Bebauungsplan "Flur 1" der Gemeinde Weltersburg

I. Begründung:

a) Allgemeines

In der Gemeinde Weltersburg ist durch das Kulturamt in Montabaur ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden. Im Rahmen dieses Verfahrens ist im Bereich der Flur 1 Bauerwartungsland ausgewiesen worden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Rat der Gemeinde Weltersburg beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan zu erstellen.

In dem noch aufzustellenden Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Baulandausweisung entsprechend berücksichtigt.

Der Baulandbedarf für die Gemeinde Weltersburg ist damit für die nächsten Jahre ausreichend gedeckt.

b) Ordnung des Grund und Bodens

Eine neuerliche Ordnung des Grund und Bodens erscheint nicht mehr erforderlich, da das Kulturamt die künftigen Bauplätze bereits vermessen hat. Unbenommen davon könnten jedoch Fortschreibungsvermessungen zur Änderung bestehender Grenzen vorgenommen werden.

c) Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Kanäle

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen und der in diesen Straßen bereits vorhandenen Kanäle bleibt unverändert. Im übrigen erfolgt die Entwässerung der Erschließungsgebiete durch neu zu verlegende Kanäle.

d) Durchführungskosten

Die Durchführungskosten des Bebauungsplanes betragen etwa 480.000,-- DM.

Weltersburg, den 13.12.1973

Gemeindeverwaltung:

Bürgermeister

Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan "Flur 1" der Gemeinde Weltersburg

Anlage zu Punkt 1 Allgemeines

Allgemeines Wohngebiet

1) Bruttobauland	5,75 ha	=	100 %
2) Öffentl. Verkehrsfläche	0,8 ha	=	14 %
3) Kinderspielplatz u. Gemeindehaus	0,09 ha	=	2 %
4) Nettobauland	4,86 ha	=	84 %
5) Wohngebäude	53		
6) Wohnungen	79 WE		
7) Einwohnerzuwachs 79 x 3,5	276 E		
8) Bereits 17 Häuser gebaut d.M. 276 - 89 E =	187 gesamt neu		
9) Netto Wohnungsdichte 79 WE : 5,75 ha =	14 WE/ha		
10) Netto Einwohnerdichte 276 : 5,75 ha =	48 E/ha		

Straße, Wohnweg, Gehweg	Fahrbahn	Gehweg	Wendeplätze	Gesamtfläche
Wohnstraße A 145 m x 5 m	725 qm	565 am	254 qm	1.544 qm
Wohnstraße B 4o m x 4 m	16o qm	12o qm	-	28o qm
Wohnstraße C 15o m x 5 m	75o qm	45o qm	-	1.2oo qm
Wohnstraße D 18o m x 5 m	9oo qm	54o qm	-	1.44o qm
Wohnstraße E 145 m x 5 m	725 qm	565 qm	-	1.29o qm
Wohnstraße F 11o x 5 m	55o qm	33o qm	-	88o qm
Wirtschaftsweg 48 x 8 m	384 qm	-	-	384 qm
Wohnweg 2o x 4 m	8o qm	-	-	8o qm
	4.274 qm	2.57o qm	254 qm	7.o98 qm

Erschließungsaufwand	Geschätzte Kosten	Träger lt. Satzung Gemeinde %	Anlieger %	Kosten in DM Gemeinde	Anlieger
Grundstückserwerb u. Freilegung der Straßen, Wege und Plätze	lt. Tabelle 1 7.098 qm x 6 DM= 42.588,-- DM	3o	7o	12.776,--	29.812,--
Herstellung, Fahrbahn Wendeplätze und Einstellplätze	4.528 qm x 35 DM= 158.48o,-- DM	3o	7o	47.544,--	11o.936,--
Herstellung Gehwege	2.57o qm x 3o DM= 77.1oo,-- DM	3o	7o	22.13o,--	54.97o,--
Wasserversorgung	77o m x 8o DM= 61.6oo,-- DM	1oo	-	61.6oo,--	---
Entsorgung Mischsystem	77o m x 15o DM= 115.5oo,-- DM	7o	3o	8o.85o,--	34.65o,--
Straßenbeleuchtung	22 Stck. x 1.5oo 33.ooo,-- DM	3o	7o	9.9oo,--	23.1oo,--
			Gesamtkosten:	234,8oo,--	253.468,--
			Durchführungskosten:	488.268,-- DM	

II. Festsetzungen:

a) Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 1 Flurst.-Nr. 2 - 42, 151 - 157, 158/1, 158/2, 159 - 168, 17o - 174.

b) Art der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit, soweit es noch nicht bebaut ist, landwirtschaftlich oder als Hausgärten genutzt. Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung soll es künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Auf den Flurstücken 14, 15 u. 16 sind Hausgruppen bzw. Reihenhäuser zulässig. Im übrigen Planbereich können nur Einzelhäuser zugelassen werden. Ausnahmsweise sind im Planbereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen zulässig. Diesen Ausnahmen kann gemäß § 31 BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3oo qm.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber vor der Baulinie, dürfen lediglich Garagen mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßengrenze errichtet werden.

d) Bauweise

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die BEstimmungen des § 17 Baunutzungsverordnung verbindlich. Für alle im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.6.6o, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.68 und der Landesbauordnung vom 15.11.61.

e) Baugestaltung

In dem ausgewiesenen Gelände sind außer Pultdächern alle Dachformen zugelassen. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldach errichtet werden, ist für 1-geschossige Gebäude eine Dachneigung von max. 30° und für 2-geschossige Gebäude von max. 15° zulässig. Dachaufbauten können keine zugelassen werden. Die BAugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung dieser

Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den gestalterischen Anforderungen des Bauordnungsrechts vereinbar ist.

Entlang der Straße darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von o,5o m nicht übersteigen, wenn die Beschaffenheit des Geländes dies zuläßt. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschen.

Als Einfriedigung entlang öffentlicher Wege sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1 m Höhe, Einfriedigungsmauern bis zu o,5o m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz und Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1 m zugelassen. Die Bereiche der im Plan eingetragenen Sichtwinkel sind von jedem sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

f) Verkehrsflächen

Sämtliche, im Plan eingetragenen Verkehrsflächen dienen dem Anliegerverkehr. Die Ausmaße dieser Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

g) Erläuterung der Darstellungen im Bebauungsplan

Für die zeichnerischen Darstellungen im BEbauungsplan sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich.

Weltersburg, den 13 12 1973

Gemeindeverwaltung:

Bürgermeister

Gemeinde Weltersburg Oberwesterwaldkreis