

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t  
betr. Nachtrag zum Teilbebauungsplan Marienberg "Viehweide" v. 1956

-----

Um die in der Stadtgemeinde Marienberg notwendig gewordene Erstellung weiterer Wohnbauten zu ermöglichen und das erforderliche Baugelände im Sinne einer planmäßigen Bebauung kurzfristig und ohne sachenrechtliche Schwierigkeiten beschaffen zu können, wurde durch Beschluß des Stadtrates vom .....1957 -in Übereinstimmung mit dem in- zwischenzeitlich erstellten Wirtschaftsplan-ursprünglich nach dem Teilbebauungsplan 1956 für die Unterbringung gewerblicher Anlagen vorgesehene Geländeteile (im Plan als Flächen A und B gekennzeichnet) für die genannten Zwecke vorgesehen. Die Entschließung hat sich -neben den o.e. Gesichtspunkten- aus der Erkenntnis ergeben, daß eine anderweitige kurzfristige Beschaffung geeigneten Wohnbaugeländes im Gemeindebezirk Marienberg nicht möglich, die Lage des Geländes am geschützten Südhang unterhalb des Walddistriktes "Unter den Eichen" bestens geeignet ist und die vorgehene Bebauung- im Gegensatz zu der ursprünglich beabsichtigten Erstellung gewerblicher Anlagen- sich harmonisch in das Stadtbild einfügen wird. In Betracht gezogen wurde außerdem, daß Störungen aus dem Betrieb solcher Anlagen für den Wohnsektor entfallen und die verkehrstechnische Erschließung, sowie die Einbeziehung in das Wasserleitungs-, Kanalisations und el. Stromnetz, da die entspr. Anlagen bereits z.Tl. vorhanden sind, sich ohne Schwierigkeiten und größere Kosten vollziehen lassen.

Während die Fläche A für normale Wohnbauten vorgesehen ist, soll die Fläche B der Errichtung von Landhäusern dienen. Die für die Aufschließung erforderlichen Wegeflächen sind nach Maßgabe des Teilbebauungsplanes 1956 bereits vermessen und z.Tl. ausgebaut.

Die vorgesehene Maßnahme regelt die zukünftige Bebauung nach § 18 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949.

Die Planunterlage, die die Katasterkarte nach dem derzeitigen Stand zur Grundlage hat, zeigt in dünner Strichweise Zustand und Lage der gegenwärtigen Grenzen innerhalb der Fläche A. Die Fläche B wurde- unter Bezugnahme auf die diesbezüglich geschehenen Vorgänge- zur schnelleren Abwicklung der Vorhaben im Wege der Katastervermessung- und Fortführung bereits vorbereitet. Der Plan enthält die Darstellung vorhandener Gebäude nur insoweit, als diese durch Vermessung in die amtl. Karte aufzunehmen waren. Die künftigen Besitzstücksgrenzen wurden durch starke Striche gekennzeichnet, dgl. die proj. Baukörper und Baufluchten. Straßen- und Wegeflächen wurden braun angelegt, künftige Baukörper rot und die Vorgärten grün angelegt. Vorhandene, in der Karte nachgewiesene Gebäudegrundrisse sind in dünner Strichweise dargestellt.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans nachtrages, wozu die vorstehende Erklärung der Signaturen usw. gehört, gründet sich auf

- a). die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften gem. § 20 Abs. 1, Buchst. b und e, sowie die §§ 60 und 63 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949;
- b). die zur Verwirklichung des Plannachtrages zu treffenden Maßnahmen gem. §§ 23-59, 61 und 62 a.a.O..

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit verbindlich. Dies gilt insbesondere für Abstände von vorhandenen Punkten (Abst. der künft. Gebäude von den Grundstücksgrenzen, Baufluchtentiefe u.a.m.).

Die örtliche und Kartenmäßige Abgrenzung der für den Plannachtrag in Frage kommenden Flächen ergibt sich aus dem Plannachweis. Soweit hier Umringsgrenzen des ges. Baugebietes in Frage kommen, wird auf den Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan 1956 Bezug genommen. Die Gegenstand dieses Nachtrages bildenden Flächen A und B sind durch gelbe Farbstreifen gekennzeichnet. Die Aufteilung der Fläche A soll im Wege der Katasterfortführung erfolgen. Die entstehenden Grundstücke werden nach Bedarf im Kauf- oder Tauschwege an Baulustige abgegeben, bleiben bis zu diesem Zeitpunkt aber Eigentum der Stadtgemeinde.

Zur Ordnung der Bebauung ist vorgesehen, daß die zu erstellenden Gebäude im Planungsgebiet nur bis zu 1 1/2-Geschosse aufweisen sollen. Die Bebauung dieser Grundstücke soll 4/10 der jew. Flächengröße nicht übersteigen. Die zu erstellenden Bauten sollen sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild weitgehend einfügen.

Der Bedarf an Bauland in diesem Teil des Gemeindebezirkes Marienberg ist durch vorstehende Planung zunächst gedeckt.

Marienberg, den 30. August 1957

Stadtverwaltung

Bürgermeister

Gesehen: Westerburg, den 30. Januar 1958

Landratsamt des Oberwesterwaldkreises-Kreisbauamt-

Kreisbaumeister.