Zeichenerklärung


Plangebietsgrenze


Straßenbegrenzungslinie

Geplante Grundstücksgrenze


Baugrenze

Bebauungsvorschlag

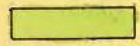
Baulinie


Vorhandene Bebauung


Geplante Straßen u. Wege


Vorhandene Straßen u. Wege


Öffentl. Grünflächen


Private Grünflächen


Kinderspielplatz


Parkflächen

o Offene Bauweise


Einzel - u. Doppelhäuser

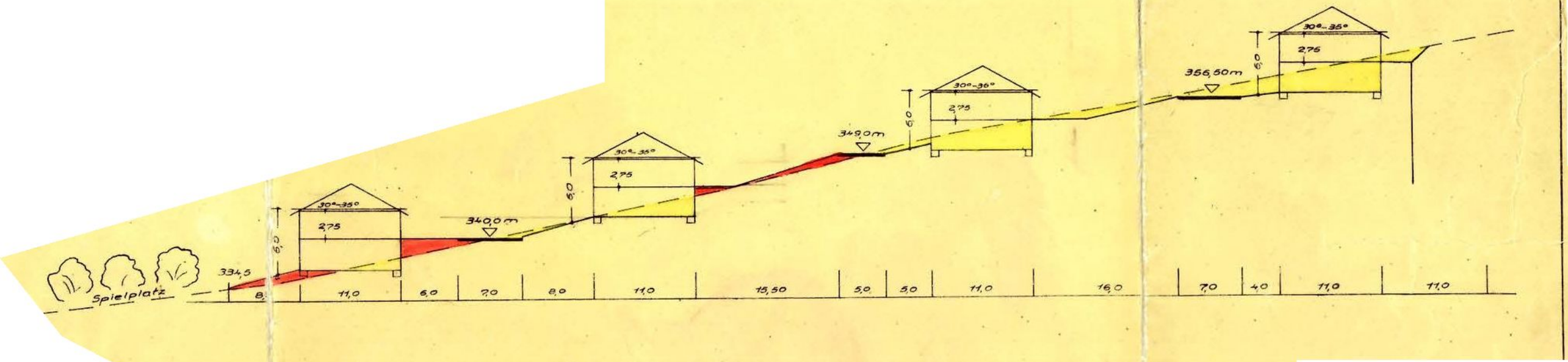

Hausgruppen

GGa. Gemeinschaftsgaragen

Hydrant

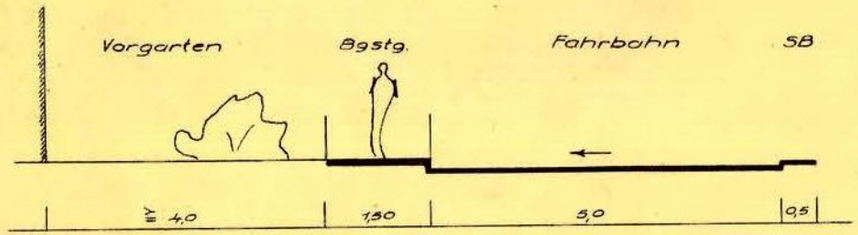
Geländeschnitt C - C

Maßstab 1:500

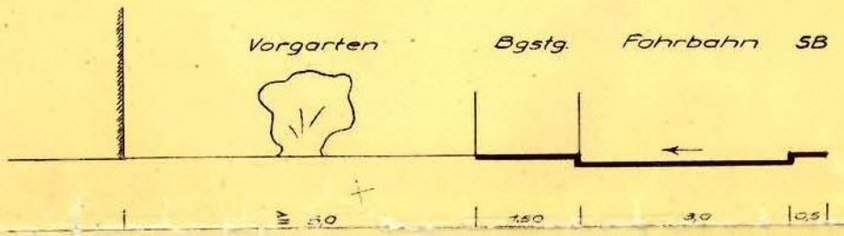


Straßenprofile

Maßstab 1:100



Profil A



Profil B

S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 " Elschetal "

der Gemeinde A l c h e n / Kr.Siegen

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung der Landesregierung vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167), §§ 10 bis 12 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) und § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) und §§ 1 - 24 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBL. I. S. 429) hat der Rat der Gemeinde Alchen am 13.8.65 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der anliegende Bebauungsplan Nr. 2 " Elschetal " wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Vorschriften dieser Satzung und dem Eigentümerverzeichnis.

§ 2

Nutzung und Geschoßzahl.

1. Das Plangebiet ist auf der Planzeichnung mit einem grauen Streifen umgrenzt.

2. Gem. § 3 Bau NVO wird das Baugebiet im Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzt.

~~3. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen regelt die BauNVO vom 26.6.1962 entsprechend den im Plan gemachten Eintragungen, deren Bedeutung sich u.a. aus der Planzeichenverordnung zum BBauG vom 19.1.1965 ergibt.~~

4. Gemäß § 17 (4) und (5) BauNVO wird die im Plan angegebene Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Eine Ausnahme für den Ausbau des hangseitigen Teiles des Sockelgeschosses für Wohnzwecke ist

gestattet, sofern die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden und soweit sie nach dem übergeordneten Baurecht zulässig ist.

Im übrigen werden die in § 17 (1) BauNVO angegebenen Werte der GRZ und GFZ als Höchstwerte festgesetzt.

Wird ein Sockelgeschoß unter Beachtung der Bauhöhen (s.a. § 4 c) zu einem Vollgeschoß, so wird dieses Geschoß auf die im Plan ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

§ 3

Bauliche Gestaltung

~~1. Die Gestaltung der baulichen Anlagen regelt die BauO NW vom 25.6.1962 (GV. NW. S. 373) und die hierzu ergangene 1. DVO zur Durchführung der BauO NW vom 16.7.1962 (GV. NW. S. 459).~~

~~2. Gemäß § 103 BauO NW wird folgendes festgesetzt:~~

a. Stellung der Häuser:
Die Stellung der Gebäude, der Abstand von der Straße und die Firstrichtung richten sich nach der Darstellung im Bebauungsplan. Eine Abweichung ist nur zulässig, wenn die Bebauung des Grundstücks dies aus zwingenden Gründen erfordert. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude gelten als Bebauungsvorschlag. Die endgültigen Grundstücksgrenzen werden im Umlegungsverfahren festgelegt.

b. Baukörper:
Die Grundform des Grundrisses soll rechteckig sein. Die Geschoßhöhen dürfen 2,75 m nicht überschreiten. Das Anlegen von Drempeln zum Zwecke einer beiderseitigen Dachanhebung sowie von Dachgaupen ist nicht gestattet.

c. Bauhöhen:
Die im Geländeschnitt des Bebauungsplanes angegebenen Traufhöhen über natürlichem Gelände dürfen nicht überschritten werden.

d. Dächer:
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 35° zugelassen, keine Pult- und keine Walmdächer, Unsymetrische Satteldächer, bei denen der First nicht in der Hausmitte liegt, werden gestattet, wenn die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird.

Die Dachdeckung soll in dunkelfarbenen Pfannen, in Schiefer oder Eternitschiefer erfolgen.

Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, wenn das Gebäude einen rechtlich gesicherten Mindestabstand von 15 Metern von der nächstmöglichen nachbarlichen Bebauung aufweist und der Zwischenraum bepflanzt wird.

e. Garagen:

Im Planungsgebiet ist auf jedem Baugrundstück der offenen Bauweise eine Garage zu errichten oder ein Einstellplatz vorzusehen. Nach Maßgabe des Einzelentwurfes ist die Garage in den Baukörper einzubeziehen, mit diesem zu verbinden oder vom Baukörper abzusetzen. Die nicht in den Baukörper einbezogenen Garagen sind flach zu decken. Die Garagen müssen von der Straßengrenze mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein, sofern die Baulinien oder Baugrenzen des Bebauungsplanes keinen anderen Abstand fordern.

Die Errichtung von Garagen im Bauwich ist nach der BauO NW gestattet. Werden sie paarweise an der gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie in Bauweise, Material und Farbgebung aufeinanderabzustimmen. Werden sie nicht gleichzeitig errichtet, so ist die Ausführung der zuerst errichteten Garage maßgebend.

f. Außenanlagen:

Die Einfriedung zur Straße darf nicht höher als 1,00 Meter sein. Sie darf nur aus Hecken, Spriegelzäunen oder beiden zusammen bestehen.

~~§ 4~~

~~Alle Bestimmungen dieser Satzung sind zwingend. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiung erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbarlich ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.~~

§ 5

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung unter Angabe von Ort und Zeit der Auslegung in Kraft.

Alchen, den 13.8. 1965

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

Gemeinde Alchen * Kreis Siegen *

Die § 2, Abs. 3; § 3, Abs. 1. u. 2., Satz 1, und § 4 dieser Satzung sind auf Grund der Genehmigungsverfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 8.11.1965 gestrichen worden.

Weidenau, den 1.12.1965

Dipl.-Ing. Rinsdorf Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing.

Öff.best. Verm.Ing.