Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes

"Gesamte Ortslage"

Hinter dem Seifen.

Der Ortsgemeinderat von Kölbingen hat in seiner Sitzung am 25. März 1996 aufgrund der §§ 2, 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung vom 31.01.1994, jeweils in der gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes "Gesamte Ortslage" als Satzung beschlossen.

§ 1

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Kölbingen:

Flur 12,
Flurstück-Nr.: 154/1, 154/2, 155 - 159, 160/1, 160/2, 161/1, 168/1 und 168/2

Flur 13,
Flurstück-Nr.: 5/3, 5/4, 5/5, 5/9, 5/11, 5/13, 206/31, 206/32, 206/33, 206/34, 13/1, 16/1, 17 - 19, 20/2, 21/1, 21 - 29, 20/6, 20/7, 80/1, 81/1, 82/1, 83/1, 84/1, 30/1, 31/1, 32/1, 32/2, 33/1 und 207/2.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist,

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

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den 1. April 96
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

§ 3

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

Kölbingen, den 09. APR. 1996

Ortsgemeinde Kölbingen

Ortsgemeinde Kölbingen 1 Verbandsgemeinde Welterburg

Kloft, Ortsbürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
der Ortsgemeinde 56459 Kölbingen

Inhaltsübersicht

A. Beschlußlage
B. Begründung
C. Planungsrechtliche Voraussetzungen
D. Planungsrechtliche Festsetzungen
E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A. Beschlußlage

Am 06.03.1995 hat die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Kölbingen beschlossen, für den Bereich gesamte Ortslage in der Gemeinde Kölbingen, Gemarkung Kölbingen eine Bebauungsänderung des am 21.10.1976 genehmigten Planes durchzuführen.
Die Bebauungsplanänderung soll in seinem Geltungsbereich in der Flur 12 die Flurstücke Nr. 154/1, 154/2, 155-159, 160/1, 160/2, 161/1, 168/1 und 168/2, sowie in der Flur 13 die Flurstücke Nr. 5/3, 5/4, 5/5, 5/9, 5/11, 5/13, 206/31, 206/32, 206/33, 206/34, 13/1, 16/1, 17-19, 20/2, 21/1, 21-29, 20/6, 20/7, 80/1, 81/1, 82/1, 83/1, 84/1, 30/1, 31/1, 32/1, 32/2, 33/1, und 207/2 umfassen.

B. Begründung

1) Die Ortsgemeinde plant nun in dem betroffenen Bereich eine andere Wegführung, sowie eine andere Grundstückseinteilung als Änderung des Bebauungsplanes genehmigen zu lassen.
2) Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie bereits genehmigt von der Hauptstraße aus.
3) Die innere Verkehrserschließung ist auf ein Mindestmaß begrenzt, der Ausbau soll, auch in Anbetracht der geringen Straßenbreiten, (5,50 m) verkehrsberuhigt erfolgen.

4) Die Versiegelung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Hofbefestigungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, d.h. diese Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
5) Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß die Schutzzonen für die vorhandenen Versorgunsleitungen (KEVAG) eingehalten werden.
Im Bereich der Schutzzonen dürfen nur niedrig wachsende Sträucher angepflanzt werden.
6) Die Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen sowie Begrenzung auf 2 Wohneinheiten dient der Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Charakters.
7) Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Die Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.
8) Die Ordnung von Grund und Boden erfolgt im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens oder durch Umlegung.

C Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Einstufung des beplanten Gebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO soll wie bisher genehmigt bestehen bleiben.

D Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 199o (BGB1. I s. 132) ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet, gemäß §4, Bau NVO ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 17 Bau NVO unter Anwendung der für Allgemeines Wohngebiet (WA) zulässigen Grenzwerte mit GRZ o.3 und GFZ o.6 vorgesehen. Die bisherige Festsetzung von GRZ o.4 und GFZ o.8 soll dahingehend geändert werden.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf 2 (WE) begrenzt, im Kellergeschoß ist zusätzlich eine kleine Einliegerwohnung zugelassen.

3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 2o Bau NVO)

3.1. Die im Bebauungsplan zulässiege Geschoßflächenzahl wird als Höchstgrenze festgeschrieben.

3.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen ab 2,5o m über Geländehöhe durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o.ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 25% der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

5.3. Die Ausladung der nach 5.2. zur Überschreitung zugelassenen Bauelemte darf das Maß von 1,5o m zur Straßenseite nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Abstandsfläche der Garage bis zur Grenze der Straße wird auf 5,oo m festgesetzt.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.
Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASQ) Ausgabe 82."

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße.

Der Ausbau der Wohnstraßen soll verkehrsberuhigt, nach noch zu erstellendem Ausbauplan erfolgen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 Bau NVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Ausführungsart und Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen hat bei Durchführung der Bebauung im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern erfolgen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers und Oberflächenwassers erfolgt getrennt. "Trennsystem wird festgesetzt".
Leitungen und Schächte nach DIN 4033 herstellen.

Es wird empfohlen, die Niederschlagswässer auf den einzelnen Grundstücken über die belebte Bodenzone dezentral zu sammeln und für Brauchwasserzwecke zu nutzen (z.B. Zisternen, Teichanlge).

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen werden als Festsetzung nicht ausgewiesen, entstehen jedoch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Im Bereich entlang des Fuss- und Radweges, sowie im Bereich der im Plan dargestellten Bereiche sind je Grundstück ein Baum (heimische Obstgehölze) zu pflanzen.

~~10. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)~~

~~Zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und dem Ortsbild angepaßten Bebauung wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 490 qm festgesetzt.~~

E Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland Pfalz vom 28. November 1986 (GVBL. S 3o7) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 86 LBauO Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplandes folgende Festsetzungen getroffen.

1. Dachform und Dachneigung

1.1. Im Geltungsbereich sind lediglich Satel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Für Garagen sind Flach- oder Pultdächer zugelassen.

1.2. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 45 Grad gestgesetzt.

1.3. Dachaufbauten sind zulässig.

1.4. Die unter Punkt 1.1 und 1.2 getroffenen Festsetzungen gelten für Dachgauben.

1.5. Die Länge der Gauben wird auf 2/3 der Gebäudelänge begrenzt. Seitlicher Gebäudeabstand zur Giebelwand mindestens 2,oo m.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen dürfen entlang der Strassengrenze nur eine max. Höhe von 0,80 m haben.
Im Bereich von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung, etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig, Einfriedungen, Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

3. Material und Farben für Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind solche mit reflektierender Oberfläche nicht zulässig. Grelle und fluorreszierende Farben oder Bauelemente werden ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7,oo m bezogen auf das Grundstücksniveau (natürliches Gelände) nicht überschreiten.

Westerburg, den 10.04.1995, 25.10.1995 und 8.1.1996

ergänzt am 07.3.96
VG Westerburg

Aufgestellt:

Der Bürgermeister der
Ortsgemeinde Kölbingen

.....
(Kloft) Bürgermeister

Architekturbüro
Thomas u. Rudolf Schäfer
56457 Westerburg

.....

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
SCHÄFER THOMAS
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED 3887

Architekten - Dipl.-Ing.
Thomas & Rudolf Schäfer
Schützenweg 3
Telefon 02663/99099, Telefax 990930
56457 Westerburg