

B E B A U U N G S P L A N :

"Gewerbe- und Industriegebiet Hirtenwiese"

Ortsgemeinde: Neunkhausen

Verbandsgemeinde: Bad Marienberg

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Städtebauliche Kennwerte	1
Begründung:	2
Festsetzung durch Text	3-4
Rechtsgrundlagen	
Bebauungsplan	

genehmigt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur

Montabaur, den 28. FEB. 1900 19...

Im Auftrage:



Oberbaurat

Städtebauliche Kennwerte
zum Bebauungsplan GE- und Gi-Gebiet der Ortsgemeinde Neunkhausen, Flur 5, 7 und 8

Allgemeines:

- 1. Bruttobauland 14,00 = 100,0 %
- 2. Öffentliche Verkehrsfläche 0,60 = 4,3 %
- 3. Nettobauland 13,40 = 95,7 %

Tabelle 1: Ermittlung des Flächenbedarf der öffentlichen Verkehrsflächen

Strassen, Gehwege und Wendepätze	Fahrbahn	Gehweg	Wendepätze	Gesamtfläche
K 27 410 m x 6,00 m	2.460 qm	1.270 qm		3.690 qm
Erschließungsstraße 160 m x 6,00 m	960 qm	480 qm	800 qm	2.240 qm
Gesamt	3.420 qm	1.750 qm	800 qm	5.930 qm

Tabelle 2: Kostenzusammenstellung zum Bebauungsplan

Erschließungsaufwand	Geschätzte Kosten	Gemeinde %	Träger lt. Satzung Anlieger %	Gemeinde	Kosten in DM Anlieger
Grundstückserwerb und Freilegung der Straßen sowie Wege und Plätze	Lt. Tabelle 1 - 2.240 qm x 6,-- DM = 13.440,-- DM	10 %	90 %	1.344,-- DM	12.100,-- DM
Fahrbahn K 27 durch Kreis	2.460 qm x 60,-- DM = 147.600,-- DM	--	--	--	--
Fahrbahn Erschließungsstraße	960 m x 60,-- DM = 57.600,-- DM	10 %	90 %	5.760,-- DM	51.840,-- DM
Herstellung Gehweg	1.750 qm x 30,-- DM = 52.500,-- DM	10 %	90 %	5.250,-- DM	47.250,-- DM
Wasserversorgung	610 m x 80,-- DM = 48.800,-- DM	durch VG 10 %	90 %	--	43.920,-- DM
Entsorgung	850 m x 100,-- DM = 85.000,-- DM	durch VG 10 %	90 %	--	76.500,-- DM
Strassenbeleuchtung	10 Stck. x 2.000,-- DM = 20.000,-- DM	10 %	90 %	2.000,-- DM	18.000,-- DM
				11.654,-- DM	249.610,-- DM
Durchführungskosten rd. 265.000,-- DM					

I. Begründung:

Die Gemeinde Neunkhausen beabsichtigt, im Südwesten an der K 27 ein Gi bzw. GE-Gebiet auszuweisen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderats-sitzung am 13.10.1975 beschlossen. Der Bebauungsplan soll eine weitere gewerbliche Bebauung in geordneter städtebaulicher Weise ermöglichen.

Aus Immissionsschutzgründen wurde dem Gi-Gebiet als Übergang zur bebauten Ortslage (MD-Gebiet) ein kleineres GE-Gebiet vorgelagert. Die geringfügige Erweiterung im Nordwesten gegenüber dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkhausen ist ein Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Marienberg berücksichtigt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird, nach entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan, die Ansiedlung von Verwaltungs- und Sozialgebäuden entlang der K 27 angestrebt.

Die Plangebietsfläche beträgt insgesamt ca. 14, 0 ha.

2. Bodenordnung:

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch eine Bauland-umlegung nach dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes auf der Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Montabaur,
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur

Ref. 6/63 Az.: 610-13 (1.13)

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 BBauG:

1. Der Geltungsbereich ist unterteilt in ein Industriegebiet (Gi) gemäß § 9 BNutzVO vom 26.02.1962 - BGBl. I S. 429 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 - BGBl. I S. 1237 - und ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BNutzVO.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 - BGBl. I S. 31 - zeichnerisch festgelegt.

3. Inhalt des Planbereiches:

Flur 5:

423, 424, 425, 426, 427, 428, 421/1, 1/422, 430/1, 431, 432, 433, 435/1, 437/1, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 449/1, 452/1, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 465/1, 467, 470, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317

Flur 7:

587/1, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 600/1, 602, 607, 608, 609, 610, 611, 613, 614, 615, 616/1, 618, 619, 620, 621, 623, 625/1, 628/1, 634/2, 634/5, 635/1, 635/2, 636/4, 636/6, 640/1, 643, 646, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515/1, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532/1, 1534/1, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3350, 3351, 3352, 3847, 3349 teilw., 3354 teilw.

Flur 8:

1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 3363 teilw., 1595 teilw., 1596 teilw., 1597 teilw., 1598 teilw., 1599 teilw., 1600 teilw., 1601 teilw., 1602 teilw.

4. Verkehrsflächen:

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen nach Lage, Form und Breite sind aus der Planurkunde zu ersehen.

5. An allen Grundstücksgrenzen wird je ein Streifen von 5,00 m als private Grünfläche festgesetzt. Die Art der Bepflanzung ist aus dem Grünordnungsplan zu ersehen (gemäß Pflanzschema).
6. Im Bereich der privaten Grünflächen können abschnittsweise Parktaschen angeordnet werden.
7. Nicht überbaubare Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 22.11.1976 ist pro Betriebseinheit max. ein Wohngebäude in beliebiger Größe und Gestaltung zulässig.
8. Für das gesamte Planungsgebiet ist ein Grünordnungsplan bzw. Bepflanzungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

9. Sichtdreiecke:

Die Bepflanzung im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke darf 0,80 m nicht übersteigen. Ebenso sind in diesen Bereichen sichtbehindernde Abstellungen wie Pkw's usw. und Lagerungen unzulässig.

10. Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt nach Angabe der KEVAG. Wegen eines evtl. Anschlusses wird den interessierten Firmen empfohlen, sich rechtzeitig mit der KEVAG in Verbindung zu setzen. Für die anzusiedelnden Industriebetriebe ist je nach den Leistungsanforderungen entweder eine gemeinsame abnehmereigene oder mehrere abnehmereigene Transformatorenstationen einzuplanen.

11. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch noch zu erstellende und zu genehmigende Kanal- bzw. Wasserleitungspläne. Entlang des Neunkhausener Baches, Flur 5, Parz. 3305, ist beidseitig der Ufer ein Unterhaltungsstreifen von 3,00 m Breite zu berücksichtigen. In diesen Unterhaltungsstreifen dürfen keine Baumaßnahmen, Auffüllungen und Abgrabungen erfolgen. Zäune dürfen nicht errichtet werden. Ebenfalls ist der Unterhaltungsstreifen von Anpflanzungen freizuhalten.

RECHTSGRUNDLAGE

=====

1. Bundesbaugesetz

2. Baunutzungsverordnung

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan-
zeichenverordnung)

4. Immissionsschutzgesetz

5. Landesbauordnung
in ihrer jeweils geltenden Fassung