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

"Haindorf"

Ortsgemeinde: Rothenbach

Verbandsgemeinde: Westerburg

## Inhaltsverzeichnis:


| | Seite: |
|---|---|
| Begründung: | 1-2 |
| Festsetzung durch Text: | 3-5 |
| Bebauungsplan: | 6 |

1. Begründung:

Im Ortsteil Obersayn der Ortsgemeinde Rothenbach ist der Baulandbedarf in den letzten Jahren fast ausschließlich durch Auffüllen von Baulücken gedeckt worden. Diese Bebauungsmöglichkeiten sind inzwischen erschöpft. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rothenbach hat deshalb beschlossen, für den Gemarkungsbereich Haindorf, der die Flur 20 berührt, einen Bebauungsplan für Wohnbebauung zu erstellen.

Der ursprünglich im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan, der jedoch wegen der inzwischen stattgefundenen Funktionalreform im Verfahren nicht mehr abgeschlossen werden konnte, sah eine entsprechende Ausweisung vor.

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

2. Der Planbereich befindet sich:
in Flur 22 der Gemarkung Obersayn
Ortsgemeinde Rothenbach,
im Westerwaldkreis,
im Regierungsbezirk Koblenz,
im Land Rheinland-Pfalz.

3. Die Plangebietsgröße:

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3,0 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: 225.000,-- DM.

Geschätzte Erschließungskosten:

a) Straßenbau
2.500 $m^2$ x 70,-- DM/$m^2$ = 175.000,-- DM

b) Bewässerung
270 lfdm x 90,-- DM/lfdm = 24.300,-- DM

c) Entwässerung
270 lfdm x 90,-- DM/lfdm 24.300,-- DM

Gesamterschließungskosten ohne Grunderwerb und Beleuchtung ca. 225.000,-- DM

Aufgestellt:

Montabaur, im Dezember 1975

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
Ref. 6/61A Az. 610-14-(2.44)

Festsetzungen:

1. Verfahrensgebiet:

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 22: Flurstücke 87/1, 93/1, 95, 96/1, 98, 100/1, 100/3, 101/1, 103/3, 107/3, 111/101, 107/2.

2. Art der baulichen Nutzung:

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

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von Garagen, welche im Bauwich zulässig sind.

4. Einstellplätze:

Je Wohnung ist mindestens ein Einstellplatz zu schaffen.

5. Gebäudestellung:

Die Gebäude sind parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen lediglich Garagen u. eingeschossige Nebengebäude mit einem Mindestabstand

von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Im übrigen regelt sich die Zulässigkeit nach den Bestimmungen des § 17 LBauO.

6. Dachformen

Zulässig sind: Sattel-, Walm- u. Flachdächer.
Bei eingeschossigen Bauten darf die Dachneigung max. 40° betragen.
Bei 2-geschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 30° betragen.
Bei Satteldächern ist eine Versetzung von max. 1,25 m zulässig (versetzte Satteldächer).
Bei Walmdächern ist der Walm steiler zu errichten als die Neigung des Hauptdaches. In der Regel soll die Firstlänge des Walmdaches 3/5 der Gesamtlänge nicht unterschreiten.

7. Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 $m^2$ betragen.

8. Zulässige Wohneinheiten:

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück: 2.

9.Sichtdreieck

Im Bereich des Sichtdreieckes ist kein Bewuchs etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante zulässig.

10. Verkehrsflächen:

Die Maße der öffentl. Verkehrsfläche sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

11.Einfriedigungen:

Als Einfriedigung entlang öffentlicher Wege sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 0,80 m Höhe, Einfriedigungsmauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zugelassen.
Vorgärten sind ziergartenmäßig zu bepflanzen.

12. Bepflanzung:

Im Bereich der nördlichen Bauplätze, angrenzend an die Parz. 78/1, ist eine 5 m breite Bepflanzung gemäß Darstellung des Bebauungsplanes vorzusehen.

13. Mülltonnen:

Freistehende Mülltonnen sind unzulässig.

14. Verkehrsflächen:

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

15. Erschließung des Baugebietes:

a) Die Entwässerung ist an den vorhandenen Ortskanal anzuschließen.
b) Die Bewässerung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz.
c) Die Stromversorgung wird durch die KEVAG sichergestellt.

Rothenbach, den 30. Sep. 1976

Gemeinde Rothenbach + Verbandsgemeinde Welterburg +