

T e x t

zum Bebauungsplan der Gemeinde

Erpel, Teilgebiet "Ober dem breiten Weg"

Fluren 14 und 20

Verbandsgemeinde Unkel, Kreis Neuwied, Reg.-Bezirk Koblenz

Land Rheinland-Pfalz

--- --

I.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der gemäß §§ 2 und 8 - 10 des BBauG (Bundesbaugesetz) vom 23.6.1960 aufgestellte Bebauungsplan für ein Teilgebiet der Gemeinde Erpel besteht aus dem Bebauungsplan mit diesem Text. Eine Begründung ist beigelegt. Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind aus der Anlage zur Bekanntmachung zu ersehen. Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

II.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit es sich um folgende Eintragungen handelt:

Straßenbegrenzungslinien	Öffentliche Parkplätze
Fahrbahnbreiten	Baulinien
Fußwegbreiten	Baugrenzen
Radien der Straßenachsen	Dachneigung
Radien der Straßeneinmündungen	Dacheindeckung

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baulinien und Baugrenzen keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm wird für die derart erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von  $\pm 50$  cm verlangt.

Eine derart abgesteckte Baulinie oder Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baulinien oder Baugrenzen verbindlich.

### III.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das mit der gestrichelten schwarzen Linie umschlossene Plangebiet ist von der Gemeinde als

allgemeines Wohngebiet (WA)

Mischgebiet (MI)

entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 festgelegt worden. Die im Mischgebiet (MI) und allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 6 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können Abweichungen von Baugrenzen und Baulinien zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen. Für jede sonstige Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan nicht festgelegt ist, gelten die entsprechenden Festsetzungen der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung vom 15. Nov. 1961.

Die Mindestbreite der Einzelhausgrundstücke beträgt 20,00 m; die Mindestgröße 600 m<sup>2</sup>. Bei Doppelhausbebauung beträgt die Mindestbreite 15,00 m, die Grundstücksgröße 400 m<sup>2</sup>.

Garagen können in Verbindung mit dem Wohngebäude errichtet werden. Sofern Garagen im Bauwich errichtet werden, darf nur die Bebauung einseitig im Bauwich erfolgen. Die Dachform ist möglichst dem Wohngebäude anzugleichen. Der Mindestabstand zur Verkehrsfläche beträgt 5,00 m

Für jede Wohnungseinheit ist mindestens 1 Garage oder 1 Einstellplatz nachzuweisen.

### IV.

#### Ordnung der Bebauung

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich grundsätzlich nach der Höhenlage der Verkehrsflächen und den Anforderungen der Entwässerung.

Die höchstzulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden Gelände wird entsprechend Absatz 1 für die 2- bis 3-geschossigen Häuser mit maximal 1,20 m festgelegt. Für die 5- bis 9-geschossigen Gebäude beträgt die Sockelhöhe maximal 1,20 m.

Der Außenputz muß spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes angebracht sein und hat sich in der Farbgebung dem Ortsbild anzupassen.

V.

Einfriedigungen

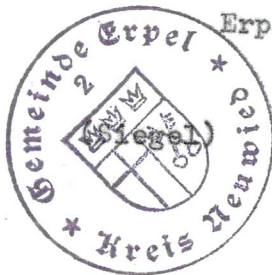
Bebaute Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur durch Zäune oder lebende Hecken von maximal 0,80 m Höhe eingefriedigt werden. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.

Die Einfriedigungen der übrigen Grenzen dürfen bis 1,50 m Höhe nur in transparenter Form errichtet werden.

Aufgestellt:

Gemeindeverwaltung Erpel

Erpel, den \_\_\_\_\_

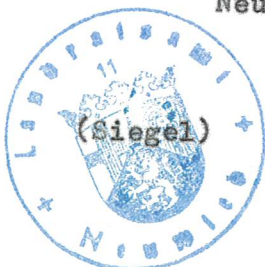


*i. V. Becken, A. Reif.*  
Bürgermeister

Bearbeitet:

Landratsamt Neuwied - Kreisbauamt

Neuwied, den 27.2.1973



Im Auftrag

*St. Am...*  
Kreisamtmann