

für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Katzwinkel/Sieg, Flächen aus der Flur 9, Gemarkung Katzwinkel, gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes 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. Januar 1965 und durch nachstehenden Text festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Ziff 1:

- a) Allgemeines Wohngebiet wie im Plan mit WA 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 zweigeschossigen Bauweise gilt folgendes:

Entweder:

- 1) Das Erdgeschoß ist 1. und das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem Dremmel 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 Bau-nutzungsverordnung 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, 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 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 ist so zu wählen,
1. daß die bergseitig an die Erschließungsstraßen angeschlossenen Baukörper mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKEF) 2,90 - 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 problemlos gewährleistet ist.
- 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 Erschließungsstraße sowie die öffentlichen Parkflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung im Plan gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 4:

Die endgültige Straßenhöhe ist im Längsprofil 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.

5241 Katzwinkel, den 23.1.76
Ortsgemeinde Katzwinkel

Aufgestellt:

5248 Wissen, den 23.1.76
Verbandsgemeindeverwaltung

W i s s e n

Verbandsgemeindebauamt

Im Auftrag:



[Handwritten signature]
(Becher)

- Ortsbürgermeister -

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom
30.1.1978, Az.: 610-13-08
Kreisverwaltung Altenkirchen

gez. Thierauf



Die Richtigkeit der vorstehenden
- druck - Schrift / Fotokopie -
wird hiermit bestätigt.

Wissen, den 23.1.1978



Verbandsgemeindeverwaltung

Wissen
Im Auftrag

[Handwritten signature]

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

Betr.: Bebauungsplan der Ortsgemeinde Katzwinkel
Teilgebiet "Auf dem Haidchen", Gemarkung Katzwinkel,
Flächen aus Flur 9

Der v.g. Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Beschlüsse
bzw. in folgender Zeitfolge bearbeitet.

- 29.04.1975 u. Ortsgemeinderat Katzwinkel:
31.07.1975 Beschluß, einen Bebauungsplan für das Gebiet
 Haidchen aufzustellen
- 15.08.1975 Verbandsgemeindeverwaltung:
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 gem. § 2 (5) BBauG
- 03.12.1975 Ortsgemeinderat Katzwinkel:
 Beschluß, den Bebauungsplanentwurf öffentlich
 auszulegen
- 17.02.1976 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
 über die beabsichtigte Auslegung gem. § 2 (6) des
 BBauG
- 19.02.1976 Öffentliche Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung
 über die Offenlegung des Bebauungsplanes
- 01.03.1976 - Satzungsentwurf, Planentwurf, 4 Längsschnitte
01.04.1976 der Erschließungsstrassen, Text und Begründung
 zum Bebauungsplan wurden im Dienstzimmer des Orts-
 bürgermeisters in Katzwinkel und bei der Verbands-
 gemeindeverwaltung Wissen während der angegebenen
 Zeit gem. § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegt.
- 28.04.1976 Ortsgemeinderat Katzwinkel:
 Der Bebauungsplan "Auf dem Haidchen" wird als
 Satzung beschlossen

Wissen, den 16.08.1976
Verbandsgemeindeverwaltung Wissen
In Vertretung



Katzwinkel, den 16.08.1976
Ortsgemeinde Katzwinkel

