

5

## A n l a g e

zum Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Selbach (Sieg), Flächen aus der Flur 5, Gemarkung Selbach, gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, in Kraft seit 1. 8. 1979

## T e x t

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan in dem Bereich des 1. Nachtrages durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. 7. 1981 (BGBl. I S. 833) und durch nachstehenden Text festgesetzt.

### § 9 Abs. 1 Ziff. 1:

- a) Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um "Allgemeines Wohngebiet".  
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 zweigeschossigen Bauweise gilt folgendes,
- entweder ist
- das Erdgeschoß das 1. und das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem Drempe! von max. 0,90 m (gemessen bis Oberkante Fußpfette) das 2. Geschoß,
- oder
- das Erdgeschoß das 1. und das auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnende Kellergeschoß das 2. Geschoß.
- b) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes größer als 40 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 40 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche. Im übrigen Bereich darf max. 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan angegeben und verbindlich. Sämtliche Dächer im Planungsgebiet, außer denen der Nebenanlagen, sind mit Dachneigungen zwischen 18° und 40° und als Sattel- oder Walmdach 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.

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 Baugrenze vorspringende Balkone, die 70 % der Gebäudefront nicht überschreiten, zugelassen werden.

c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

d) Die Höhenlage ist so zu wählen,

1. daß die bergseitig an die Erschließungsstraßen angeschlossenen Baukörper mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKEF) 2,70 - 3,40 m über der endgültigen Straßenoberkante liegen,
2. daß die talseits gelegenen Baukörper mit OKEF 0,00 - 0,50 m über endgültiger Straßenoberkante liegen.

Alle übrigen Baukörper sind höhenmäßig so anzuordnen, daß sie sich der umgebenden Bebauungsplanung anpassen und der Anschluß sowohl an die Erschließungsstraße als auch an den Kanal unproblematisch gewährleistet ist.

e) Garagen sind überall auf dem Grundstück zulässig, mit Ausnahme eines 5,50 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Sonstige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 3:

Die Erschließungsstraßen sind im Plan gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 15:

Die Abrenzung 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 sind im Bebauungsplan festgelegt.

5248 Selbach, den 5. 10. 1981  
Ortsgemeinde Selbach (Sieg)



*Bläser*

- Bläser -  
Ortsbürgermeister

Aufgestellt:

5248 Wissen, den 5. 10. 1981  
Verbandsgemeindeverwaltung  
W i s s e n



Im Auftrag:

*Donat*

- Donat -

**Genehmigt!**

Gehört zur Verfügung vom

2.12.1982 Az.: 05/670-73-8/05

Kreisverwaltung Altenkirchen



Im Auftrage:

*Butter*  
(Butter)  
Vermessungsrat

AUSGEFERTIGT

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



Selbach (Sieg), den 08.02.1993

*Bläser*

(Bläser)  
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Altenkirchen gem. § 12 BauGB erfolgte am 15.02.1993 nach der Ausfertigung in der Rhein-Zeitung mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3), 215 (1) BauGB sowie § 24 (6) GemO wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Selbach (Sieg), den 16.02.1993



*Bläser*

(Bläser)  
Ortsbürgermeister

Bescheinigung

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Selbach (Sieg),  
Teilgebiet "Im Wolfskaulengarten", Gemarkung Selbach, Flächen  
aus Flur 5

Der Entwurf der Satzung über die Bebauung des o. a. Geländes hat  
gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)  
i. d. F. vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949 ff) während der Dauer eines  
Monates, und zwar in der Zeit

vom 08.10.1981 bis 09.11.1981

während der Dienststunden  
bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen zu jedermanns Einsicht mit  
folgenden Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Entwurf des Bebauungsplanes,  
Text und Begründung,  
2 Straßenzlängsprofile.

Die öffentliche Bekanntmachung von Ort, Zeit und Dauer der öffentli n  
Auslegung erfolgte am 29.09.1981 in der Rhein-Zeitung gem. § 1 (2) der  
Hauptsatzung der Ortsgemeinde Selbach (Sieg) vom 12.12.1975.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.1981  
von der Offenlegung benachrichtigt.

Während der Offenlegungszeit wurden Anregungen und Bedenken vorge-  
tragen.

Wissen, den 5. Mai 1982  
Verbandsgemeindeverwaltung

W i s s e n  
Im Auftrag

*Becker*

- Becker -

