

7

E r l ä u t e r u n g e n  
zum Bebauungsplan "In der K u m p"  
in der Ortslage Birken, der "Gemeinde Birken - Bruchen,  
Amtsbezirk Wissen/Sieg.  
In der Fassung vom August 1955.

I.

- 1) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für
  - a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften  
( § 20 Abs. 1 Buchst. b und c, § 60 und § 63 des Aufbaugesetzes.
  - b) die zu seiner Verwirklichung zutreffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens der Bebauung.  
( §§ 25-59, 6162 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 roten Linien und in schwarzen Zahlen eingezeichnet sind und es sich insbesondere um Straßenmittellinien handelt, Fahrbahnbreiten, Straßenbegrenzungslinien, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände von Baufluchtlinien, die mit Straßenbegrenzungslinien nicht zusammenfallen, Höhenangaben.

II.

Mit der gelben Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt. Dieses Baugebiet wird nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und Bedürfnisse, soweit dies noch nicht der Fall ist, aufgeschlossen werden. Das Baugebiet ist als Wohngebiet II ausgewiesen.

III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da das Gelände des Baugebietes der Landsiedlung Rheinland-Pfalz gehört. Die Vermessung bzw. Aufteilung entsprechend dieses Bebauungsplanes erfolgt durch das Katasteramt Altenkirchen, Nebenstelle Betzdorf/Sieg

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A. Allgemeines:

Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten einzuhalten. Im anderen Falle muß die Baupolizei Abweichungen zulassen.

B. Sondervorschriften:

Die Bebauung ist nur in offener ein- und eineinhalbgeschossiger Bauweise mit einem Nutzungsgrad mit  $3/10$  der Grundfläche zugelassen.

Bei  $1\frac{1}{2}$  - geschossigen Wohnhäusern darf der Kniestock nicht höher als 0,80 m (Außenmaß) sein. Die Sockelhöhe darf höchstens 1,00 m betragen. 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, jedoch mit Ausnahme der Bauanlagen, die nach § 1, B Ziff. c) der BPV nicht baugenehmigungspflichtig sind. In diesen Fällen ist eine Bauanzeige gemäß § 1, C der BPV zu erstatten. An- und Vorbauten 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 unförmig 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.

Die übliche Dachform ist das Satteldach. Walm-Zelt-, Mansard- und Pultdächer sind nicht zugelassen.

Die Dächer sind mit einer Neigung von rd. 50° auszuführen und mit dunkelfarbigen Dachziegeln braun oder grau oder Schiefer einzudecken.

Das massive, weitausladende Traufgesims sowie die vorragenden 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 bei 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 1/3 der Frontbreite betragen und nicht mehr als 3,-- 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 kommt die Auskragung in Fortfall. Die Schornsteine sind mittels 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. Die Fertigstellung des Außenputzes hat spätestens innerhalb einer Zeitspanne von 2 Jahren nach erfolgter Gebrauchsabnahme zu erfolgen.

Für die Fenster eines Gebäudes ist das gleiche Teilungsverhältnis vorzusehen. Die Anordnung der Fenster hat so zu erfolgen, 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 Baues 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 Begrünung.

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.

Grümanlagen wie Bäume und Pflanzen sind ihrer Art entsprechend zu schützen und zu pflegen. Wo im Bebauungsplan Anpflanzungen an Straßen und Plätzen vorgesehen sind, hat eine entsprechende Ausgestaltung der Vorgärten zu erfolgen. 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 Blicklichtvorrichtungen aller Art. Lichtreklamen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Bei Lichtreklamen aller Art bleibt die Forderung von deren Beseitigung vorbehalten, falls sich nach Fertigstellung ergibt, daß die Lichtreklame eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs herbeizuführen geeignet ist.

Genehmigungen für Sammelwerbeeinrichtungen werden stets nur unter Vorbehalt jederseitigen Widerrufs erteilt.

### Abwasserbeseitigung.

Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.

Das neue Baugebiet soll an die Gemeindeabwasserleitung angeschlossen werden.

Die Abwässer werden vorschriftsmäßig in eigenen Kläranlagen abgeführt.

## V.

### Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den der Gemeinde und den privaten und öffentlichen Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab. Die Reihenfolge wird von den Bedürfnissen insbesondere von den Wohnungssuchenden bestimmt. Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte ist folgendes vorgesehen:

Sofort soll das Baugelände parzelliert, verkauft und bebaut werden.

Die Herstellung bzw. Ausbau der neuen Straße und der öffentlichen Versorgungsanlagen erfolgt nach Maßgabe der Mittel. Die Wasserversorgung soll im Laufe dieses Jahres durchgeführt werden.

In diesem Baugebiet sind private Einzel- oder gemeinschaftliche Sicker- und Abwässeranlagen vorgesehen.

Wissen, den 16. August 1955

Aufgestellt:

Amtsbaumamt.

*G. Kellner*  
Amtsbaumeister.

Gemeindeverwaltung Birken-Bruchem

Amtsverwaltung Wissen(Sieg)

*[Signature]*  
Bürgermeister.

*[Signature]*  
Amtsbürgermeister.

Gesehen!

Altenkirchen, den 12.10. 1955.

Landratsamt Altenkirchen/Vw.

In Vertretung:

*[Signature]*  
Reg. baurat



GENEHMIGT:

Gehört zur Verfügung vom  
12.1956-43-Nr.1090/55Lpl.

Bezirksregierung Koblenz

In Auftrage:

*[Signature]*  
Regierungs- und baurat

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 Bezirksregierung  
Koblenz 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