

## Bebauungsplan "Flur 2" der Gemeinde Pottum

### I. Begründung:

#### a) Allgemeines

Die Gemeinde Pottum hat in der Vergangenheit bei einer geringen Bautätigkeit, die in erster Linie auf den Mangel an Bauland zurückzuführen ist, den Bedarf an Baugrundstücken durch Baulücken innerhalb der Ortslage gedeckt.

Bedingt durch die Anlegung des Hochwasserrückhaltebeckens Seewiese rechnet die Gemeinde mit einer verstärkten Bautätigkeit.

Unter Berücksichtigung des gegebenen Tatbestandes wurden bereits in dem abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren ausreichend Flächen, die sich unmittelbar an die vorhandene Ortslage anschließen, für Wohnbauzwecke bereitgestellt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem im Entwurf vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Baulandbedarf ist damit für die Gemeinde Pottum in den nächsten Jahren gedeckt.

#### b) Ordnung des Grund und Bodens

Die Durchführung des Bebauungsplanes macht zusätzlich zum durchgeführten Umlegungsverfahren eine Ordnung des Grund und Bodens erforderlich. Dies soll, soweit möglich, durch Vermessung im Wege der Fortschreibung bzw. durch Umlegung gemäß §§ 45 ff. BBauG erfolgen.

#### c) Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Kanäle

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen und der in diesen Straßen bereits vorhandenen Kanäle bleibt unverändert. Im übrigen erfolgt die Entwässerung der Erschließungsgebiete durch neu zu verlegende Kanäle.

#### d) Durchführungskosten

Die Durchführungskosten des Bebauungsplanes betragen etwa 1.200.000 DM

P o t t u m , den 23. April 1974  
Gemeindeverwaltung:

  
Bürgermeister

Anlage zu Punkt 1 Allgemeines

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

1) Bruttobauland	13,4 ha	= 100 %
2) Öffentliche Verkehrsfläche	1,0 ha	= 13,5 %
3) Kinderspielplatz Schule	0,7 ha	= 5,5 %
4) Nettobauland	10,9 ha	= 61 %
5) Wohngebäude	119	
6) Wohnungen	178 WE	
7) Einwohnerzuwachs	178 x 3,5	= 623 E
8) Bereits 40 Häuser gebaut		
623 - 210 E =	413 E	gesamt neu
9) Netto Wohnungsdichte		
178 WE : 10,9 ha =	16 WE/ha	
10) Netto Einwohnerdichte		
623 E : 10,9 ha =	57 E/ha	

Tabella 1 Ermittlung des Flächenanteils der öffentl. Verkehrsfläche  
 Bebauungsplan "Flur 2" der Gemeinde Potzum

Strabe, ohneg,      Fahrbahn      Gehweg      Wendepätze      Raststellplätze      Gesamtfläche

Buchenweg      120 m x 6 m      720 qm

Schillerstraße      260 m x 6 m      1.560 qm

Scharnhorststraße      120 m x 6 m      720 qm

Schulstraße      370 m x 5 m      1.850 qm

Schloßstraße      290 m x 5 m      1.450 qm

Reeststraße      290 m x 5 m      1.450 qm

Ringstraße      380 m x 5      1.900 qm

Am Hang      70 m x 5 m      350 qm

210 qm

3.040 qm

2.320 qm

2.320 qm

1.960 qm

720 qm

1.600 qm

720 qm

Straße, Gehweg, Fahrbahn      Gehweg      Wendepunkte      Rinstellplätze      Gesamtfläche

Friedhofstraße      120 m x 5 m      600 qm      360 qm      960 qm

Am Hauscheid      130 m x 5 m      650 qm      115 qm      767 qm

Fußweg      30 m x 2 m      60 qm      60 qm

Fußweg      140 m x 2 m      280 qm      280 qm

Weg      90 m x 4 m      360 qm      360 qm

Fußweg      130 m x 2 m      260 qm      260 qm

Parkplätze      1.000 qm      1.000 qm

11.010 qm      5.275 qm      1.000 qm      17.885 qm

Beschreibung	Menge	Einheit	Einzelpreis	Gesamtkosten	Anlieger	
					Gemeinde %	Anlieger %
Grundstückserwerb	1	Tab. 1	17885 qm x 6 DM	107.310,-- DM	75	26.825,--
u. Freilegung der Straßen, Wege u. Plätze	25			80.185,--	75	
Herstellung Fahrbahn	12.610 qm	x 35 DM		441.350,-- DM	25	110.337,--
Wendepl. u. Einstellpl.	5.275 qm	x 30 DM		158.250,-- DM	25	39.562,--
Herstellung Gehwege	2.100 m	x 70 DM		147.000,-- DM	100	
Wasser versorgung	2.500 x 110 DM			275.000,-- DM	70	192.500,--
Mischsystem	38 Stck.	x 1.400 DM		57.000,-- DM	25	14.500,--
Straßenbeleuchtung						118.688,--
<b>Gesamtkosten:</b>				<b>530.174,--</b>		
<b>Durchführungskosten:</b>				<b>1.185.910,-- DM</b>		
<b>Gesamtkosten:</b>				<b>1.716.084,--</b>		

Kosten in DM  
 Gemeinde  
 Anlieger



## II. Festsetzungen:

### a) Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2 Flurst.-Nr. 1 - 18, 25, 63 - 73, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76 - 110, 111/1, 111/2, 112 - 135, 136/1 - 136/5, 137 - 140, 141/1, 141/2, 142 - 160, 161/1, 161/2, 162 - 187, 189, 190/2, 217 teilw., 218 - 221, 225 - 227, 228 teilw., 232 - 237.

### b) Art der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzt. Gemäß § 4 BaunutzungsVO. soll es künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Lediglich im nord-westlichen Planbereich ist aus Immissionsschutzgründen die Ausweisung eines kleinen Mischgebietes erforderlich. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen zulässig. Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm.

### c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen. Lediglich die im Bereich der 20 KV-Leitung mit I versehenen Gebäude dürfen nur 1-geschossig errichtet werden. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber vor der Baulinie, dürfen lediglich Garagen mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßengrenze errichtet werden.

### d) Bauweise

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 BaunutzungsVO. offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 BaunutzungsVO. verbindlich. Für alle im vorl. Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 und der Landesbauordnung vom 15.11.1961.

e) Baugestaltung

In dem ausgewiesenen Gelände sind außer Pultdächern alle Dachformen zugelassen. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldach errichtet werden, ist für 1-geschossige Gebäude eine Dachneigung von max. <sup>45°</sup>~~30°~~ und für 2-geschossige Gebäude eine Dachneigung von max. <sup>30°</sup>~~45°~~ zulässig. Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bauweise können keine Dachaufbauten zugelassen werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den gestalterischen Anforderungen des Bauordnungsrechts vereinbar ist.

Entlang der Straße darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen, wenn die Beschaffenheit des Geländes dies zuläßt. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschten.

Als Einfriedigung entlang öffentlicher Wege sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1 m Höhe, Einfriedigungsmauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz und Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1 m zugelassen. Die Bereiche der im Plan eingetragenen Sichtwinkel sind von jedem sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

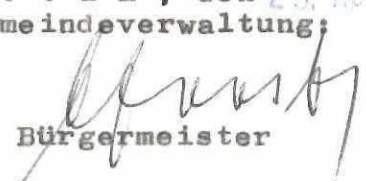
f) Verkehrsflächen

Sämtliche im Plan eingetragenen Verkehrsflächen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Die Ausmaße dieser Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

g) Erläuterung der Darstellungen im Bebauungsplan

Für die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich.

P o t t u m , den 23. April 1974  
Gemeindeverwaltung;

  
Bürgermeister



## G e n e h m i g u n g

1. Der Gemeinde Pottum wird hiermit auf Antrag gem. § 11 BBauG (BGBI. S. 341) in Verbindung mit § 3 der 1. Landesverordnung zur Änderung der 4. Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetz vom 8.8.1968 (GVBl. S. 203) die Genehmigung zu dem Bebauungsplan "Flur 2" erteilt.

Bestandteil dieser Genehmigung sind die nachstehend aufgeführten Unterlagen:

- a) Planurkunde
- b) Text
- c) Begründung

Für das Plangebiet muß die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser sowie die Sammlung, Reinigung und schadlose Abführung der Abwässer sichergestellt werden. Diese Erschließungsanlagen sollen gemäß § 123 Abs. 2 BBauG spätestens mit Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Dabei bedürfen nach § 49 Landeswassergesetz der Bau und die wesentliche Veränderung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde, während organische Erweiterungen anzeigepflichtig sind. Unbeschadet der Genehmigung nach § 49 Landeswassergesetz bedarf die Benutzung der Gewässer zum Zwecke der Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser und der Beseitigung der Abwässer der Erlaubnis (§ 7 Wasserhaushaltsgesetz) oder Bewilligung (§ 8 Wasserhaushaltsgesetz) der zuständigen Wasserbehörde (§ 2 Wasserhaushaltsgesetz). Sofern für das Plangebiet oder einzelne Teile von ihm in besonders begründeten Ausnahmefällen eigene Wassergewinnungs- und Abwasseranlagen geschaffen werden sollen, ist für die damit verbundenen Benutzungen im Sinne des § 3 Wasserhaushaltsgesetz die vorherige Bewilligung oder Erlaubnis nach den genannten wasserrechtlichen Vorschriften ebenfalls erforderlich.

1. Rechtzeitig, vor dem Beginn der Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen, ist das zuständige Fernmeldeamt sowie der Energieversorgungsträger zu unterrichten.

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung das Rechtsmittel des Widerspruchs schriftlich oder zur Niederschrift bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Außenstelle Westerburg, zulässig.

Westerburg, den 15.3.1974  
Im Auftrage:

  
Oberregierungsrat