

ORTSGEMEINDE ÖTZINGEN

Bebauungsplan - Änderung

"Gewerbegebiet - In der Neubitz"

=====

Begründung:

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet - In der Neubitz" einschl. landespflegerischem Planungsbeitrag zur Bauleitplanung wurde vom Ortsgemeinderat Ötzingen in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Dez. 1991 als Satzung beschlossen. Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat am 27. April 1992 mitgeteilt, daß gegen die Satzung gem. § 11 BauGB keine Bedenken erhoben werden. Die Ausfertigung ist am 06. Mai 1992 gem. § 12 BauGB bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan erlangte mit dieser Bekanntmachung Rechtskraft.

Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens (Baulandumlegung) und dabei insbesondere bei der Erörterung mit den Grundstückseigentümern und der vermessungstechnischen Abwicklung hat es sich herausgestellt, daß es sinnvoll ist, den Bebauungsplan in nachfolgenden Punkten zu ändern:

1. Offensichtlich wird eine spätere Baugebietserweiterung nach Süden (Richtung Leuteroth) nicht erfolgen. Daher kann die Haupteerschließungsstraße, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis an die Planbereichsgrenze führt, um ca. 65 Meter zurückgenommen werden. Hierdurch können die Erschließungskosten erheblich gemindert werden.
2. Bei Wegfall der bisherigen Verkehrsfläche (wie Ziff. I beschrieben) kann die überbaubare Fläche diesem Bereich angepaßt und vergrößert werden. Dies ermöglicht eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke.
3. Zur Verlegung einer Kanalleitung war im bisherigen Plan vom Wendeplatz ausgehend zur K 81 ein Grunddienstbarkeitsstreifen eingeplant, der von der Achse der Straße ausgehend in der Verlängerung verlaufen sollte. Das Katasteramt empfiehlt, die Kanalleitung nicht im Privatgrundstück zu verlegen und durch Grunddienstbarkeit zu sichern, sondern vom Wendeplatz ausgehend zur Kreisstraße einen Fußweg (Öffentliche Fläche) vorzusehen, in dem dann der Kanal verlegt werden soll. Dieser vorgeschlagene Fußweg sollte zweckmäßigerweise nicht von der Mitte des Wendeplatz ausgehend, sondern an die westliche Grenze versetzt werden.
4. Die im bisherigen Bebauungsplan diagonal durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung der KEVAG einschl. einem Schutzstreifen von 15 Meter (beiderseits der Leitungsachse je 7,50 Meter) sollte so geändert werden, wie es mit der KEVAG abgestimmt ist. Diese Leitung wird umgebaut. Auch dies verbessert eine bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke.

5. Der von der Haupteerschließungsstraße zum Wendeplatz abknickende Teil erhält ebenfalls - wie das gesamte Straßenstück - eine Gesamtbreite von 9,0 Meter.
6. Die Breite des Wendeplatzes wird mit 20,0 Meter festgelegt.

Den diesbezüglichen Bebauungsplanänderungsbeschuß faßte der Ortsgemeinderat Ötzingen in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.1992.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges (Das Rathaus) Nr. 28/92, am Mittwoch den 08. Juli 1992 und im Amtsblatt Nr. 43/93 am Mittwoch, den 27. Oktober 1993. In dieser Ausgabe des Amtsblattes erfolgte auch die Mitteilung zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 29.10. bis einschl. 09.11. während der allgemeinen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Wirges stattfand. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung sind keinerlei Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden.

Die Offenlage des geänderten Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11. bis einschl. 20.12.1993 bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Wirges. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage wurde im Amtsblatt der VG Wirges "Das Rathaus" Nr. 45 am Mittwoch, den 10. November 1993 vorgenommen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.1993 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BVG von dieser Bebauungsplanänderung und von der Offenlage informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur hat empfohlen, die künftigen Grundstücksgrenzen in gestrichelter Form darzustellen.

Die KEVAG Koblenz hat in einer Planpause des Bebauungsplanes den neuen Verlauf der 20 kV-Freileitung mit dem 15,0 Meter breiten Schutzstreifen eingezeichnet und um Übernahme in den Bebauungsplan gebeten. Gleichzeitig wurde darum gebeten, daß bei der vorgesehenen Bepflanzung im Bereich der Freileitung nur niedrig wachsende Sträucher verwendet werden dürfen, die die Leitung nicht gefährden. Ein entsprechender Hinweis sollte in die Textfestsetzungen aufgenommen werden.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur hat grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es wurde jedoch gebeten, folgende Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen: Die aus dem Hanggelände im Bereich zwischen der L 267 und dem Erweiterungsbereich des Tontagebaues "Staudtswiese" der Fa. Lassmann im Gemarkungsteil "Im Staudtsfeld" der Gemarkung Ötzingen anfallenden Niederschlagswässer sind über den zu räumenden Abfanggraben parallel des Wegeflurstückes 21 dem geplanten Regenwasserkanal (Trennsystem) zum Aubach (Gewässer III. Ordnung) zuzuleiten. Hierfür ist eine entsprechende Einleitungserlaubnis gem. §§ 2, 3 und 7 WHG erforderlich. Die im zu räumenden Graben auf der Grenze der Flurstücke 121 und 122 abzuleitenden Niederschlagswässer sind an den bestehenden Regenwasserkanal im Friedhofsgelände anzuschließen.

Die Versiegelung der Flächen auf den jeweiligen Grundstücken des Plangebietes sind auf ein Mindestmaß zu bringen. Hierfür empfehlen wir, private wie öffentliche Verkehrsflächen, wie z. B. Stellplätze bzw. Parkplätze, Fußwege, durchsickerungsfähig auszubilden und dies textlich so festzusetzen.

Das betreffende Bebauungsplangebiet ist in der Fassung von Altablagerungen im Westerwaldkreis nicht aufgeführt. Weitere Bedenken oder Anregungen sind im Offenlegungsverfahren nicht eingegangen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.