S a t z u n g

der Stadt Westerburg über den Bebauungsplan "Kernbereich"

Der Stadtrat der Stadt Westerburg hat in seiner Sitzung am 9. September 1986 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Kernbereich" als Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt folgendes Gebiet im Kernbereich der Stadt Westerburg:

Höhenstraße von der Eisenbahnbrücke, Gärtnerei Klees, Bahnhofstraße, Schillerstraße, Körnerstraße, Willmenroder Straße, Parkstraße, Wörthstraße, Adolfstraße bis "Autohaus Kraus", An der Schloßhecke, Gemündener Tor bis Einmündung "Unter der Lay", Fußwegverbindung zum Buchenweg, um die Anlage "Burgmannenhaus", Langgasse einschl. Eimündung Forstweg, Wilhelmstraße bis Brücke, Schafbach, Gartenstraße, Verbindungsweg Jahnstraße - Schützenweg, Schützenweg, Steiniggass, Hilserberg bis Bahnüberführung, Eisenbahnstrecke, Unter der Hub, Brückengelände, Brückenstraße, Talbrücke, das Gelände des Märchenparkes bis Bundeswehrsiedlung, Hülsbach bis Kasernengelände, Kasernenzufahrt, Langenhahner Straße bis Tankstelle, Grenze des Eisenbahngeländes bis Talbrücke, Rotes Kreuz.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung sind die Bebauungsplanurkunden A und B mit Begründung und Textfestsetzungen.

§ 3

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

Westerburg, den 16.4.1991 Stadt Westerburg

B E B A U U N G S P L A N :	"Kernbereich"
S T A D T G E M E I N D E :	Westerburg
V E R B A N D S G E M E I N D E :	Westerburg
K R E I S :	Westerwaldkreis

Gegen die Satzung werden gem. § 11 BauGB keine Bedenken erhoben.

Montabaur, den -6. OKT. 1987

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Abt. 6A/60 - 610 - 13

Kreisverwaltung Westerwaldkreis

946

1. Begründung:

Die innerstädtische Bebauung hat sich nach dem Kriege ohne Bauleitplanung entlang bestehender Straßen und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, oder beim Wiederaufbau an die vorherige Bausubstanz, entwickelt.
Um hier, wie auch in der Einordnung von Grünzonen und Flächen für Gemeinbedarf eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, und den innerstädtischen Verkehr durch Umgehungsspangen zu entzerren, besonders im Kreuzungsbereich Adolfstraße / Neustraße, beschloß der Stadtrat am 28.4.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kernbereich". Dadurch soll auch im Stadt- und Geschäftszentrum die Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone ermöglicht werden.

2. Die Größe des Plangebietes umfaßt rd. 61,50 ha.

3. Bodenordnung:

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch Fortführungsmessung auf der Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

4. Energieversorgung mit Strom:

Die Stromversorgung ist durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet und die dafür erforderlichen Anlagen hergestellt.
Soweit Änderungen oder Erweiterungen im Bereich der Nordspange notwendig sind, können diese erst dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen für die Verlegung der Niederspannungskabel - Erschließung der öffentlichen Verkehrsflächen - gegeben sind.

5. Ver- und Entsorgung:

Im Bebauungsplangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.
Soweit Änderungen und Erweiterungen im Bereich der Nordspange notwendig sind, werden diese nach noch zu erstellenden und zu genehmigenden Plänen durchgeführt.

Aufgestellt: 5438 Westerburg, im März 1986
Verbandsgemeindeverwaltung
in Westerburg

S 17

Festsetzungen durch Text:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kernbereich" umschließt folgendes Gebiet im Kernbereich der Stadt Westerburg:

Höhenstraße von der Eisenbahnbrücke, Gärtnerei Klees, Bahnhofstraße, Schillerstraße, Körnerstraße, Willmenroder Straße, Parkstraße, Wörthstraße, Adolfstraße bis "Autohaus Kraus", An der Schloßhecke, Gemündener Tor bis Einmündung "Unter der Lay", Fußwegverbindung zum Buchenweg, um die Anlage "Burgmannenhaus", Langgasse einschl. Einmündung Forstweg, Wilhelmstraße bis Brücke, Schafbach Gartenstraße, Verbindungsweg Jahnstraße - Schützenweg , Schützenweg, Steiniggass, Hilserberg bis Bahnüberführung, Eisenbahnstrecke, Unter der Hub, Brückengelände, Brückenstraße, Talbrücke,
das Gelände des Märchenparkes bis Bundeswehrsiedlung, Hülsbach bis Kasernengelände, Kasernenzufahrt, Langenhahner Straße bis Tankstelle, Grenze des Eisenbahngeländes bis Talbrücke, Rotes Kreuz.

2. Art der baulichen Nutzung

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzten Planungsbereichen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3)Ziffern 4, 5 und 6 nicht zulässig.

In den mit♦"WA" gekennzeichneten Planungsbereichen sind die gem. § 4 (3) Ziffern 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Stimmt die durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zulässige überbaubare Fläche nicht mit der durch Baulinien und Baugrenzen im Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen überein, so gilt jeweils die Festsetzung mit der geringeren Ausnutzung.

4. Bauweise

In den Teilbereichen, in denen "abweichende Bauweise" (a) festgesetzt ist, ist für die Hauptbaukörper einseitige Grenzbebauung zum Nachbarn vorgeschrieben, soweit dies im Plan durch Baulinien und Baugrenzen nicht anders festgesetzt ist.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,90 m höher als die angrenzende Verkehrsfläche festgelegt werden. Bei geneigtem Gelände bezieht sich diese Angabe auf den größten Höhenunterschied.
Jedem Bauantrag ist ein Höhenschnitt des betreffenden Grundstückes beizufügen.

948

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Notwendige Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur eingeschossige Nebenanlagen zulässig.

7. Dachneigungen

Die Neigungswinkel sollen dem Dachneigungswinkel der umgebenden Bebauung angeglichen werden. Die Dachneigung darf jedoch nicht weniger als 36° und nicht mehr als 51 ° betragen. Flachdächer sind nur für Garagen und eingeschossige Nebenanlagen zulässig.

8. Drempel bzw. Kniestöcke, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Drempel bzw. Kniestücke sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Ausnahmen bilden Drempelhöhen an Dacheinschnitten (Loggien). Die Drempelhöhe in diesen Abschnitten darf jedoch 2,40 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, falls sie in der Addition 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und von den Giebeln mindestens 2 m Abstand haben. Bei einseitiger Grenzbebauung (abweichende Bauweise) sind Dachvorbauten und Dacheinschnitte nur zum eigenen Grundstück hin zulässig.

9. Verkehrswesen

Der verkehrsberuhigte Ausbau der Adolfstraße kann erst erfolgen, wenn die Umgehung Langendernbacher Straße / Willmenroder Straße (L 288) fertiggestellt ist.

10. Sonstiges

Im 5-m-Bereich des Hülsbaches und im 2-m-Bereich der sonstigen Wasserläufe, gerechnet von der Oberkante Ufer, dürfen keine Auffüllungen, Abgrabungen und sonstige Geländeveränderungen erfolgen sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.