

Bebauungsplan Nr. 2 "Vor der Hohnert"

für ein Teilgebiet der Stadt Wissen, Stadtteil Köttingerhöhe, Flächen aus der Flur 17, Gemarkung Köttingerhöhe, gemäß § 9 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341)

Text

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19. Jan. 1965 und durch nachstehenden Text festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 1:

a) Reines Wohngebiet für das gesamte Baugebiet wie im Plan mit WR bezeichnet. Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 und zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8. Bei der 2-geschossigen Bauweise gilt folgendes:

Entweder:

1) Das Erdgeschoß als 1. und das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem DrempeI von  $\leq 0,90$  m (gemessen bis Oberkante Fußpfette) als 2. Geschoß.

Oder:

2) Das Erdgeschoß als 1. und das auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnende Kellergeschoß als 2. Geschoß.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 (4) der Baunutzungsverordnung als Höchstgrenze festgesetzt.

b) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise durch Schrift festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes  $> 40\%$  der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von  $40\%$  bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan angegeben und verbindlich. Sämtliche Dächer im Planungsgebiet sind mit Dachneigungen zwischen  $30^\circ$  und  $45^\circ$  auszubilden. Als Dachform wird für das gesamte Gebiet Satteldach oder Walmdach vorgeschrieben.

Die Dachflächen sind einheitlich mit dunkelfarbigem Material einzudecken.

Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten. Der Putzsockel hat dem Geländeverlauf zu folgen und soll nicht mehr als 0,50 m über dem angrenzenden Gelände liegen. Die Traufhöhe darf maximal 5,00 m betragen (gemessen von der mittleren Geländehöhe).

**Hat vorgelegen!**

Bezirksregierung Koblenz  
23. Jan. 1974

Die Außenwandflächen der Gebäude dürfen nur in hellen Farbtönen gestaltet werden. Verkleidungen aus Holz, Natursteinplatten, Klinkern und Schiefer sind für Teilflächen auch in dunkleren Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise können vor die Baulinie vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile, die 50 % der Gebäudefront nicht überschreiten, zugelassen werden.

- c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.
- d) Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist für jedes noch zu erstellende Gebäude mit Oberkante Erdgeschoßfußboden angegeben. (OKEF)
- e) Flächen für Stellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesen. Die Garagen sind als eingeschossige Baukörper oder als Kellergaragen zulässig. Sie sind soweit zurückzusetzen, daß zur Straßenbegrenzungslinie hin noch ein Stellplatz von 5,50 m Länge verbleibt.

Sonstige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 3:

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend der Planzeichenverordnung im Plan gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 4:

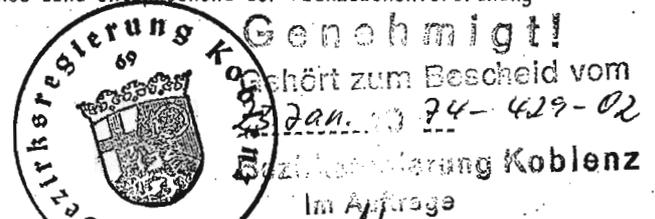
Die endgültigen Straßenhöhen sind in den Längsprofilen angegeben. Die Grundstücke sind daran angeschlossen.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 15:

Die Abgrenzung zu den Nachbarn und Verkehrsflächen darf nur durch Zäune bis zu einer Höhe von 0,75 m erfolgen. Bei den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind die Vorgärten als Ziergärten und im übrigen alle anderen Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 9, Abs. 5:

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind entsprechend der Planzeichenverordnung festgelegt.



*Kraul*

5248 Wissen, den 05. Dezember 1972

Stadtverwaltung Wissen

Aufgestellt:

5248 Wissen, den 05. Dezember 1972

Verbandsgemeindeverwaltung Wissen

Verbandsgemeindebauamt

Im Auftrag:

*Kraul*



- Dr. Everke -  
(Bürgermeister)



b.w.

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß dieser Text gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes während der Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 16.1.1973 - 19.2.1973 wöchentlich 42 Stunden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung/Stadtverwaltung Wissen öffentlich ausgelegt hat.

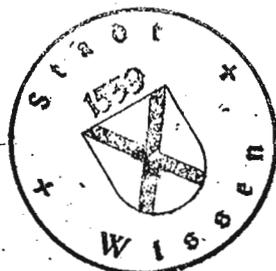
Wissen, den 23.7.1973

Stadtverwaltung Wissen

In Vertretung:

- Rick -

I. Beigeordneter



A U S F E R T I G U N G

Wissen, den 13.12.1996

Stadt Wissen



(Reinhard Paulsen)  
Stadtbürgermeister

B E K A N N T M A C H U N G

Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Koblenz sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Baugesetzbuches ist am 19.12.1996 nach Ausfertigung in der Rhein-Zeitung erfolgt.

Wissen, 19.12.1996

Stadt Wissen



(Reinhard Paulsen)  
Stadtbürgermeister