

# Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan "Bergstraße" der Stadtgemeinde Marienberg

Um die in diesem Teil der Stadt Marienberg notwendig gewordene Erstellung von Wohnbauten zu fördern, 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 14.10.1958 in den Fluren "Inder Bornwiese" und "Unter'm Berg" (Flurkarte 10) und in dem angrenzenden Teil des alten Ortsberingés (Flurkarte 13) Gelände vorgesehen, das an der Bornstraße, der Bergstraße, dem Verbindungsweg zwischen Born- und Bergstraße und der Nassauischen Straße liegt. Zur Erschließung sollte Born- und Bergstraße erweitert und der Verbindungsweg zwischen Born- und Bergstraße erweitert und ausgebaut werden. Um eine etwaige spätere Erschließung des Hintergeländes "Unter'm Berg" zu ermöglichen und die einstweilige landwirtschaftliche Nutzung des Res- geländes nach Wegfall des entspr. Teiles des Feldweges Flurstück Nr. 520 aufrecht er- halten zu können, wurde hier eine entspr. Zuwegung vorgesehen.

Das vorgesehene Gelände regelt die zukünftige Bebauung in diesem Stadtteil nach § 18 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949.

Die Planunterlage, die die Katasterkarte nach dem derzeitigen Stand zur Grundla- ge hat, zeigt in dünner Strichweise den Zustand und die Lage der gegenwärtigen recht- mäßigen Grenzen und, soweit dies hier in Frage kommt, den Zustand der Bebauung. Die vor- handenen Gebäude wurden, soweit sie in der Katasterkarte nach vorausgegangener Einmes- sung dargestellt sind, in dünner, voller Strichweise wiedergegeben; soweit die Grundriß- darstellung gestrichelt erfolgt ist, handelt es sich um Entnahmen aus den Bauakten. Die vorhandenen Wege und Straßen wurden braun angelegt. Die geplanten Straßenerweiterungen und die in der Flur "Unter'm Berg" vorgesehene Zuwegung wurden karminrot, die künftigen Baukörper zinnoberrot angelegt. Die Darstellung der Vorgärten ist in blaßgrünem Kolorit erfolgt.

Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes, einschl. vorstehender Er- läuterungen ist maßgebend, für

- a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§§ 20 Abs. 1 Buchst. a, 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 (§§ 29-59, 61 und 62 des vorgeh. Gesetzes).

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit verbindlich. Dies gilt insbesondere für die geplanten Straßenerweiterungen und die vorgesehene Zuwegung (s.o.), sowie für die Abstände von vorhandenen Punkten, Fluchten oder Grenzen (Baufluchten, seitliche Grenzabstände u.a.m.).

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

Im N.: Durch die Bornstraße,

im O.: Durch die Nassauische Straße,

im S.: Durch den Feldweg, Flstck. Nr. 520 und (tlw.) durch das Flurstück Nr. 483,

im W.: Durch die Langenbacher Straße.

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

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist die Übertragung der karminrot angelegten Straßenerweiterungsflächen und der für die Zuwegung (s.o.) vorgesehenen Fläche in das Eigentum der Stadtgemeinde erforderlich. Die neu entstehenden Baugrundstücke werden nach Vermessung und Vermarkung entsprechend den Grundsätzen des Aufbaugesetzes vom 1.8.49 für die jeweils in Frage kommenden Eigentümer ausgewiesen. Sie können hiernach für an- deren Bauzwecke verwandt oder an sonstige nach Bedarf im Kauf- oder Tauschwege abgegeben werden.

Zur Ordnung der Bebauung wird bestimmt, daß im Planungsgebiet nur 2 - 2 1/2 - ge- schossige Gebäude errichtet werden dürfen. Die Bebauung der auszuweisenden Flächen ist nur bis zu 4/10 der jeweiligen Grundstücksgröße zulässig. Sofern im Ausnahmefall die Er- richtung eines für gewerbliche oder gemischtgenutzte Zwecke gedachten Gebäudes in Fra- ge kommt, richtet sich diese nach § 34 der Bauordnung vom 5.8.1932. 10.3.1949

Die baulichen Anlagen müssen auf die Eigenart des Ortsbildes Rücksicht nehmen, sich - was insbesondere beim Wechsel zwischen 2 - und 2 1/2 - geschossiger Bauweise in Frage kommt - in das gewünschte Straßenbild einfügen und sich der Landschaft weitgehend anpas- sen. Durch das Planungsgebiet wird die bauliche Erschließung des bisher in diesem Stadtteil unbebauten Geländes ermöglicht.

Marienberg, den 26.10.1959.

Der Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*

Gesehen

Westerburg, den 24. April 1959.

Landratsamt-Kreisbauamt

*[Handwritten Signature]*  
Kreisbauamt

Genehmigt:

Montabaur, den 14.5.59

Bezirksregierung

Dez. 42



Verwaltungsrat

*M. W. W.*

*h.*

754