

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan „Flur 18“
der Gemeinde Langenbach b. M. / Oberwesterwald

- - -

Um in der Gemeinde Langenbach b. M. den Wohnungsbau zu fördern, nachdem baureife Grundstücke innerhalb der Ortslage kaum noch vorhanden, wurde laut Gemeinderatsbeschluss vom 03. Januar 1958 Baugelände in nördlicher Richtung im Anschluss an die Ortslage vorgesehen.

Nach dem aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses aufgestellten Teil-Bebauungsplan wird die zukünftige Bebauung und Ortserweiterung nach den Vorschriften des Aufbaugesetzes vom 01.08.1949 geregelt.

Die Planunterlagen, welche die Katasterflurkarte nach heutigem Stand, einschl. der neu errichteten Gebäude, zur Grundlage hat, zeigt in dünner Strichweise den bisherigen Zustand einschl. Bebauung. Die vorhandenen Wege sind wegebraun während neue Wege, Verbreiterungen und Erweiterungen karminrot angelegt wurden. Die vorhandenen Gebäude wurden ganz schraffiert. Alles weiter Geplante wurde in verstärkten Strichen gezeichnet, neue Gebäude sind zinnoberrot und die Vorgärten grün angelegt. Die zeichnerische Darstellung des Teil-Bebauungsplanes, wozu die vorstehende Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für:

- a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften § 20 Abs. 1 Buchstabe b und c, §§ 60 und 63 des Aufbaugesetzes vom 01. August 1949,
- b) die zu seiner Verwirklichung zutreffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung (§§ 23 – 59 – 61 u. 62 des Aufbaugesetzes vom 01. August 1949).

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich soweit sie in dem Teilbebauungsplan eingetragen sind und es sich insbesondere um Straßenbreiten, Abstände von vorhandenen Punkten und Straßenlinien handelt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

nach Norden durch die Flurstücke 2/14, 33 und 37,

nach Osten durch den Weg Nr. 222,

nach Süden durch die schwarze Nister und den Weg Nr. 218,

nach Westen durch die Landstraße II, Ordnung Nr. 224 bzw. die bebaute Ortslage.

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist die Überführung der karminrot angelegten Verkehrsflächen in das Eigentum der Gemeinde notwendig.

Die Aufteilung des grau umrandeten Baugebietes soll durch die Umlegung gemäß § 26 ff. des Aufbaugesetzes vom 01.08.1949 durchgeführt werden. Soweit möglich, können einzelne Baugrundstücke auch im Wege der Fortschreibung herausgenommen werden. Die Baugrundstücke sind, sofern sie von den Eigentümern nicht selbst bebaut werden, bei Bedarf an Baulustige durch Kauf oder Tausch abzugeben. Nähere Einzelheiten bleiben einer noch zu erlassenden Satzung vorbehalten.

Zur Ordnung der Bebauung wird bestimmt, dass im Planungsgebiet entlang der L.II.O Nr. 224 und entlang dem Weg Nr. 217 bis zum Wassergraben Nr. 255 Gebäude bis zweigeschossiger und an den übrigen bzw. neuen Wohnstraßen Gebäude nur bis eineinhalbgeschossiger offener Bauweise erstellt werden dürfen, wobei die Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise mit 35 bis 40 Grad, bei eineinhalbgeschossiger Bauweise mit 45 Grad bis 48 Grad und eine Drenpelhöhe von höchstens 90 cm bis Oberkante Fußfette einzuhalten ist. Die Bebauung ist nur bis zu 4/10 der Baugrundstücke zulässig. Die im Plan eingetragenen Grenzabstände müssen eingehalten werden und die baulichen Anlagen auf die Eigenart des Ortsbildes Rücksicht nehmen, sich in das gewünschte Straßenbild einfügen und sich insbesondere der dem Ort eigentümlichen Weise anpassen.

Der Baulandbedarf ist durch das Planungsgebiet auf längere Sicht gedeckt.