

Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorfgebiet" der Ortsgemeinde Helferskirchen

I. Begründung:

Der Bebauungsplan "Feriendorfgebiet" der Ortsgemeinde Helferskirchen ist seit 11.04.1978 rechtskräftig. Die Durchführung des Bebauungsplanes in der Vergangenheit zeigt, daß verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Überprüfung unterzogen werden sollten. Auf Betreiben des Grundstückseigentümers faßte der Ortsgemeinderat deshalb den Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern. Grundlage der Planänderung sind die Gemeinderatsbeschlüsse vom 19.03., 23.05., 17.09.1986, 23.10.1987 und 02.08.1988.

Im einzelnen wird der Plan wie folgt geändert:

- a) Von den 7 zur Zeit im Bebauungsplan mit einem "X" gekennzeichneten Mobilheimen, die ursprünglich versetzt werden sollten, sollen jetzt 5 an diesen Orten stehen bleiben und erhalten eine überbaubare Fläche. Für eine Versetzung hatte sich keine städtebauliche Notwendigkeit ergeben.
- b) 2 weitere im Plan noch enthaltene Standplätze sollen nunmehr mit einer überbaubaren Fläche versehen werden. Allerdings gilt dies nicht für 3 bereits bestehende Gebäude. In zwei Fällen können die vorgeschriebenen Abstände gegenüber weiteren Anlagen nicht gewahrt werden und in einem Fall wird der Mindestabstand zum Wald unterschritten. Eine Versetzung wird hier notwendig sein.
Diese bestehenden Mobilhäuser sind mit x1, x2 und x3 zu versehen, mit dem Hinweis, daß sie an dieser Stelle zu entfernen sind. Im Falle des Hauses x1 wird der Mindestabstand zum Wald unterschritten.
Im Falle x2 wird der erforderliche Mindestabstand von 10 m zu dem in Richtung Teich benachbarten Ferienhaus nicht erreicht. Für dieses Ferienhaus am Teich wird eine bebaubare Fläche von 6 x 11 m ausgewiesen (Anmerkung: In der beigegeführten Planskizze rot umrandet), die jedoch erst bebaut werden darf, wenn das mit x2 gekennzeichnete Ferienhaus entfernt wurde.
Das mit x3 gekennzeichnete Haus wurde bereits versetzt. Hierfür wird eine überbaubare Fläche an anderer Stelle ausgewiesen.
(Anmerkung: In der beigegeführten Planskizze rot umrandet.) Hierbei muß der genaue Abstand vom bereits versetzten Ferienhaus zum benachbarten Ferienhaus verwaltungsseitig genau vermessen werden.
- c) Die unter a) und b) benannten Anlagen werden der "Zone 3" zugeordnet.
- d) Die "Zone 4" erhält neue Festsetzungen zur Zulassung der Anlagen.
- e) Die Dachneigung in "Zone 3" wird geändert.

Gegen die Satzung werden gem. § 11
BauGB keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den 17. NOV. 1988....
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Apt. 6 A/60 - 610-13

- f) Im Bebauungsplan wird eine überbaubare Fläche zur Errichtung von zwei Garagenzeilen (10 + 12 Garagen) ausgewiesen.
- g) Die ausgewiesenen Parkplatzflächen werden verringert. Die verbleibenden Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.
- h) Der Erschließungsweg, der die beiden Stichstraßen entlang des Teiches verbindet, ist zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke nicht erforderlich. Er wird eingezogen und als unbefestigter Fußweg über dem Damm ausgewiesen.
- i) Als Einfriedung sind im gesamten Bebauungsplangebiet Zäune bis zur Höhe von max. 1 m ab Oberkante Erdreich und lebende Hecken nach nachbarrechtlichen Vorschriften zulässig. Jede andere Art der Einfriedung ist unzulässig; ebenso sind Geländeabgrabungen und Aufschüttungen zur Einfriedung verboten.
- j) Die "Zone 2" erhält neue gestalterische Festsetzungen.

II. Textfestsetzungen:

- a) In der "Zone 4" sind Bungalows in Holzbauweise (Mobilheim) zulässig. Die Außenverkleidung ist aus Nut- und Federbrettern in gedeckten Holzfarben herzustellen. Zulässig sind außerdem nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 - 16°.
- b) In der "Zone 3" sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 - 16° zulässig.
- c) In der "Zone 2" sind Fertighäuser in Massivbauweise zulässig. Die Außenwände sind in hellem Edelputz oder in Außenverkleidung mit Nut- und Federbrettern herzustellen. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 - 16° oder Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern darf der Dachüberstand max. 80 cm betragen.

d) Zur Klarstellung:

Der in den Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Feriendorfgebiet", Seite 2 unter A. "Sondergebiet" im viertletzten Absatz enthaltene Satz:

"Die Ferienhäuser sind zwingend eingeschossig zu errichten", wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt:
Die Unterkellerung der Ferienhäuser (Fertighäuser in Holzbauweise in "Zone 1", der Fertighäuser in Massivbauweise in "Zone III" und der Bungalows in Holzbauweise (Mobilheime) in den Zonen III und IV") ist unzulässig.

Aufgestellt:

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur

-Kreisplanungsstelle-

Ausgefertigt:
Helferskirchen, den
30.12.1991

Botte
(Botte)
Ortsbürgermeister



Di
an
Be
de
(E

Di
er
Be
ze
de
R

D
w

Es
un
de
fe

D
g

be
B