

Satzung
der Ortsgemeinde Hürtlingen

über die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“

Der Ortsgemeinderat von Hürtlingen hat in seiner Sitzung am 10. September 1996 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung vom 31.01.1994, in der jeweils gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ als Satzung beschlossen:

§ 1

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

Flur 30

Flurstücke Nr.: 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/12 (teilweise)

Flur 21

Flurstücke Nr.: 30/13, 30/14, 30/15, 30/16, 30/17, 30/18, 30/19, 30/20, 30/21, 30/22, 30/23, 30/24, 30/25, 30/26, 30/27 (teilweise)

§ 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 Baugesetzbuch mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Hürtlingen, den 10. März 1997

(Siegel)



Ortsgemeinde Hürtlingen

Z. J. H.
Flügel, Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden
keine Gebühren erhoben.

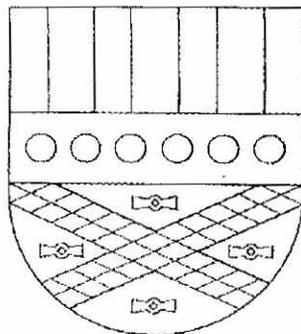
Montabaur, den 5.3.97

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13



Ortsgemeinde Hürtlingen

Westerwaldkreis



Änderung
des
Bebauungsplanes
„Auf der Heide“

Begründung

Nachdem die im 1. Bauabschnitt ausgewiesenen 10 Grundstücke vergriffen und teilweise auch schon bebaut sind, sieht sich die Ortsgemeinde Hürtlingen veranlaßt ein weiteres Baugebiet im 2. Bauabschnitt auszuweisen.

Die Größe des 2. Bauabschnittes umfaßt 1.17 ha und umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Hürtlingen:

Flur 30,
Flurstücke Nr. 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/12 teilweise

Flur 21,
Flurstücke Nr. 30/13, 30/14, 30/15, 30/16, 30/17, 30/18, 30/19, 30/20, 30/21,
30/22, 30/23, 30/24, 30/25, 30/26, 30/27 teilweise

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch eine Fortführungsmessung auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude sowie die Festsetzung der First- und Wandhöhe erfolgt zur Erhaltung und Weiterentwicklung der ortstypischen Siedlungsstruktur.

Energieversorgung mit Strom

Die Stromversorgung ist durch die KEVAG gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsbereich gesichert.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Die Verwendung von Laubgehölzen für Grünanlagen trägt zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes bei.

Die häufige Verwendung landschaftsfremder Koniferen (Fichten, Kiefer, Thujen) in modernen Neubaugebieten verstärkt noch das fremdartige Erscheinungsbild gegenüber alten Ortslagen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zur Minderung des veränderten Lokalklimas durch Bebauung und Flächenversiegelung bei, da Pflanzen aufgrund von Transpiration und Oberflächenbeschattung eine temperatenausgleichende Wirkung haben.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

Die Firsthöhe wird auf max. 9,5 m und die Traufhöhe auf max. 6.00 m verbindlich festgesetzt (Definition BBauG: mittlere Gebäudehöhe des Grundstückes)

Größe der Baugrundstücke (§ 9 I Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße pro Baugrundstück beträgt 600 m².

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung ausgebaut werden, sind auf ein Minimum zu beschränken.

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Geschwindigkeitsreduzierung sind an geeigneter Stelle punktuell Straßenbäume im Bereich der Verkehrsflächen vorzusehen.

Die Obstbäume entlang der Heidestraße werden als „öffentliches Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Bei unvermeidbarer Entnahme (z.B. Grundstückszufahrt) sind die Bäume innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzupflanzen.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 8 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden zu entnehmen, zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten wieder aufzubringen.

Für die Anlage von Grünanlagen werden ausschließlich Laubgehölze verwandt.

Zur Integration des Baugebietes in die Landschaft werden Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstückspartellen notwendig.

In den folgenden Abschnitten werden die möglichen Varianten zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke festgelegt. Eine 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. Fünf Sträuchern, sowie eines Baumes I. -II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

2 - alternativ die Pflanzung von mindestens 3 Bäumen I.-II. Ordnung oder Obstbäumen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste)

3 - alternativ ist die Anlage einer 3-reihigen Bepflanzung nach beiliegendem Pflanzschema entlang der nörd- und westlichen Planungsgrenze möglich.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen) wurden bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Heide“ (1. Bauabschnitt) ausgewiesen und angelegt. Die dort bereits getroffenen Festsetzungen bezogen sich auf beide Bauabschnitte.

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 11 Nr. 25 BauGB)

Für die Pflanzungen sind die Gehölze aus beiliegenden Pflanzenlisten zu verwenden.

Entlang der nörd- und westlichen Planungsgrenze ist zur Minderung der sichtexponierten Bebauung eine 3-reihige Bepflanzung nach beiliegendem Pflanzschema vorzunehmen.

Alternativ ist die (private) Bepflanzung nach o.g. Vorgaben „Wohngarten“ möglich

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung

Die Dachneigung soll max. 50° betragen.

Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

Private Verkehrsflächen (die nur zeitweise frequentiert werden) und Parkplatzflächen, sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen, durch Baumpflanzungen zu beschatten und zu strukturieren.

Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen.

Hinweise für die Erteilung von Baugenehmigungen

Für den Bereich nördlich der Heidestraße müssen wegen zu befürchtender Bergschäden die geplanten Gebäude entsprechend durchgebildet sein. Die Bodenplatten müssen nach vorausgegangener statischer Berechnung entsprechend armiert werden.

Außerdem sind die jeweiligen Grundstückseigentümer in diesem Bereich darauf hinzuweisen, daß evtl. später auftretende Schäden an baulichen Anlagen nicht vom Besitzer der ehemaligen Braunkohlegrube entschädigt werden können.

Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung soll in Zisternen gesammelt und zu wiederverwendet werden (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb).

Alternativ können die Regenwassermassen aufgefangen und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

Aufgestellt:

**Verbandsgemeindeverwaltung
Westerburg**