

Bebauungsplan Nr. 7 "Tiergartenstraße"

für ein Teilgebiet der Gemeinde Birken-Bruchen, Flächen aus den Fluren 18, 19 und 20, Gemarkung Birken, gemäß § 9 des BBauG. 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 und Teilflächen als Mischgebiet für das Baugebiet wie im Plan mit WA bzw. MI bezeichnet. Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8. Bei der 2-geschossigen Bauweise gilt folgendes:

Entweder:

- 1) Das Erdgeschoß ist 1. und das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem Dremel von $\leq 0,90$ m (gemessen bis Oberkante Fußfette) 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 Baunutzungsverordnung 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 $\geq 40\%$

Hat vorgelegt
Kreisverwaltung Altenkirchen

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 sind mit Dachneigungen zwischen 18° und 40° auszubilden. Als Dachform wird für das gesamte Gebiet Satteldach oder Walmdach vorgeschrieben.

Flachdächer sind an hierfür architektonisch und landschaftlich vertretbaren Stellen zulässig.

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.

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.

**) In den beiden Mischgebietenbereichen ist eine wesentliche Erweiterung der Gewerbebetriebe (Stricker und Schneider häufig) wohl mehr möglich.*

- c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm.
- 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.

Sonstige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 3:

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend der Planzeichenverordnung im Plan gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 4:

Die endgültigen Straßenhöhen sind in den Längsprofilen angegeben. Die Grundstücke sind daran angeschlossen.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 5 und 8:

Die Versorgungsflächen und Flächen für den Spielplatz sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 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.

5249 Honigsessen, 29. August 1973
Gemeindeverwaltung Birken-Bruch

Aufgestellt:
5248 Wissen, den 24. Juli 1973
Verbandsgemeindeverwaltung
W i s s e n



* Die in Rot vorgenommene Ergänzung des Textes erfolgte auf Grund des Beschlusses vom 26.1.1976 (Pkt. 4.1 Nr. 3).

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

Betr.: Bebauungsplan der Ortsgemeinde Birken-Bruchen
Teilgebiet "Tiergartenstraße", Gemarkung Birken,
Flächen aus Flur 18, 19 und 20

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

- 29.05.1973 Gemeindevertretung Birken-Bruchen:
Beschuß, einen Bebauungsplan für das Gebiet
Tiergartenstrasse aufzustellen
- 04.09.1973 Verbandsgemeindeverwaltung:
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 2 (5) BBauG
- 31.01.1974 Gemeindevertretung Birken-Bruchen:
Beschuß, den Bebauungsplanentwurf öffentlich
auszulegen
- 24.03.1975- Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes
25.04.1975 gem. § 2 (6) BBauG
- 05.08.1975 Ortsgemeinderat Birken-Bruchen:
Beschuß, den Planentwurf zu ändern
- 25.09.1975 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über
die beabsichtigte Auslegung gem. § 2 (6) des BBauG
- 23.10.1975 Öffentliche Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung
über die Offenlegung des Bebauungsplanes
- 10.11.1975- Nochmalige Offenlegung des Bebauungsplanes gem.
10.12.1975 § 2 (6) BBauG
Die Offenlegung des Satzungsentwurfes, bestehend aus:
Planentwurf, 3 Längsprofilen, Text u. Begründung zum
Bebauungsplan ist im Dienstzimmer des Ortsbürgermeisters
in Honigsessen und bei der Verbandsgemeindeverwaltung
Wissen erfolgt.
- 26.01.1976 Ortsgemeinderat Birken-Bruchen:
Der Bebauungsplan "Tiergartenstraße" wird als
Satzung beschlossen

Wissen, den 09.08.1976
Verbandsgemeindeverwaltung Wissen
In Vertretung



(Handwritten signature)
(Heer)
Beigeordneter

Genehmigt!



AUSGEFERTIGT

Birken-Honigsessen, 14.12.1993



(Stricker)

Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 22.12.1993 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.

Birken-Honigsessen, 23.12.1993



(Stricker)

Ortsbürgermeister -