

# ORTSGEMEINDE ÖTZINGEN

## Bebauungsplan: "Gewerbegebiet - In der Neubitz" einschließlich landespflegerischer Planungsbeitrag zur Bauleitplanung

---

### Begründung

Der Ortsgemeinderat Ötzingen hat bereits durch Beschlüsse vom 15.05. und 05.06.1973 die Ausweisung eines Baugebietes für ein Gewerbegebiet und die hierfür erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, da zur Aussiedlung innerörtlicher Gewerbebetriebe die Erschließung eines Gewerbegebietes im Bereich der Gemarkung Ötzingen unbedingt notwendig war. Diesen Aufstellungsbeschlüssen ging ein Ortstermin mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 18.04.1973 voraus. Bei diesem Termin wurden die grundsätzlichen Fragen dieser Baugebietsausweisung nach den Gesichtspunkten der Landesplanung, Bauleitplanung und Bauaufsicht abgeklärt. Es wurden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben.

Für den damaligen Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 08.06.1973 das Beteiligungsverfahren der Träger öffentl. Belange gem. § 2 (5) BauGB eingeleitet. Auch in diesem Verfahren ergaben sich keine besonderen Bedenken oder Anregungen gegen die Planung.

U. a. wegen der damals fehlenden Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde wurde die Planung jedoch nicht zum Abschluß gebracht, lt. Beschluß des OGR Ötzingen vom 29.10.1974.

Der OGR Ötzingen hat dann durch Beschluß vom 29.11.1983 festgelegt, daß das Bebauungsplanaufstellungsverfahren weiterbetrieben und zur Genehmigung gebracht werden soll. Da die Planung ca. 10 Jahre ruhte, wurde eine Überarbeitung vorgenommen, um die Bestimmungen des damaligen Bundesbaugesetzes, heute Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung zu beachten.

Dem überarbeiteten Planentwurf hat der OGR Ötzingen durch Beschluß vom 20.03.1984 zugestimmt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der VG Wirges am 28.03.1984. Gleichzeitig wurde zu einer Bürgerbeteiligung eingeladen, die vom 02.-04.04.1984 bei der VG-Verwaltung Wirges erfolgte. Anschließend wurde nochmals ein Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die Offenlage war in der Zeit vom 13.06. bis einschl. 15.07.1984. Die öffentl. Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der VG Wirges am 05.06.1985.

Die Träger öffentl. Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.1985 von der Offenlage in Kenntnis gesetzt. Abschließend hat der OGR Ötzingen in seiner öffentl. Sitzung vom 16.10.1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 26.10.1989 wurden die Bebauungsplan-Unterlagen der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zur Genehmigung vorgelegt. Diese hielt jedoch die Durchführung eines erneuten Offenlegungsverfahrens mit landespflegerischem Planungsbeitrag zur Bauleitplanung für erforderlich. Die erneute Offenlage erfolgte vom 25.10. bis einschl. 26.11.1990 und wurde aus formalen Gründen vom 14.12.1990 bis einschl. 14.01.1991 wiederholt. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der VG Wirges am 05.12.1990. Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der OGR Ötzingen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in öffentl. Sitzung am 26.04.1991 beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendungsführern mit Schreiben der VG Wirges vom 19.06.1991 mitgeteilt.

Der OGR Ötzingen hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - In der Neubitz", einschl. landespflegerischem Planungsbeitrag zur Bauleitplanung in öffentl. Sitzung am 13.12.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung erfolgt durch einen entsprechenden Einmündungsknoten in die K 142, der bereits im Jahre 1973 mit dem Straßenbauamt Diez abgestimmt wurde. Alle sonstigen Zufahrten, auch des bereits ansässigen Gewerbebetriebes, werden geschlossen. Entlang der L 267 und der K 142 werden lückenlose Einfriedigungen vorgenommen.

Zwischen dem vorhandenen Friedhof und der in diesem Bereich festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplangebietes ist ein ausreichend breiter, nicht überbaubarer Streifen festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Parkplätze usw. freizuhalten und zu bepflanzen.

Die Umgrenzung des Planbereiches ist entsprechend der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgelegt.

Im Rahmen einer Bodenordnung nach den Vorschriften der §§ 45-79 BauGB erfolgt die Neuordnung des Grund und Bodens zu entsprechenden Bauplätzen. Das Verfahren ist eingeleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Geschätzte Erschließungskosten:

|  |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| a) Straßenbau  |                  |                   |
| ca. 3 300 qm   | x 150,- DM       | 495 000 DM        |
| b) Entwässerung  |                  |                   |
| ca. 360 lfdm.  | x 600,- DM/lfdm. | 216 000 DM        |
| c) Bewässerung   |                  |                   |
| ca. 360 lfdm.  | x 350,- DM/lfdm. | <u>126 000 DM</u> |
| Gesamterschließungskosten ohne Grunderwerb<br>und ohne Beleuchtung ca. |                  | <u>837 000 DM</u> |

Nach Angaben des Geolog. Landesamtes, Mainz, lagern im Planungsbereich wertvolle Tonvorkommen (oberoligozöne Tone und Sande) im Untergrund. Wegen dieser Bodenverhältnisse werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sofern bei Erdarbeiten Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler oder archäologische Funde (Mauern, Knochen, Skelette, Münzen, Gefäße usw.) festgestellt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Koblenz, umgehend zu benachrichtigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dort rechtzeitig anzuzeigen. Es besteht eine Meldepflicht gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rh.-Pfalz an vorgenannte Dienststelle.

Nach Angaben des Bergamtes Koblenz kann sich der Tonbergbau im angrenzenden Bereich bis zu dem Feld- und Wirtschaftsweg Nr. 3081 erstrecken. Um evtl. später auftretenden Interessenskonflikten rechtzeitig vorzubeugen, wird darauf hingewiesen.

Für den Fall der Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe behält sich das Wasserwirtschaftsamt Montabaur besondere Auflagen vor. Entsprechenden ansiedlungswilligen Betrieben wird empfohlen, sich rechtzeitig mit dieser Behörde in Verbindung zu setzen.

Die Stromversorgung erfolgt nach Angaben des Energieträgers. Wegen eines evtl. Anschlusses wird den interessierten Firmen empfohlen, sich rechtzeitig mit der KEVAG -Betriebsabteilung Siershahn- in Verbindung zu setzen. Für die anzusiedelnden Industriebetriebe ist je nach den Leistungsanforderungen entweder eine gemeinsame abnehmereigene oder mehrere abnehmereigene Transformatorstationen notwendig. Die diagonal durch das Plangebiet verlaufende kV-Freileitung wird in Absprache mit der KEVAG verlegt bzw. verkabelt.

Die Gaserschließung in den projektierten Straßen richtet sich danach, ob gasverbrauchsintensive Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Ausgefertigt:  
Ötzingen, den 30. APR. 92.

  
(Hübinger)  
Ortsbürgermeister



Die Ausfertigung ist am 06.05.1992  
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht  
worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der  
Bekanntmachung Rechtskraft.

Ötzingen, den 08.05.1992

  
Ortsbürgermeister