

E r l ä u t e r u n g e n

Zum Teilbebauungsplan Hämmerberg/Kirchengelände.

I.

- 1) Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für
 - a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§20 Abs. 1 Buchstabe b u. c, § 60 u. 63 des Aufbaugesetzes.)
 - b) die zu seiner Verwirklichung zutreffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung. (§§ 23-59, 61,62 des Aufbaugesetzes.)
- 2) Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung in Maßlinien und Zahlen eingezeichnet sind und es sich insbesondere um Straßenmittellinien handelt, Fahrbahnbreiten, Straßenbegrenzungslinien- Abstände von Baufluchtlinien, die mit Straßenbegrenzungslinien ~~xx~~ nicht zusammenfallen.

II.

Mit der gelben Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt. Dieses Baugebiet wird nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und Bedürfnisse aufgeschlossen werden. Das Baugebiet ist in Übereinstimmung mit dem Aufbauplan als Wohngebiet II ausgewiesen.

III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind besondere Maßnahmen erforderlich; da das Gelände des Baugebietes der kath. Kirchengemeinde Wissen (Pfarrfond) gehört.

Das Gelände wird im Erbbaurecht verpachtet.

Eine entsprechende Erlaubnis zur Bebauung wird als Anlage beigelegt. Die Vermessung bezw. Aufteilung entsprechend dieses Teilbebauungsplanes erfolgt durch das Katasteramt Altenkirchen Nebenstelle Betzdorf/Sieg.

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A. Allgemeines:

1. Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten einzuhalten.

B. Sondervorschriften:

Die Bebauung ist nur in offener und halboffener, ein- und eineinhalbgeschossiger Bauweise mit einem Nutzungsgrad mit $\frac{3}{10}$ der Grundfläche zugelassen.

Bei $1\frac{1}{2}$ - geschossigen Wohnhäusern darf der Kniestock nicht höher als 0,80 m (Außenmaß) sein. Die Sockelhöhe darf höchstens 1,00 m betragen. Die Traufhöhen werden von der Baupolizeibehörde festgelegt. Der Grenzabstand muß mindestens 3,00 m betragen. Nebenanlagen, wie Stallbauten, Garagen, Gartenlauben, sowie Grundstücks- und Vorgarteneinfriedigungen bedürfen einer besonderen Genehmigung der Baupolizeibehörde.

An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn diese sich dem Baukörper organisch anpassen und in einem angemessenen Größenverhältnis zum ganzen Gebäude stehen. Gestreckte Baukörper sind dem würfelförmigen vorzuziehen.

Die Baukörper sind in ihrem wirtschaftlichen Gefüge einfach und klar zu gestalten. Überladungen mit Verzierungen, schweren Außengesimsen, unförmigen Gesimsverkröpfungen und alle verunstaltenden Bauteile oder Gliederungen sind unzulässig.

Freistehende Umfassungswände ohne Öffnung sind nicht statthaft.

Im Hinblick auf die Eigenart des Ortsbaldes ist für dieses Gebiet nur die Putzbauweise zulässig.

Folgende Baustoffe dürfen nicht Verwendung finden:

1. Jede Art von Blech, Pappe, Glas, Fliesen, polierten Blocksteinen oder glasähnlichen Tafeln als Fassadenbekleidung.
2. Wellblech und Pappe als Dacheindeckung.

Dachausbildung:

Die übliche Dachform ist das Satteldach. Walm-Zelt,- Mansard- und Pultdächer sind nicht zugelassen.

Die Dächer sind mit einer Neigung von rd. 50° auszuführen und mit dunkelfarbigem Dachziegeln braun oder grau oder Schiefer einzudecken.

Das massive, weitausladende Traufgesims sowie die vorragenden Sparrengesimse (letztere insbesondere bei Häusern mit Kniestock) sind ausschließlich anzuwenden.

Dachaufbauten sind möglichst zu vermeiden. Sie sind grundsätzlich nur bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig. Unvermeidbare Dach-erker ^{mit} ~~bei~~ stehenden Dachgauben oder Schleppegauben dürfen nicht größer sein als dies durch die Höhe und Breite der notwendigen Fensterflächen bedingt ist. Die Gesamtfläche der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Frontbreite betragen und und nicht mehr als 3,-- m an die Giebel heranrücken.

Giebelräume sind von Giebel aus zu belichten. Dachaufbauten dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 2,50 m über dem Fußboden des Dachgeschosses liegen, die Dachgesimse sollen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie auf oder unmittelbar neben dem Dachfirst austreten. Sie sind über der Dachhaut zum Zwecke des Unterschiebens mit Dachpfannen auszukragen und zum Kopf konisch zu verziehen. Bei Schieferbekleidung kommt die Auskragung in Fortfall. Die Schornsteine sind mittels Zinkblechen einzufassen oder es ist eine ganze Beschieferung vorzuziehen.

Zur Wasserableitung von den Dächern darf nur die halbrunde vorgehängte Rinne verwendet werden, die unmittelbar an den Dachsaum anzuschließen ist. Aufgelegte oder angelegte Rinnen sowie Kastenninnen sind nicht zulässig.

Außenwände:

Die Außenwände sind in Baustoff, Putz und Farbe und in der Verteilung und Größe der Öffnungen dem Maßstab des Gebäudes und seiner Umgebung anzupassen. Die Fertigstellung des Außenputzes hat spätestens innerhalb einer Zeitspanne von 2 Jahren nach erfolgter Gebrauchsabnahme zu erfolgen.

[Für die Fenster eines Gebäudes ist das gleiche Teilungsverhältnis vorzusehen.] Die Anordnung der Fenster hat so zu erfolgen, daß sich eine ruhige und geschlossene äußere Erscheinung des Baues ergibt.

Dachrinnen, Abfallrohre, Fenster, Fensterläden sind den Putzflächen anzupassen. Die Farben violett und lila sind nicht zulässig.

Fensterzargen können, wenn es mit der Gestaltung des Hauses in Einklang steht, in Naturfarbe gehalten werden.

Die Haupteingangstür soll entsprechend ihrer Zweckbestimmung in der Gestaltung sorgfältig durchgebildet und mit der Gesamthaltung des Hauses in Einklang stehen.

Einfriedigung und Begrünung:

Sind innerhalb eines Straßenzuges oder Straßenteiles Einfriedigungen oder Hecken vorhanden, so sind die neuen Einfriedigungen den benachbarten in Grundfläche, Höhe, Werkstoff und Farbe anzupassen, soweit die Baupolizeibehörde nichts anderes bestimmt. Bei Uneinheitlichkeit wählt die Baupolizeibehörde das maßgebende. Die Seiteneinfriedigungen sollen nicht höher als die Straßeneinfriedigungen sein, wobei besonders darauf hingewiesen wird, daß Bretterzäune nicht zulässig sind.

Grünanlagen wie Bäume und Pflanzen sind ihrer Art entsprechend zu schützen und zu pflegen. Wo im Bebauungsplan Anpflanzungen an Straßen und Plätzen vorgesehen sind, hat eine entsprechende Ausgestaltung der Vorgärten zu erfolgen. Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

Nebenanlagen und Kleinbauten:

Nebenanlagen wie Ställe und Schuppen haben sich in Stellung und Gestaltung sowie Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen. Kleinbauten aus verunstaltenden Baustoffen dürfen nicht zugelassen werden.

Werbeeinrichtungen:

Das Anbringen und Aufstellen von Reklameschildern, Schaukästen Werbeaufschriften und sonstigen Werbeeinrichtungen bedarf der baupolizeilichen Genehmigung. Sie müssen sich nach Umfang,

Umfang, Verteilung, Werkstoff und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen und dürfen wesentliche Baukörper nicht verdecken und stören. Unzulässig sind Werbeeinrichtung in Vorgärten an Einfriedigungen, auf Dächern und Schornsteinen, Wechsel- und Blinklichtvorrichtungen aller Art. Lichtreklame sind nur im Erdgeschoß zulässig. Bei Lichtreklamen aller Art bleibt die Forderung von deren Beseitigung vorbehalten, falls sich nach Fertigstellung ergibt, daß die Lichtreklame eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs herbeizuführen geeignet ist.

Genehmigungen für Sammelwerbeeinrichtungen werden stets nur unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.

Das neue Baugebiet soll an die Gemeindeabwasserleitung angeschlossen werden.

Alle Abwässer dürfen nur unmittelbar in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

Soweit diese noch nicht vorhanden ist, sind die Abwässer vorschriftsmäßig in eigenen Kläranlagen abzuführen.

V.

Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den der Gemeinde und den privaten und öffentlichen Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab. Die Reihenfolge wird von den Bedürfnissen insbesondere von den Wohnungssuchenden bestimmt.

Die Herstellung der neuen Straße und der öffentlichen Versorgungsanlagen erfolgt nach Maßgabe der Mittel.

Die Wasserversorgung soll im Laufe dieses Jahres durchgeführt werden.

Die Kanalisierung des Baugebietes einschl. des angrenzenden alten Baugebietes ist geplant, und hierfür in nächster Zeit das endgültige Projekt zur Genehmigung eingereicht.

Mit der Durchführung der Kanalisation kann erst gerechnet werden, sobald die finanzielle Lage der Gemeinde dieses gestattet.

In diesem Baugebiet sind daher noch zunächst private Einzel- oder gemeinschaftliche Sicker- und Abwasseranlagen vorgesehen.

Wissen, den 20. Juni 1956

Aufgestellt: Wissen, den 31.1.56

Amtsbaumeister

G. Müller

- Amtsbaumeister -

Gemeindeverwaltung Wissen/Sieg

Amtsverwaltung Wissen/Sieg

J. Müller
- Bürgermeister -



K. Müller

- Amtsbürgermeister -

Gesehen!

Altenkirchen, den 10/10. 1956

Landratsamt Altenkirchen/Vw.

[Signature]



G e n e h m i g t :

gehört zur Verfügung vom
11.2.1957 - 43 - Nr. 543/56
Bezirksregierung Koblenz

Im Auftrag:

[Signature]

Regierungsbaurat