

Erläuterungsbericht

Lehrerbüro des Oberwesterwaldkreises	
Eing.: 12.10.1963	
Abt. _____	Amt _____

zum Bebauungsplan der Gemeinde Fehl - Ritzhausen, Oberwesterwald.

Die Gemeinde Fehl-Ritzhausen beabsichtigt gemäß Gemeinderatsbeschl. vom 24. August 1962 das Gelände westlich der Landstraße II. Ordnung, Nr.: 215, als Bauland auszuweisen.

Der aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses aufgestellte Bebauungsplan regelt die zukünftige Bebauung und Ortserweiterung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

Die Planunterlage, welche nach der Katasterflurkarte nach heutigem Stand, einschl. der neu errichteten Gebäude hergestellt ist, zeigt in dünner Strichweise den bisherigen Stand der Bebauung.

Die vorhandenen Wege sind wegebraun und die neuen Wege bzw. Wegeerweiterungen karminrot angelegt. Die bestehenden Gebäude sind geschraffiert. Alles weiter Geplante wurde in verstärkten Strichen gezeichnet. Neue Gebäude sind zinnoberrot und die Vorgärten grün angelegt.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die vorstehende Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für:

- a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften gemäß der Landesbauordnung vom 15.11.1961 und die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960,
- b) die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung, §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in den Bebauungsplan eingetragen sind und es sich insbesondere um Straßenbreiten, Abstände von vorhandenen Punkten etc. handelt.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

im Norden durch die L.II.O. Nr. 214 und die bebaute Ortslage,  
im Osten durch die L.II.O. Nr. 215 und die bebaute Ortslage,  
im Süden durch die Flurstücke Nr. 66, 86 u. bebaute Ortslage,  
im Westen durch die bebaute Ortslage und den Feldweg Nr. 153.

Zur Ordnung des Grund und Bodens verbleiben die braun angelegten Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde, ebenfalls werden die karminrot angelegten Flächen in Gemeindeeigentum überführt.

Die Aufteilung des grau umrandeten Gebietes soll durch die Umlegung gemäß §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 erfolgen. Soweit möglich, können einzelne Baugrundstücke auch im Wege der Fortschreibung geschaffen werden. Die Baugrundstücke sind, soweit sie von der Eigentümer nicht selbst bebaut werden, nach Bedarf an Bauinteressenten durch Kauf oder Tausch abzugeben.

Zur Ordnung der Bebauung: Das vorstehend bezeichnete Baugebiet wird im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung können zugelassen werden, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

Im Planungsgebiet dürfen nur Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen, letztere mit flacher Dachneigung, erstellt werden (§ 5 LBO).

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (PGBL. Teil I, S. 429). Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird auf 700 qm festgelegt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen werden hiermit gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 als verbindlich festgesetzt.

Alle baulichen Anlagen, auch Einfriedigungsmauern müssen auf die Eigenart des Ortsbildes Rücksicht nehmen und sich in das Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Bei Straßeneinmündungen ist innerhalb der Sichtdreiecke jede, die Übersicht behindernde Bepflanzung etc. unzulässig.

Fehl-Ritzhausen, den 20. Okt. 1962

Westerburg, den 10. Okt. 1962

Gemeindeverwaltung:

Landratsamt  
des Oberwesterwaldkreises



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister.

genehmigt:  
Bezirksregierung

- 6 a -  
I. A. *[Handwritten signature]*

421-006

8.5.1963

Im Auftrage:



*[Handwritten signature]*  
Bezirksregierungsbaureis