## Satzung

der Ortsgemeinde Rothenbach über den Bebauungsplan "Flur 4"

der Ortsgemeinderat von Rothenbach hat in seiner Sitzung am 21.08.1995 aufgrund der §§ 2 und 10 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253) in Verbindung mit § 24 GemO vom 31.01.1994 (GVBL S. 153), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Flur 4" als Satzung beschlossen:

## § 1

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

Flur 4: Flurstücke Nr. 78, 79, 80/1, 82/1, 83/1, 84/1, 89 - 99, 101/1, 102/1, 102/2, 103, 131 (teilw.)
Ausgleichsfläche: Flur 13, Flurstücke 1159 - 1169, 1170 - 1179

## \$ 2

Bestandteil dieser Satzung ist

- 1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
- 2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen sowie
- 3. die Begründung.

#### § 3

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

Rothenbach, den 26 SEP 1995

Ortsgemeinde Rothenbach

Huber, Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.

Kreisverwaltung

des Westerwaldkreises

Abt. 6/60 - 610-13

Bebauungsplan

"Flur 4"

Ortsgemeinde

Rothenbach

Verbandsgemeinde:

Westerburg

Kreis

Westerwaldkreis

# Begründung

Zur Deckung des Bedarfs für die nächsten Jahre, sowie auch unter Gesichtspunkten der Förderung der Entwicklung der Gemeinde sieht sich die Ortsgemeinde Rothenbach veranlaßt, ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Derzeit verfügt die Gemeinde über keine Baugrundstücke, dazu ist es praktisch unmöglich, daß Bauwillige von privater Seite Baugrundstücke erwerben können.

Da die Ortsgemeinde keine besonderen Entwicklungsfunktionen aufweist, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Bedarf abzustellen, der sich im Rahmen einer gesunden Eigenentwicklung aus der ansässigen Bürgerschaft ergibt.

Gleichzeitig war bei der Gebietsausweisung zu berücksichtigen, daß ortsansässigen jungen Handwerksmeistern die Möglichkeit offengehalten werden mußte, im Ort nicht störende Handwerksbetriebe, entsprechend der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete, ansiedeln zu können.

Unter Berücksichtigung dieser Situationen ist ein Geltungsbereich mit 24 neuen Bauplätzen für den Bebauungsplan festgelegt worden.

Die Größe des Plangebietes umfaßt 2,8 ha.

In dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch ein Baulandumlegungsverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes geregelt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsgebiet gesichert.

Fest

1.

Flu Flu

Aus

2.

3.

4.

ā.

6

1 .

unter die isen. tisch

t die men

٦.

daß rden der

uen

biet

nren

## Festsetzungen:

 Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Rothenbach:

Flur 4
Flurstücke 78, 79, 80/1, 82/1, 83/1, 84/1, 89-99, 101/1, 102/1, 102/2, 103, 131 (teilweise).
Ausgleichsfläche: Flur 13, Flurstücke 1159-1169, 1170-1179

- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung gehen aus dem Bebauungsplan hervor. Die Dachneigung soll max. 50° betragen. Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Bauparzelle zulässig, um das städtebauliche Bild einer gewachsenen Dorfstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern nicht durch größere Mehrfamilienhäuser zu stören. Die Mindestgröße pro Baugrundstück beträgt 600 m². Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von jeder Bebauung freizuhalten.
- 3. Das Neubaugebiet wird über ein noch zu errichtendes Niederspannungsnetz (Kabel- oder Freileitungsnetz) mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.
- 4. Die Dachabwässer sollen nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern erst in eine Zisterne, um so das Niederschlagswasser dem unmittelbaren Umfeld zu erhalten. Die Zisternen sollen jedoch einen Überlauf mit Kanalanschluß erhalten, um bei starkem Regenfall Überschwemmungen zu vermeiden, bzw. um eine gedrosselte Wasserabgabe zu erreichen. Das aus der Dachentwässerung anfallende Regenwasser soll auch zur Wiederverwendung gesammelt werden.
- 5. Die Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße darf 6,0 m und die der Nebenerschließungsstraße 5,0 m nicht überschreiten.
- Private Verkehrsflächen und Parkplatzflächen sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.
- 7. Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen.

8. Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 getrennt abzutragen und abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern.

Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer Lagerzeit von mehr als acht Wochen ist eine Zwischenbegründung zu empfehlen. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, um Oberflächenwasser abzuleiten.

- 9. Zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke wird festgelegt (Die Variante bezieht sich auf jeweils eine Parzelle):
  - 1. Vorgarten

Für alle Parzellen im gepl. Baugebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt.

- 2. Wohngarten (von Verkehrsflächen durch Gebäude abgegrenzter Grünbereich)
- 1 Pflanzung von mind. 3 Sträuchern sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- 2 alternativ die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen I.-II. Ordnung oder Obstbäumen

Bei der Bepflanzung können die Anpflanzungen im Bereich der "privaten Grünfläche" berücksichtigt werden.

- Die Pflanzenauswahl erfolgt nach folgender Pflanzenliste Bäume I. Ordnung:

Heister x v., o.B. 250-300

Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Tilia platyphyllos Bergahorn Esche Vogelkirsche

Stieleiche Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Heister 2 x v., o.B. 150-200

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus aria Mehlbeere

#### Sträucher:

2 x v., o.B. 600-100
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Salweide
Schwarzer Holunder

Gewöhnl. Schneeball

Birnen Gellert's Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Frühe von Trevoux

10. In den "privaten Grünflächen" sind pro angefangene 10,0 m Grundstücksgrenze 2 Sträucher und 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 Baum I.-II. Ordnung zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind die Gehölze aus der Pflanzenliste zu verwenden.

11. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsflächen (Ziffer 1) sind nach Maßgabe des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu behandeln und zu erhalten.

Aufgestellt

56457 Westerburg, im Mai 1995

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg