S A T Z U N G

über die Änderung des
Bebauungsplanes "Esch-Bützchen"

Der Ortsgemeinderat von Rotenhain hat in seiner Sitzung am 07.September 1995 aufgrund der §§ 2, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S 153), in der jeweils gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes "Esch-Bützchen" als Satzung beschlossen.

§ 1

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

Flur 21

Flurstücke Nr.: 204 - 216, 218 - 221, 223 und 224

§ 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 22. Sep. 95
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

Kreisverwaltung Westerwaldkreis 29

§ 3

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

Rotenhain, den 29. SEP. 1995

Ortgemeinde Rotenhain

Limbach, Ortsbürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Esch-Bützchen"
der Ortsgemeinde 56459 Rotenhain

Inhaltsübersicht

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

A. Beschlußlage

1) Am 30.09.1994 hat die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Rotenhain beschlossen, für den Bereich Esch-Bützchen in der Gemeinde Rotenhain, Gemarkung Rotenhain eine Bebauungsplanänderung des in 1964 aufgestellten Planes durchzuführen.
Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich in der Flur 21 die Flurstücke Nr. 204-216, 218-221, 223 und 224 umfassen.

2) Der am 06.11.1964 durch die damalige Bezirksregierung in Montabaur genehmigte Bebauungsplan Nr. 421-016 wird mit dem Tage der Genehmigung der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgehoben.

B. Begründung

1) Die Grenz des nunmehr vorliegenden Planes wurden im Jahre 1986 neu vermessen, jedoch erfolgte eine Änderung des genehmigten Bebauungsplanes von 1964 bisher nicht.

2) Die Ortsgemeinde plant nun, die bereits erfolgte Vermessung und die bisherige Bebauung dieses Gebietes als Änderung des Bebauungsplanes genehmigen zu lassen.

Das Gebiet liegt am Rande der bebauten Ortslage, bzw. stellt eine Abrundung dar.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von der Waldstraße aus.

Die innere Verkehrserschließung ist bereits durch die ausgebaute Straße "Am Sportplatz" gesichert.

Die Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen sowie Begrenzung auf 2 Wohneinheiten dient der Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Charakters.

Da das Gebiet in der Wasserschutzklass III liegt, sind die Richtlinien DV6W-W 101 zu beachten und werden als Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3) Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Die Versorgung des Gebietes ist vorhanden.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die bereits bebauten Flurstücke sind nach der Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" WA einzustufen.

D. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4, Bau NVO, bebaut.
Ein Flurstück wird als Mischgebiet 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 bebaut - GRZ 0.4 und GFZ 0,8.

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

3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO)

3.1 Die im Bebauungsplan zulässige 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 (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen ab 2,50 m über Geländehöhe durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o.ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelementbreiten 25 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

5.3. Die Ausladung der nach 5.2. zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 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 5,00 m festgesetzt.

7. 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.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind vorhanden.

E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBL. S 307) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

Dachform und Dachneigung

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

Für Garagen sind Flach- oder Pultdächer zugelassen.

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

1.3 Dachaufbauten sind zulässig.

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

2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen dürfen entlang der Straßengrenze nur eine max. Höhe von 0,80 m haben.

Westerburg, den 20.02.1995

Aufgestellt :

Der Bürgermeister der
Ortsgemeinde Rotenhain

(Limbach)

Bürgermeister

Ortsgemeinde Rotenhain 1 Verbandsgemeinde Westerburg

Architekturbüro
Thomas u. Rudolf Schäfer
56457 Westerburg

Architekten - Dipl.-Ing.
Thomas & Rudolf Schäfer
Schützenweg 3
Telefon 02663/99090, Telefax 990930
56457 Westerburg

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND - PFALZ
SCHÄFER THOMAS
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED 3887

(3) Zone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar vor allem:

a) Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben

b) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird

c) Massentierhaltung

d) Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, Kernreaktoren

e) offene Lagerung von Pflanzenschutzmitteln sowie die Anwendung solcher Pflanzenschutzmittel, die nach der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) - in der jeweils gültigen Fassung - in Wasserschutzgebieten verboten sind

f) Lagern, Ablagern, Aufhalden oder Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z.B. von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, Pflanzenbehandlungsmitteln, Rückständen von Erdölbohrungen; ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden

g) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe

h) Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe

i) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs

j) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen

k) Errichtung und Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen im Sinne des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz) - in der jeweils gültigen Fassung -

l) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen)

m) Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr

n) Versenkung oder Versickerung von Kühlwasser

o) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann

p) Neuanlage von Friedhöfen

q) Rangierbahnhöfe

r) Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z.B. Teer, phenolhaltige Bitumina und Schlacken)

s) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen

§ 4

Duldungspflichten

(1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben zu dulden:

a) das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,

b) das Aufstellen von Hinweisschildern.

(2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsbereiches, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.