsgemeindeverwaltung
Im Auftrag

B E B A U U N G S P L A N

" Kölbingen "

Ortsgemeinde	Kölbingen
Verbandsgemeinde	Westerburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung	1 - 2
Festsetzung durch Text	3 - 8
Bebauungsplan	9

1. Begründung:

In der Ortslage Kölbingen ist der Baulandbedarf in den letzten Jahren fast ausschließlich durch den bisher genehmigten Teilbebauungsplan sowie durch das Auffüllen von Baulücken gedeckt worden. Diese Bebauungsmöglichkeiten sind inzwischen erschöpft. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kölbingen hat deshalb beschlossen, in den Fluren 12, 13, 14, 15, 17 und 18, einen Bebauungsplan für Wohnbebauung,-WA- und Mischgebiet - Mi - zu erstellen.

Der Baulandbedarf ist damit für die nächsten Jahre in ausreichendem Maß gedeckt.

2. Der Palanbereich befindet sich:

In den Fluren 12, 13, 14, 15, 17 und 18 der Gemarkung Kölbingen, Ortsgemeinde Kölbingen,
im Westerwaldkreis,
im Regierungsbezirk Koblenz,
im Land Rheinland-Pfalz.

3. Die Plangebietsgröße:

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 26,3 ha.

4. Bodenordnung:

Die Ordnung des Grund und Bodens soll möglichst im Wege der Fortschreibungsvermessung erfolgen. Ist ein solches Verfahren nicht möglich, ist eine Umlegung gem. § 45 ff. BBauG durchzuführen.

5. Durchführungskosten:

Die Durchführungskosten des Bebauungsplanes betragen etwa 2,4 Millionen DM.

Die Ermittlung des Kostenaufwandes ist aus den dem Textteil beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Kölbingen, den 3. Dez. 1976

Ortsgemeindeverwaltung

Ortsbürgermeister

Anlage zum Bebauungsplan "Kölbingen" der Ortsgemeinde "Kölbingen"

Geschätzte Erschließungskosten:

a) Strassenbau

23.200 m^2 x 80,-- DM/m^2 = 1.856.000,- DM

b) Bewässerung

2.300 lfdm x 110,-- DM/lfdm = 253.000,- DM

c) Entwässerung

2.300 lfdm x 120,-- DM/lfdm = 276.000,- DM

Gesamterschließungskosten ohne Grunderwerb und Beleuchtung ca. 2.385.000,- DM

Festsetzungen:

1. Verfahrensgebiet:

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 12, Flurst. Nr. 154/1, 154/2, 155 bis 161,

Flur 13, Flurst. Nr. 206 teilweise, 306/217, 265/201, 202 bis 205, 298/214, 292/212, 253/1, 254/2, 255/3, 256/4, 257/5, 258/6, 259/7, 260/8, 261/9, 262/10, 12, 13/1, 16/1, 17 bis 19, 80/1, 237/81, 235/82, 233/83, 231/84, 296/211, 20/1, 20/2, 308/20, 21 bis 29, 230/30, 228/31, 226/32, 293/32, 225/33, 295/207.

Flur 14, Flurst. Nr. 27 teilw., 205 teilw., 206 bis 216, 25 teilw., 187 teilw., 181 bis 186, 179/1, 167 bis 178, 21 teilw., 143 bis 158, 159 teilw., 19 teilw., 226, 17 teilw., 46, 45/5, 124 bis 136, 221/2, 137/1, 139/2, 139/3, 142/1, 142/2, 218/1, 45/1, 45/2, 123/1, 123/2, 123/5, 123/6, 6 teilweise, 5, 102/1, 103.

Flur 15, Flurst. Nr. 1/2, 1/1, 2/1.

Flur 17, Flurstr Nr. 35 teilweise, 24 teilweise, 26, 25 teilw., 171/5, 171/4, 171/6, 171/2, 172/2, 171/1, 172/1, 130/3, 125 bis 129, 123/2, 123/3, 122/1, 122/2, 121/1, 121/2, 120/2, 120/3, 97 bis 115, 116/1, 118.

Flur 18, Flurst. Nr. 29 teilw., 124 bis 132, 134/1, 139, 140/1, 141/1, 142/1, 140/2, 141/2, 142/2, 141/5, 142/5, 163/143, 146/2 teilw., 123, 122, 121, 119/1, 118, 117, 116/1, 113/1, 112, 111/3, 111/2, 110/2, 109/2, 108, 107, 106, 105/1, 104/1, 103/1, 105/2, 104/2, 103/2, 164/148 teilw., 16 teilw., 77 bis 91, 92/3, 93/3, 95/1 94, 97, 98, 99/3, 100/3, 101/4, 102/4, 99/1, 100/1, 101/1, 102/1, 101/2, 102/2, 102/5, 10 teilw.

2. Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Bundesbaugesetz durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen zugelassen werden.

Im Mischgebiet in Flur 14 und 18 dürfen nur solche Wohnhäuser errichtet werden, die in Beziehung zu einem in diesem Gebiet liegenden Betrieb stehen, z. B. Inhaber-, Meister- oder sonstige betriebsbezogene Wohnungen.

Um eine Erweiterung der in Flur 18 auf dem Flurstück 134/1 bestehenden Betriebsgebäude (z. Zt. Firma Schmidt u. Nilges) in nördlicher Richtung nicht zu behindern, wird die geplante 20 kV- Freileitung der KEVAG von dieser oder deren Rechtsnachfolger so hoch verlegt, daß eine Bebauung unter dieser Leitung bis zu 6,00 m möglich ist.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten mit Ausnahme der nach § 17 der LBauO zulässigen Nebengebäude.

4. Sonstige Beschränkungen

Auf einer Fläche bis 35,00 m Abstand von der Waldparzelle 345/5413 müssen die Antragsteller vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Haftausschließungserklärung abgeben, daß keinerlei Schadensersatzansprüche für Schäden aus Windwurf oder Holznutzung an die Ortsgemeinde oder den jeweiligen Waldbesitzer gestellt werden. Eine entsprechende dingliche Sicherung hat im Grundbuch zu erfolgen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordosten liegende Zipfel liegt in der Schutzzone 3 des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Westerburg, Bei der Bebauung dieser Grundstücksflächen sind die Bestimmungen der Schutzbereichsanordnung zu beachten.

5. Einstellplätze

Je Wohnung ist mindestens ein Einstellplatz zu schaffen.

Einstellplätze sind im Mischgebiet nach den einschlägigen Vorschriften zu schaffen.

6. Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bauwich zulässig und müssen von der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfront einen Mindestabstand von 5,00 m haben. Die Errichtung einer Garage im Bauwich ist nur gestattet, wenn die Voraussetzungen des § 8 ~~17~~ LBauO erfüllt sind. Danach dürfen Garagen, wenn sie an oder längs der Grundstücksgrenze nicht mehr als 11,00 m lang sind und eine Traufhöhe von ~~2,80~~ 3,20 m, ~~bei hängigem Gelände von 3,80~~ m, nicht überschreiten, errichtet werden. Soweit sie an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, darf eine Länge von 8,00 m nicht überschritten werden. Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze sind zusammenzufassen. Die äußere Gestaltung ist aufeinander abzustimmen. Kellergaragen können nur dann zugelassen werden, wenn das Einfahrtsgefälle ~~XXX~~ 10 % nicht überschreitet.

An der Kreisstraße K 73 und K 74 sind die Garageneinfahrten mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

7. Dachformen im Allgemeinen Wohngebiet

Zulässig sind: Sattel-, Walm- und Flachdächer.
Bei 1- geschoßigen Häusern ist eine Dachneigung des Hauptdaches bis zu 38° alte Teilung zulässig. Bei 2- geschoßigen Gebäuden ist eine Dachneigung des Hauptdaches bis zu 25° alte Teilung zulässig.

Dachaufbauten sind, soweit sie zur Belichtung der Räume einer Wohnung notwendig sind, bis zu 1/2 der Dachlänge zulässig.

8. Dachformen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind ausserdem noch andere Dachformen zulässig.

9. Zulässige Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Gebäude nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig.

10. Bepflanzungen

Die Bepflanzungen im Bereich der Straßen- und Wegeeinmündungen (Sichtdreiecke) dürfen 0,70 m Höhe von OK- Bürgersteig nicht überschreiten. Vorgärten sind ziergartenmäßig zu bepflanzen. Rückwärtig liegende Gartenteile können als Nutzgärten verwendet werden.

11. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sollen mit lebenden Hecken und Holzzäunen erfolgen. Dieselben dürfen ebenfalls im Bereich der Straßen- und Wegeeinmündungen (Sichtdreiecke) 0,70 m Höhe, gemessen von Oberkante Bürgersteig, nicht übersteigen.

12. Erschließung des Baugebietes

a) Die Entwässerung richtet sich nach dem noch aufzustellenden Entwässerungsplan.

b) Die Bewässerung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz.

c) Die Stromversorgung wird durch die KEVAG sichergestellt.

13. Grünanlagen

Aus Immissionsschutzgründen ist zwischen dem Gewerbebetrieb (z. Zt. Schreinerei) in Flur 14, Flurstück 49/1 und dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. dem Mischgebiet in Flur 14 und der bebauten Ortslage eine ausreichende private Grünfläche vorgesehen, vor deren Herstellung ein Grünordnungsplan zu erstellen ist.

14. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 625 qm festgelegt.

15. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung und Immissionsschutzgesetz in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Für die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung verbindlich.

Kölbingen, den - 3. Dez. 1976

Ortsgemeindeverwaltung

gez. Ickenroth

Bürgermeister