

## Erläuterungen

zum Teilbebauungsplan "Auf der Mühlenhardt" in Schönstein  
b. Wissen (Sieg).

### 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 u. 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 in Übereinstimmung mit dem Aufbauplan als Wohngebiet II ausgewiesen.

### III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, das Gelände ist zum Teil Eigentum der Gemeinde Schönstein jedoch steht der größte Teil im Privatbesitz.

Der Aufteilungsplan, der als Grundlage dem Teilbebauungsplanentwurf diente, ist durch den Verm.-Ing. Herrn Volk, Betzdorf, im Auftrage des Kulturamtes Koblenz als Siedlungsbehörde in Durchführung der Bodenreform des Gebietes von Hatzfeldt-Wildenburg erfolgt.

Ergänzende Vermessungen, die im Rahmen der Aufteilung des Teilbebauungsplanes erforderlich wurden, sind ebenfalls von dem Vermessungsbüro Volk, Betzdorf, zur Durchführung gekommen.



IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A. Allgemeines:

Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten einzuhalten.

B. Sondervorschriften:

Die Bebauung ist nur in offener und halboffener, ein und ein-  
einhalbgeschossiger Bauweise mit einem Nutzungsgrad mit 3/10  
Grundfläche zugelassen.

Bei 1 1/2 - geschossigen Wohnhäusern darf der Kniestock nicht  
höher als 0,80 m (Außenmaß) sein. Die Sockelhöhe darf höchstens  
1,-- m betragen. Die Traufhöhen werden von der Baupolizeibehör-  
de festgelegt. Der Grenzabstand muß mindestens 3,-- m betragen.  
Nebenanlagen wie Stallbauten, Garagen, Gartenlauben, sowie  
Grundstücks- und Vorgarteneinfriedigungen bedürfen einer beson-  
deren Genehmigung der Baupolizeibehörde.

An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn diese sich dem Bau-  
körper organisch anpassen und in einem angemessenen Größenver-  
hältnis 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 Aus-  
sengesimsen, unförmigen Gesimsverkröpfungen und alle veranstat-  
tenden Bauteile oder Gliederungen sind <sup>un</sup>zulässig.

Freistehende Umfassungswände ohne Öffnung sind nicht statthaft.  
Im Hinblick auf die Eigenart des Ortsbildes ist für dieses Ge-  
biet nur die Putzbauweise zulässig.

Folgende Baustoffe dürfen nicht Verwendung finden:

1. Jede Art von Blech, Pappe, Glas, Fliesen, polierten Block-  
steinen 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 rd. 50° auszuführen und  
mit dunkelfarbigem Dachziegeln braun oder grau oder in 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 Dachwerker 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,-- m an die Giebel heranrücken.

Giebelräume sind vom Giebel aus zu belichten. Dachaufbauten dürfen nicht mit ihrer Oberkante 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 Jahre 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 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 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 Blinklichtvorrichtungen 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 Lichtreklamen eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs herbeizuführen geeignet sind.

Genehmigungen für Sammelwerbeeinrichtungen werden stets nur unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt.



Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.

Alle Abwässer dürfen nur indirekt über Hauskläranlagen in die öffentliche Kanalleitung der Gemeinde abgeleitet werden.

Das neue Baugebiet ist an die Gemeindeabwasserleitung angeschlossen.

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.

Die Herstellung der neuen Straße und der öffentlichen Versorgungsanlagen erfolgt nach Maßgabe der Mittel.

Der Stichweg der von der Strasse "In der Hüll" auf das neue Baugebiet abzweigt wird zunächst bis auf das Grundstück Bender (s. Lageplan) geführt. Eine Verlängerung dieses Weges soll evtl. später erfolgen aber nur, falls die Gemeinde und die Anlieger an diesem Wegebau interessiert sind.

Die Wasserversorgung und die Kanalisation soll im Laufe dieses Jahres durchgeführt werden. Die Maßnahme befindet sich z.Zt. im Bau.

In diesem Baugebiet sind zunächst den Vorschriften entsprechend die privaten Einzel-, Sicker- und Abwasseranlagen vorgesehen.

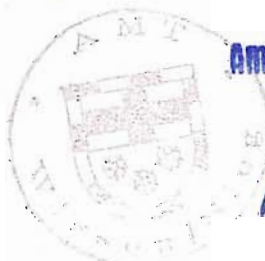
Schönstein, den *2. April* 1959  
Gemeindeverwaltung Schönstein

Aufgestellt:  
Wissen, den *2. April* 1959  
Amtsbauamt Wissen



*Silber*  
- Bürgermeister -

*G. Müller*  
- Amtsbaumeister -



Amtsverwaltung Wissen/Sieg  
*Blindung*

Gesehen!  
Altenkirchen, den *10. April 1959*  
Landratsamt Altenkirchen/Ww.

*[Signature]*

G e n h m i g t :

Gehört zur Verfügung vom  
12.8.1959 - 43 - Nr. 431/59  
Bezirksregierung Koblenz

Im Auftrag:



*[Handwritten signature]*  
i.V.  
Regierungsrat *g-w.*