

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
(BGBI. I. S. 341)

T e x t

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung,
Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bau-
leitpläne 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
dreigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und
einer Geschoßflächenzahl von 1,0 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 Drempel \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-, zwei- und viergeschossige 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 Grundstücksfläche, 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 mit Flachdächer vorgeschrieben sind^{*)} - sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 18° und 40° auszubilden. Die Dachflächen sind einheitlich mit dunkelfarbigem Material einzudecken. Bei talwärts 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 m^2 .
- 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.

*) durch fehlende Darstellung der Firstrichtung
**) und der Bereich in dem 4 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind

§ 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 angeschlossen.

§ 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.

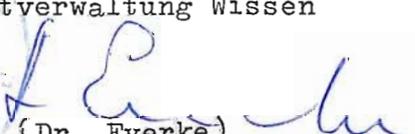
§ 9, Abs. 1, Ziffer 15:

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.

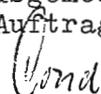
§ 9, Abs. 5:

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

Wissen, den 12.09.1977
Stadtverwaltung Wissen


(Dr. Everke)
-Bürgermeister-

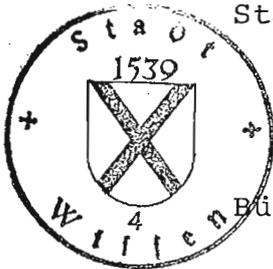
Aufgestellt:
Wissen, den 12.09.1977
Verbandsgemeindeverwaltung
W i s s e n
Verbandsgemeindebauamt
Im Auftrag


Conrad



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 Kreisverwaltung Altenkirchen 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

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

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Wissen, Teilgebiet
"Auf dem Hämmerberg", Gemarkung Wissen,
Flächen aus der Flur 9 und 11 (1. Nachtragssatzung)

Der Entwurf der 1. Nachtragssatzung über die Bebauung
des o. a. Geländes hat gemäß § 2a, Abs. 6 des des
Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 13. 3. 1976 während der
Dauer eines Monats und zwar in der Zeit

vom 13. Sept. 1977 bis 14. Okt. 1977

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen zu
jedermanns Einsicht mit folgenden Anlagen öffentlich
ausgelegt:

Entwurf der Bebauungsplanurkunde

Text zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Die öffentliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Aus-
legung erfolgte am 27. Aug. 1977 in der Rheinzeitung ge-
mäß der Hauptsatzung der Stadt Wissen vom 10. 2. 1975.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 16. 3. 1977 von
der Auslegung benachrichtigt.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht und sind aus
den Anlagen ersichtlich.

Genehmigt!

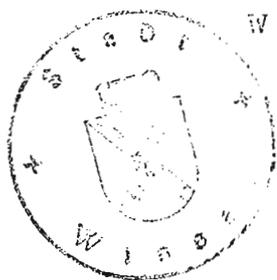
Gehört zur Verfügung vom

23.3.1978 Az: 610-13-08

Kreisverwaltung Altkreis

im Auftrage!

Müller



Wissen, den 23. 11. 1977

Stadt Wissen

In Vertretung

W. Brändel

- I. Beigeordneter -