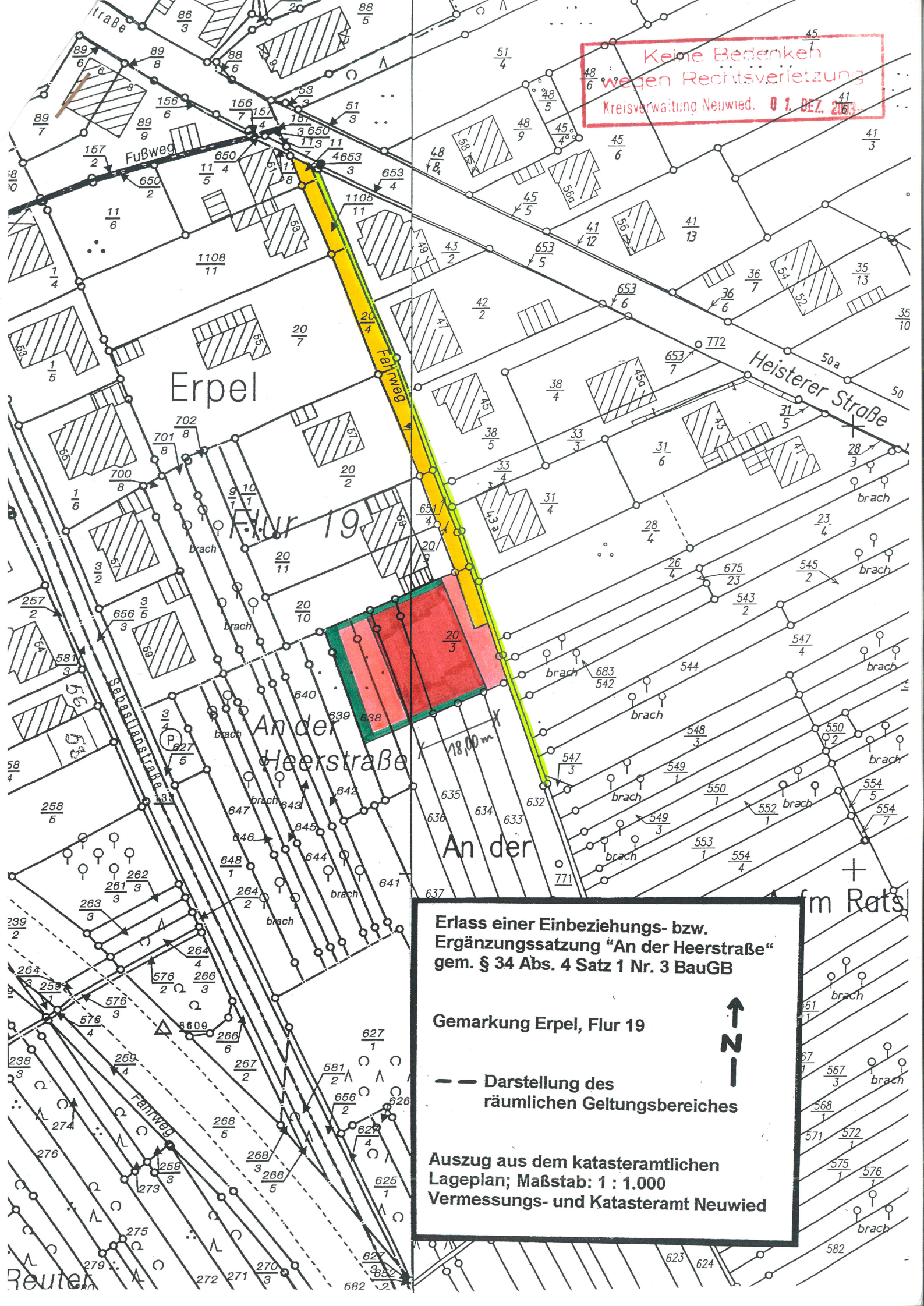


Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 01. BEZ. 2063



Erlas einer Einbeziehungs- bzw.  
Ergänzungssatzung "An der Heerstraße"  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemarkung Erpel, Flur 19

— — — Darstellung des  
räumlichen Geltungsbereiches

Auszug aus dem katasteramtlichen  
Lageplan; Maßstab: 1 : 1.000  
Vermessungs- und Katasteramt Neuwied



# Textfestsetzungen

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird das reine Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

### 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Es wird die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss (II D).

Die max. Traufhöhe (TH) wird mit 4,50 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut (Außenfläche) und der Oberkante des Erdgeschossfussbodens (OK EGF), festgesetzt.

Die max. Firsthöhe (FH) wird mit 9,50 m, gemessen vom höchsten Punkt des Gebäudes bis zur Oberkante des Erdgeschossfussbodens (OK EGF), festgesetzt.

Die Erdgeschossfussbodenhöhe (EGF) darf max. 1,00 m über höchstem angrenzenden natürlichen Gelände hinausragen (hochwasserbedingt).

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Bereich der Einbeziehungssatzung „An der Heerstraße“ wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Die Hauptfirstrichtung wird nicht vorgeschrieben. Die Bauausführung hat zudem in hochwasserverträglicher Weise zu erfolgen. Die Ausbreitung des Hochwassers bis zu einer Höhe von 57,80 m ü NN ist dauerhaft zuzulassen.

### 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

### 5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen des Urgeländes wegen der unmittelbaren Randlage zum gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet des Rheines nicht zulässig.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigende, spiegelnde oder reflektierende Außenflächen werden ausgeschlossen (außer zur Nutzung von Sonnenenergie). Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen dürfen aus dem gleichen Grund nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Holzblockhäuser sind nicht zulässig, da sie dem städtebaulichen Charakter der Ortslage nicht entsprechen. Holzverkleidungen am Gebäude bleiben hiervon unberührt.

### 6. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

#### Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „An der Heerstraße“ wird das geneigte Dach zugelassen.

#### Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist von 25 – 48 Grad zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, dürfen jedoch 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ihrer Dachform und –neigung frei.

#### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig und nicht glänzend ausgeführt werden (dunkelrot, dunkelgrau, dunkelbraun, schwarz oder anthrazit).

### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit überwiegend heimischen und standortgerechten Strauch- und Baumarten gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzflächen dürfen nur durch Garagen, Carports bzw. sonstige Nebengebäude nach § 8 Abs. 9 LBauO in den seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb des Baufensters unterbrochen werden.

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied. 01. DEZ. 2003

## Nutzungsschablone

Baugebiet

**WR**

Zahl der Vollgeschosse

**II D**

Grundflächenzahl

**0,3**

Geschossflächenzahl

**0,6**

Bauweise

**o ED**

Dachform

**gen. Dächer**

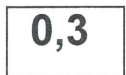
## Zeichenerklärung



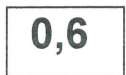
Reines Wohngebiet



nicht überbaubare Grundstücksfläche



GRZ



GFZ



Zahl der Vollgeschosse



offene Bauweise (Einzel- u. Doppelhaus)



Traufhöhe (TH)



Firsthöhe (FH)



Höhenlage EG-Fussboden (EGF)



Straßenverkehrsfläche



Fußweg



Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied. 01. DEZ. 2003

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Erpel hat in seiner Sitzung am 28.10.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „An der Heerstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Erpel, den 23.04.2003



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

### 2. Verfahren

Der Satzungsentwurf wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Erpel am 28.10.2002 für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 BauGB anerkannt. Mit Schreiben vom 15.04.2003 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Nr. 3 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes erfolgte gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2003 bis 26.05.2003.

Erpel, den 02.06.2003



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Erpel hat in seiner Sitzung am 16.09.2003 die Einbeziehungssatzung „AN DER HEERSTRASSE“ gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Erpel, den 17.09.2003



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 01. DEZ, 2003

#### 4. Genehmigung

Diese Satzung ist am 07.10.2003 gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 BauGB der Kreisverwaltung Neuwied zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Neuwied hat mit Bescheid vom **01. Dez. 03** mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht werden und hat die o. a. Satzung genehmigt.

Erpel, den **03. Dez. 03**



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

#### 5. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Planzeichnung Gegenstand des Plan-aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen Festsetzungen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Erpel übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Erpel, den **03. Dez. 03**



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

#### 6. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung ist am **17. Dez. 03** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Einbeziehungs-satzung „AN DER HEERSTRASSE“ in Kraft getreten.

Erpel, den **18. Dez. 03**



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister