

Erläuterungsbericht
zum Teilbebauungsplan "Oberwiese" der Stadtgemeinde Marienberg/Ww.

Um die in der Stadtgemeinde Marienberg weiterhin notwendige Erstellung von Wohnbauten zu fördern und Bauland im Wege einer formellen und zweckmäßigen Ortserweiterung zu beschaffen und für eine planmäßige Bebauung zur Verfügung stellen zu können, wurde lt. Beschluß des Stadtrates vom ...:...19... zwischen dem Feldweg Flurstück Nr.124 und dem Gemeindeweg Flurstück Nr.127 zur Fortsetzung der beiderseits der Weidenstraße erfolgten Bebauung Gelände vorgesehen, das durch die Neuanlage der Wohnstraßen A (Fortsetzung der Weidenstraße) und B aufgeschlossen werden soll; letztere stellen gleichzeitig die Verbindung zu den übrigen bebauten Ortsteilen her.

Das vorgesehene Gelände regelt die zukünftige Bebauung und Ortserweiterung nach § 18 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949.

Die Planunterlage, die die Katasterkarte nach dem derzeitigen Stand zur Grundlage hat, zeigt in dünner Strichweise den Zustand und die Lage der gegenwärtigen rechtmäßigen Grenzen und, soweit dies hier in Frage kommt, den Stand der Bebauung. Die vorhandenen Gebäude wurden, soweit sie in der Katasterkarte nach vorausgegangener Einmessung dargestellt sind, in dünner, voller Strichweise wiedergegeben; soweit die Grundrißdarstellung gesichert nachgewiesen ist, handelt es sich um Entnahmen aus den Bauakten. Die vorhandenen Wege und Straßen wurden braun angelegt. Alles Geplante wurde in starken Strichen gezeichnet. Die künftigen Straßen wurden karminrot, künftige Baukörper zinnoberrot angelegt. Die Darstellung der Vorgärten ist in grünem Kolorit erfolgt.

Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes, einschll. vorstehender Erläuterungen, ist maßgebend für

- a). die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 20 Abs.1 Buchst.b, §§ 60 und 63 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949),
- b). die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung (§§ 23-59, 61 und 62 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949).

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Dies gilt insbesondere für die Lage der Straßengrenzen, für die Abstände von vorhandenen Punkten oder Grenzen (Baufluchten, seittl. Grenzabstände u.a.m.) und für die Abmessungen der Straßenbreiten und der anzulegenden Straßenkurven.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im NW.: Durch die Grundstücke in den Feldlagen "Oberwiese" und "Haferbitz";
- im SW.: Durch den Gemeindeweg von Marienberg nach Bölsberg, Flurstück Nr.127;
- im SO.: Durch die bebauten Grundstücke der Ortslage "Am Marktplatz" und die Triftstraße, Flurstück 131/1;
- im NO.: Durch den Feldweg, Flurstück Nr.124, bis zu dem die Bebauung beiderseits der Weidenstraße vorgeschritten ist.

Die Aufteilung des gelb umrandeten Baugebietes soll im Wege der Baulandumlegung erfolgen.

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist die Überführung der karminrot angelegten künftigen Straßenflächen in das Eigentum der Stadtgemeinde, bzw. soweit dies tlw. in Frage kommt, der Verbleib im städt. Eigentum, erforderlich. Die neu entstehenden, vermarkten Baugrundstücke werden nach den Grundsätzen des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949 für die jeweils in Frage kommenden Eigentümer ausgewiesen. Soweit es sich um Baugrundstücke handelt, die der Stadtgemeinde Marienberg im Zuge des Verfahrens zugewiesen werden, können sie nach Bedarf im Kaufwege an Baulustige abgegeben werden.

Zur Ordnung der Bebauung wird bestimmt, daß im Planungsgebiet nur 1 1/2-2-geschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Die Bebauung der für diesen Zweck auszuweisenden Flächen ist nur bis zu 4/10 der jeweiligen Grundstücksgröße zulässig. Sofern im Ausnahmefall die Errichtung eines für gewerbliche Zwecke gedachten Gebäudes in Frage kommen sollte, richtet sich diese nach § 31 der Bauordnung vom 5.8.1932.

Die baulichen Anlage müssen auf die Eigenart des Ortsbildes Rücksicht nehmen, sich was insbesondere für den Wechsel zwischen 1 1/2- und 2-geschossiger Bauweise in Frage kommen - in das gewünschte Straßenbild einfügen und sich der Landschaft weitgehend anpassen.

Der Bedarf an Bauland ist durch das Planungsgebiet in diesem Teil des Stadtberingebietes vorerst gedeckt.

Marienberg, den 20. Mai 1958
Der Bürgermeister

Westerburg, den 24. Mai 1958
Landratsamt des Oberwesterwaldkreises
Kreisbauamt



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]