BEBAUUNGSPLAN : " Flur 4, 16, 17 u. 18"

ORTSGEMEINDE : Rothenbach

VERBANDSGEMEINDE : Westerburg

Inhaltsverzeichnis:

	Seite:
Begründung:	1 - 2
Festsetzung durch Text:	3 - 5
Rechtsgrundlage:	- 6 -
Bebauungsplan:	- 7 -

genehmigt: (mit Einschränkung)

gehört zum Bescheid
vom 18. MRZ 1982, Az. 610-13

Kreisverwaltung 24 Westerwaldkreis

Begründung:

1. Der bestehende Bebauungsplan der Gemeinde Rothenbach "Flur 4, 16, 17 und 18" hatte bisher die Bebauung in der Ortslage geregelt. Mehrere Baulücken und Teilbereiche wurden von diesem jedoch nicht erfaßt.
   Um diese Bereiche neueren städtebaulichen Gesichtspunkten anzupassen, sowie der Wunsch nach Arrondierung der Ortslage, führten zu dem Beschluß des Gemeinderates, für die Fluren 4, 16, 17 und 18 einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.
   Die verkehrsmäßige Erschließung geschieht über Wohnstraßen mit zweiseitigem Schrammbord und Wendehammer, der verkehrsberuhigte Bereich ohne Schrammbord.

2. Der Planbereich befindet sich:

   in Flur 16, 17 und 18 in der Gemarkung Rothenbach
   in der Verbandsgemeinde Westerburg
   im Westerwaldkreis
   im Regierungsbezirk Koblenz
   im Land Rheinland-Pfalz

3. Baugebietsgröße:

   Die Baugebietsgröße beträgt zusammen 3,15 ha.

4. Bodenordnung:

   Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch eine Baulandumlegung nach dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes auf der Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

5. Geschätzte Erschließungskosten:

   Ausgebaut werden die Wohnstraßen B und C einschl. Be- und Entwässerung, die Wohnstraße "B" als verkehrsberuhigter Bereich (Ausbau und Bepflanzung nach Detail).
   Die anderen Straßenzüge sind zum größten Teil endgültig ausgebaut.

a) Straßenbau:

2.600,- m^2	x	90,-DM/m^2	=	234.000,-- DM

b) Bewässerung:

350,- lfdm	x	110,-DM/lfdm	=	38.500,-- DM

c) Entwässerung:

350,- lfdm	x	130,-DM/lfdm	=	45.500,-- DM

Gesamterschließungskosten ohne Grunderwerb und Beleuchtung rd. 318.000,-- DM

Aufgestellt:
5438 Westerburg, im November 1981

Verbandsgemeindeverwaltung
Westerburg

Festsetzung durch Text:

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Grundstücke.

Flur 16: Flurstücke: 104/1, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118/1, 129.

Flur 17: Flurstücke: 86, 87/1, 89/1, 95, 96, 97/1, 97/2, 97/3, 99/1, 99/2, 99/3, 162, 163, 164.

Flur 18: Flurstücke: 41, 42, 43, 44/1, 46, 47, 48, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 145 (teilweise), 148

Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet des Planungsbereiches ist WA (allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BNutzVO in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten mit Ausnahme von Garagen, soweit sie nach den Bestimmungen der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz zulässig sind. Der Abstand der Garagen von der Gehwegaußenkante hat mind. 5,oo m zu betragen und die Längsneigung der Zufahrt sollte den Wert von 4 % nicht überschreiten.

Dachformen:

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die Dachneigung darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 48^{o} und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 30^{o} betragen. Die Mindestneigung beträgt 15^{o}. Bei Walmdächern soll der Walm steiler geneigt sein als das Hauptdach und die Firstlänge 3/5 der Gesamtlänge nicht überschreiten.

Zulässige Wohneinheiten:

Zulässige Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück: 2

Sichtflächen:

Der Bereich der im Plan eingetragenen Sichtflächen ist von Einfriedigungen sowie allem sichtbehinderndem Aufwuchs und Ablagerunge über 80 cm freizuhalten.

Verkehrsflächen:

Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

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. In der Zone des verkehrsberuhigten Bereiches sind keine Einfriedungen zulässig.

Schutzstreifen:

In dem Schutzstreifenbereich der 20 KV-Leitung ist eine Bebauung nur nach Abstimmung mit der KEVAG zulässig.

Energieversorgung mit Strom:

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet.
Die in dem Baugebiet geplanten Wohngebäude werden über ein Niederspannungs-Kabelnetz versorgt. Die Versorgung dieser Häuser mit elektrischer Energie kann jedoch erst aufgenommen werden, wenn die Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Station und für die Verlegung der entsprechenden Niederspannungskabel - Erwerb der Versorgungsfläche u. Erschließung der öffentlichen Verkehrsfläche - gegeben sind.

Mülltonnen:

Freistehende Mülltonnen sind unzulässig. Außerhalb der Gebäude sind für die Müllbehälter Boxen auf einem festen Standplatz vorzusehen.

Versorgung mit Wasser:

Der Anschluß erfolgt durch einen neu zu erstellenden und zu genehmigenden Bewässerungsplan an das vorhandene Ortsnetz.

Entsorgung:

Der Anschluß erfolgt durch einen neu zu erstellenden und zu genehmigenden Entwässerungsplan an das vorhandene Ortsnetz.

Rothenbach, den .....

.....

RECHTSGRUNDLAGE

1. Bundesbaugesetz

   in der jeweils geltenden Fassung

2. Baunutzungsverordnung

   in der jeweils geltenden Fassung

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

4. Immissionsschutzgesetz

5. Landesbauordnung

   in der jeweils gültigen Fassung.