

Erläuterungen

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Selbach b. Wissen/Sieg,
Grundstücke "Auf dem Ellenbogen" und
"In der Hofwiese" (Flur 3, Gemarkung Selbach)

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 und 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 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 im Wirtschaftsplan der Gemeinde Selbach als solches ausgewiesen.

III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Das Gelände ist bereits von der Landsiedlung Rheinland-Pfalz an die zukünftigen Bauherren übergegangen. Der Aufteilungsplan, der als Grundlage dem Teilbebauungsplanentwurf diente, ist durch die Amtsverwaltung Wissen aufgestellt und durch die Gemeindevertretung Selbach am 7. Juni 1960 beschlossen worden.

Ergänzende Vermessungen, die ggfls. erforderlich werden, sollen durch das Katasteramt Betzdorf ausgeführt werden.

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 $3/10$ der Grundfläche zugelassen.

Bei 1 1/2-geschossigen Wohnhäusern darf der Kniestock nicht höher als 0,80 m (Außenmaß) sein. [Die Sockelhöhe wird jeweils örtlich nach dem Grundwasserstand des Seibaches bestimmt.] 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 Vorgar**ab**bauten 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 Ortsbildes 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 $40 - 45^{\circ}$ auszuführen und mit dunkelfarbigem Dachziegeln braun oder grau oder Schiefer einzudecken.

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

Dachaufbauten sind möglichst zu vermeiden. Sie sind grundsätzlich nur bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig. Unvermeidbare Dacherker mit stehenden Dachgauben oder Schleppgauben 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 $\frac{1}{3}$ der Frontbreite betragen und nicht mehr als 3,00 m an die Giebel heranrücken.

Giebelräume sind vom 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 fällt die Auskragung fort. Die Schornsteine sind mit 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 Kastenrinnen 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. Der Außenputz ist spätestens innerhalb einer Zeitspanne von 2 Jahren nach der Gebrauchsabnahme aufzubringen.

Für die Fenster eines Gebäudes ist das gleiche Teilungsverhältnis vorzusehen. Die Fenster sind so anzuordnen, 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 Begründung:

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 schätzen und zu pflegen. Wo im Bebauungsplan Anpflanzungen an Straßen und Plätzen vorgesehen sind, ist eine entsprechende Ausgestaltung der Vorgärten vorzunehmen. 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, Verteilung, Werkstoff und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen und dürfen wesentliche Baukörper nicht verdecken und stören. Unzulässig sind Werbeeinrichtungen in Vorgärten an Einfriedigungen, auf Dächern und Schornsteinen, Wechsel- und Blinklichtvorrichtungen aller Art. Lichtreklamen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Bei Lichtreklamen aller Art bleibt die Forderung von deren Beseitigung vorbehalten, falls sich nach Fertigstellung er-

gibt, daß die Lichtreklame eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs herbeizuführen geeignet sind.
Genehmigungen für Sammelwerbbeeinrichtungen werden stets nur unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt.

Be- und Entwässerung:

Das neue Baugebiet soll an die Gemeindeabwasserleitung angeschlossen werden.
Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach den jeweils geltende Vorschriften.

V.

Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den der Gemeinde und den privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln ab. Die Reihenfolge wird insbesondere von den Bedürfnissen von den Wohnungssuchenden bestimmt.
Die Herstellung der neuen Straße und der öffentlichen Versorgungsanlagen erfolgt nach Maßgabe der Mittel.
In dem Baugebiet sind zunächst den Vorschriften entsprechend private Einzel-Abwasseranlagen vorgesehen.

Aufgestellt:

W i s s e n, den 14. Nov. 1960

Amtsbaumeister Wissen

[Handwritten Signature]
-Amtsbaumeister-

S e l b a c h, den 14. Nov. 1960

Gemeindeverwaltung Selbach



[Handwritten Signature]
Bürgermeister-



GESEHEN:
WISSEN, DEN 3. MAI 1961
Amtsverwaltung Wissen/Sig

Gesehen!

[Handwritten Signature]
Altenkirchen, den 19. 6. 1961
Landratsamt Altenkirchen/Ww.