

4.

4n laufe 5 96

Bebauungsplan Nr. 6

für ein Teilgebiet der Gemeinde Birken-Bruchen, Gemarkung Birken, Flächen aus den Fluren 17 und 10 gemäß § 9 BBauG. vom 23.6.1960 (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 für das gesamte Baugebiet wie im Plan mit WA bezeichnet.

Zulässig sind:

eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,5 und zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8.

Bei der zweigeschossigen Bauweise gilt das Erdgeschoß als 1. und das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem Dremel von  $\leq 0,90$  m (gemessen bis O.K. Fußpfette) als 2. Geschoß. Bei stark hängigem Gelände ist der Ausbau des Kellergeschosses zulässig. Gemäß § 17 (4) der Baunutzungsverordnung wird zweigeschossige Bauweise 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 Plan angegeben und verbindlich. Sämtliche Dächer im Planungsgebiet sind als Sattel- und Walmdächer bis zu einer Dachneigung von  $40^\circ$  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. Winkelbauten müssen mit ihrer Längs- bzw. Giebelseite (entsprechend der Darstellung der Firstrichtung im Bebauungsplan) mindestens zur Hälfte auf der Baulinie errichtet werden. Im Übrigen können hinter die Baulinie zurücktretende und vor die Baulinie vorspringende Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die Eigenart des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt  $450 \text{ m}^2$ .

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.

§ 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 dem Längsprofil angegeben. Die Grundstücke sind daran angeschlossen.

§ 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. Die Abgrenzung zu den Nachbarn und Verkehrsflächen darf nur durch Hecken oder Jägerzäune bis zu 1,00 m Höhe erfolgen (gemessen von OK. Gelände). Bei Jägerzäunen darf die evtl. Sockelhöhe 0,50 m, gemessen von OK. Gelände, nicht überschreiten.

§ 9, Abs. 5:

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

Honigsessen, den 1. Juli 1971  
Gemeindeverwaltung Birken-Bruchen

Aufgestellt:  
Wissen, den 1. Juli 1971  
Verbandsgemeindeverwaltung Wissen  
Verbandsgemeindebauamt




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

Hiermit wird bescheinigt, daß dieser Text gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes während der Dauer eines Monates, und zwar in der Zeit vom 16.5.1973 - 18.6.1973 wöchentlich 42 Std. zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen, sowie bei der Gemeindeverwaltung Birken - Bruchen öffentlich ausgelegt hat.

Honigsessen, den 13.11.1973  
Gemeindeverwaltung Birken - Bruchen



  
- Leidig -  
Bürgermeister

A U S F E R T I G U N G

Birken-Honigsessen, den 18.11.1996

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen



*W. Leidig*  
(Walter Leidig)  
Ortsbürgermeister

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 gemäß § 12 des Baugesetzbuches ist am 05.12.1996 nach Ausfertigung in der Rhein-Zeitung erfolgt.

Birken-Honigsessen, den 05.12.1996

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen



*W. Leidig*  
(Walter Leidig)  
Ortsbürgermeister