

Bebauungsplan Nr. 2 ("Hämmerberg")

für ein Teilgebiet der Stadt Wissen, Gemarkung Wissen, Flächen aus den Fluren 9 und 11 gemäß § 9 BBauG. vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341)

T e x t

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 durch nachstehenden Text festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 1:

a) Allgemeines Wohngebiet für das gesamte Baugebiet wie im Plan mit WA bezeichnet.

Zulässig sind:

- eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5,
- zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und
- viergeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,1.

Bei der 2-geschossigen Bauweise gilt folgendes:

Entweder:

- 1. das Erdgeschoß als 1. und das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem Drenpel  $\leq 0,90$  m (gemessen bis OK Fußpfette) als 2. Geschoß

oder:

- 2. das Erdgeschoß als 1. und das auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnende Kellergeschoß als 2. Geschoß. Gemäß § 17 (4) der Baunutzungsverordnung und entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan wird ein- und zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze und viergeschossige Bauweise zwingend 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 Grundstückfläche, so darf nur eine Fläche von  $40\%$  bebaut werden.

Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche. Die Firstrichtung ist im Plan angegeben und verbindlich. Sämtliche Dächer im Planungsgebiet - ausgenommen die Teilgebiete, wo 1-geschossige Gebäude  $\otimes$  mit Flachdächern beschrieben sind - sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen  $18^{\circ}$  und  $40^{\circ}$  auszubilden. 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. Winkelbauten müssen mit ihrer Längs- bzw. Giebelseite (entsprechend der Darstellung der Firstrichtung im Bebauungsplan) mindestens zur Hälfte auf der Baulinie errichtet werden. Ausnahmsweise können vor die Baulinie bzw. Baugrenze vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile, die  $50\%$  der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden.

c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt  $350 \text{ m}^2$ .

**Hat vorgelegen!**

Bezirksregierung Koblenz

29. Mai 1977

$\otimes$  durch fehlende Darstellung der Firstrichtung

- d) Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist für jedes 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. (Garagen können auch hinter der Baulinie errichtet werden). Sonstige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 3:

Alle öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind entsprechend der Planzeichenverordnung im Plan gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 4:

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

§ 9, Abs. 1, Ziffer 5 und 8:

Die Versorgungsflächen und Flächen für Spiel- und Bolzplatz sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 11:

Die mit Leitungsrechten (Kanalisation) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 12:

Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind in ausreichender Zahl vorgesehen. Im Zuge des Bodenordnungsverfahrens werden die Flächen den Grundstücken von Stellplatzpflichtigen zugeordnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 15:

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.

5248 Wissen, den 30. Mai 1972  
Stadtverwaltung Wissen



- Dr. Everke -  
(Bürgermeister)



Aufgestellt:  
5248 Wissen, den 30. Mai 1972  
Verbandsgemeindeverwaltung Wissen  
Verbandsgemeindebauamt  
Im Auftrag:

- Bauamtsleiter -

**Genehmigt!**

Gehört zum Bescheid vom  
29. Mai 1973 - 429-C



Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage

*Naur*

Oberbaurat

*lls*

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

Wissen, den 28.07.1995  
Stadt Wissen

*Scholl*

- Scholl -  
Bürgermeister



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 07.08.1995 nach Ausfertigung in der Rhein-Zeitung erfolgt.

Wissen, 07.08.1995  
Stadt Wissen

*Scholl*

- Scholl -  
Bürgermeister

