S A T Z U N G

der Ortsgemeinde Rotenhain über die Änderung des Bebauungsplanes "Vorm Elsterberg" - 4. Feb. 1994

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.6.1993 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2252) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan als Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

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

Flur 1, Flurstücke 35/1, 35/2, 60, 1605, 61/1, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 1606, 38/1, 38/5, 38/7, 39/4, 40/1 und 40/12,

Flur 3, Flurstücke 230/1 und 232-250.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit Begründung und Textfestsetzungen sowie ein Auszug aus dem Entwurf für den Bau der Erschließungsstraßeneinmündung auf die K 71.

§ 3

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

Rotenhain, den - 4. Feb. 1994

Ortsgemeinde

Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Rotenhain 1 Verbandsgemeinde Wetterburg

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.

Montabaur, den 19. Jan. 94

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises Abt. 6/60 - 610-13

Kreisverwaltung 21 Westerwaldkreis

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan"Elsterberg-Bornwiese"der Ortsgemeinde Rotenhain,

Inhaltsübersicht

O. Beschlußlage

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9, Abs. 1 BauGB
   - 3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   - 3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
   - 3.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
   - 3.4. Nebenanlagen
   - 3.5. Verkehrsflächen
   - 3.6. Öffentliche und private Grünflächen

4. Erschließung

5. Bodenordnung

6. Ver- und Entsorgung

7. Grünordnung und Landschaftsplanung
   - 7.1. Vorbemerkung
   - 7.2. Natürliche Grundlagen

8. Flächenbilanz

0. Beschlußlage

Am 7. November 1991 hat die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Rotenhain beschlossen, für den Bereich "Elsterberg-Bornwiese" im Ortsteil Rotenhain zur Schaffung von Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeindebedarf den rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der Bornwiese zu ändern und zu erweitern.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll in seinem Geltungsbereich in der Flur 1 die Flurstücke Nr. 35/1, 35/2, 6o, 16o5, 61/1, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 16o6, 38/1, 38/5, 38/7, 39/4, 4o/1 und 4o/12 und in der Flur 3 die Flurstücke Nr. 23o/1 und 232-25o umfassen.

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Rotenhain bestehend aus den Ortsteilen Rotenhain und Todtenberg liegt zentral im Westerwaldkreis innerhalb der Verbandsgemeinde Westerburg.
Die Ortsgemeinde Rotenhain hat rd. 480 Einwohner. Bedingt durch die günstige Lage des Ortsteiles an der Nistertalstrasse sind gute Verkehrsanbindungen in Nord-Südrichtung gegeben. Diese Lage macht die Gemeinde Rotenhain zu einem bevorzugten Wohnstandort. Die Gemeinde Rotenhain verfügt in der Ortslage über wenig erschlossenes Wohnbaugebiet und beabsichtigt, den bereits in einem genehmigten Bebauungsplan liegenden Teil "Bornwiese" zu erweitern und durch eine Verbindungsstrasse zu erschließen.
Hierzu soll eine rd. 1,35 ha große Fläche im Ortsbereich in Anspruch genommen werden.
Bei der Planung wird auf die vorhandene Grünstruktur weitgehend Rücksicht genommen und eine maßvolle und sinnvolle Erweiterung und Änderung vorgenommen. Das Gebiet soll als Dorfgebiet und Fläche für den Gemeindebedarf entwickelt werden. Eine erhöhte Verdichtung soll durch die Festsetzung über die höchstzulässige Zahl vermieden werden.

Der Bebauungsplan beschränkt sich bei den Festsetzungen auf das unbedingt notwendige, um den Bauwilligen eine größtmögliche Baufreiheit zu gewähren.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg vom 22. August 1980 ist das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt.
Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Dorfgebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vor. Die Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB, nach der ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist damit erfüllt.

3. Festsetzung des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 Bau NVO als Dorfgebiet und Flächen für den Gemeindebedarf vorgesehen. Diese Vorlage enthält der Flächennutzungsplan.
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Bauweise. Die in § 17 Bau NVO genannten Höchstwerte für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht überschritten.

3.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Dorfgebiet sind Wohnhäuser, sowie die in § 6 Abs. 2 genannten Gebäude bis zu 2 Geschoßen zugelassen.
In den ausgewiesenen Flächen für den gemeindebedarf sind Gebäude für den Gemeindebedarf, Festplatz und Spielplatz für Kleinkinder zugelassen.
Als Höchstgrenze werden 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau NVO, die der bestimmungsgemäßen Nutzung der Baugrundstücke dienen, welche auch in ihrer Größe und in Ihrem Umfang zum Ausdruck kommen müssen, sind zulässig.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt als Verkehrsfläche eine Verbindungsstraße mit einem Stichweg sowie einen Fußweg fest.
Die Planung berücksichtigt an der K 71 freizuhaltende Sichtflächen.
In den Sichtflächen sind nicht zugelassen: Bebauungen, Einfriedigungen Lagerungen, Bepflanzungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante. Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

3.6 Nicht zulässige Bauvorhaben

Das ausgewiesene Dorfgebiet liegt im Bereich einer Wasserschutzzone III. Die in der Verordnung aufgeführten Baumaßnahmen sind nicht zulässig.

4. Erschließung

Die Erschließung des Dorfgebietes erfolgt von der Bahnhofstraße durch eine Verbindungsstraße zur Bornwiese und durch zwei Stichstraßen.

5. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen des z. Zt. laufenden Flurbereinigungsverfahren. Ziel des Verfahrens ist eine Schaffung von Wohnbaugrundstücken, Bereitstellung von Flächen für die Erschließung und Flächen für den Gemeinbedarf.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über den Anschluß an vorhandene Anlagen der Gemeinde Rotenhain gesichert.
Die Abwasserreinigung erfolgt über ein 1992 hergestelltes Regenüberlaufbecken und wird als provisorische Kläranlage verwandt bis zur Fertigstellung der Kläranlage "Hornister".

7. Grünordnung und Landschaftsplanung

7.1 Vorbemerkung

Im bebauten Ortsbereich der Gemeinde Rotenhain in der Verbandsgemeinde Westerburg, angrenzend an vorhandene Wohnbauflächen, plant die Gemeinde Rotenhain eine Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes in einer Größe von ca. 1,35 ha.
Der Bebauungsplan wird "Elsterberg-Bornwiese" genannt und ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 1:5000 entwickelt worden.

Ein Landschafts-und Grünordnungsplan wird nicht erstellt.

7.2. Natürliche Grundlagen

- Geologie

Der Geltungsbereich in der Ortsmitte von Rotenhain liegt im Randbereich von Steinbrüchen in welchen tertiäre Westerwaldbasalte auftreten.

- Böden

Im Geltungsbereich herrschen mäßig mit Basen versorgte Braunerden lehmig-steiniger bis steiniger Textur vor. Sie werden z.Zt. als Ackerland und Grünland genutzt. Das Grünland ist hier wahrscheinlich umbruchfähig. Aus Agrarstrukturellen Gesichtspunkten wird der Standort nach der natürlichen Nutzungseignung für den Landbau als "mittelgut für Ackernutzung geeignet" eingestuft.

- Klima

Regionalklimatisch gehört das Gebiet zum Westerwald und erhält ca. 1ooo mm Jahresniederschlag.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 13.5oo qm	=	loo %
davon			
- Dorfgebiet	ca. 7.ooo qm	= rd.	51,8 %
- Verkehrsfläche	ca. 1.2oo qm	= rd.	8,9 %
- Grünfläche (öffentl.+privat)	ca. 3.3oo qm	= rd.	24,4 %
- Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.ooo qm	= rd.	14,9 %

Aufgestellt:

Westerburg, den 22. November 1991

Der Bürgermeister der
Gemeinde Rotenhain

(Schneider)
Bürgermeister

Architekturbüro Schäfer
5438 Westerburg, Schützenweg 3

(Rudolf Schäfer)
Architekt Dipl.Ing.