

# E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t =====

zum Teilbebauungsplan 1 "Atzenbach" der  
Gemeinde Niederwörresbach.

---.---.---.---.---.---.---

## I. Allgemeines

- 1) Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen und die Nebenzeichnung gehören, ist in Verbindung mit nachfolgenden Erläuterungen und Bestimmungen maßgebend für:
  - a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 20 Abs. 1b und 1c, § 60 und § 63 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949)
  - b) die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung.
- 2) Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung in Rot eingetragen sind und es sich handelt insbesondere um
  - Straßenbegrenzungslinien,
  - Breite der Straße,
  - Baufluchtlinien und deren Abstände
  - Gebäudeabstände (Bauwich)
  - Grundstücksbreiten entlang der Straße
  - Festpunkte

## II. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

- 1) Da das eigentliche Baugebiet bereits im Besitz der Gemeinde Niederwörresbach ist, kann ohne besonderes Überführungsverfahren die Aufteilung in Bauparzellen, wie im Bebauungsplan festgelegt, erfolgen.  
Die außerhalb des betroffenen Gebietes liegende Wegeverlängerung ist bis auf kleine Flächenteile im Besitz der Gemeinde. Diese kleinen Flächenteile werden von der Gemeinde käuflich erworben.
- 2) Die Aufschließung des betreffenden Bebauungsgebietes (Vermarkung, Wegebau, Kanalisations- u. Zuwasserleitungsbau etc.) erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und der Bedürfnisse.
- 3) Der im Teilbebauungsplan angegebene Straßennamen "Atzenbach" und die eingetragenen Hausnummern gelten von der Gemeinde als verbindlich beschlossen und sind im Kataster zu übernehmen.

### III. Bestimmungen zur Ordnung der Bebauung.

- 1) Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen Baufluchtlinien sind in jedem Falle einzuhalten, gleichfalls die angegebenen Grenzabstände von den Nachbargrenzen (Bauwich).
- 2) Die Anzahl der im Teilbebauungsplan ausgewiesenen Bauparzellen-mit ihren angegebenen Frontbreiten-ist verbindlich.
- 3) Verbindlich sind gleichermaßen die dargelegten Stellungen der Baukörper (Firstrichtung!) sowie die Angabe der Geschößzahl.
- 4) Für das Bebauungsgebiet ist nur eine Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. Eingeschossige bis 50,0 qm große Nebengebäude können zugelassen werden, wenn sie dem Typ des Haupthauses angepaßt sind, ebenso kleine Geschäfte oder Läden und gewerbliche Betriebe im Sinne des § 16 der Reichsgewerbeordnung vom 26.7.1900 mit den dazugehörigen Änderungen, vornehmlich für das Kleingewerbe.
- 5) Die im Bebauungsgebiet zugelassenen Wohnbauten sollen, wie in der Nebenzeichnung dargestellt, ein versetztes Vollgeschoß mit eingegliedertem Keller aufweisen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die Belichtung aller wichtigen Wohnräume nach Osten, Süden und Südwesten auszurichten. Außerdem wird durch die versetzte Anordnung der Baukörper die Talsicht freigegeben. Eine talseitige Zweigeschossigkeit -was durch den Bau eines Keller- und eines Erdgeschosses erfolgt- ist in diesem Steilhanggebiet am Ortsrand städtebaulich keinesfalls sinnvoll und daher nicht zu gestatten. Die straßenseitigen Traufhöhen sind in der Nebenzeichnung angegeben, Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig, wobei aber eine wesentliche Erhöhung der Traufe vermieden werden muß. Als Dachform kommt nur Flachdach oder flächgeneigtes Dach bis 20° Neigung in Frage. Anzustreben ist, daß die Hausfrontbreite kleiner als die Haustiefe ist.
- 6) Bis zur Fertigstellung der Zentralkläranlage hat die Entwässerung über eine Hauskläranlage mit Ableitung zum Vorfluter oder in bereits fertiggestellte Teile der Kanalisation zu erfolgen. Nach Inbetriebnahme der Zentralkläranlage sind sämtliche Hauskläranlagen zu verfüllen. Dung-, Jauche- und Hausklärgruben dürfen nicht dem Wege zu vor die Baufluchtlinie angelegt werden.
- 7) Außenreklamen sind nur als Werbe- und Hinweisschilder für die im Baugebiet zugelassenen gewerblichen Betriebe und zwar nur am Betriebsgebäude bzw. Laden und nur bis zur Höhe der Erdgeschoßdecke zulässig. Giebelreklamen sind untersagt.

aufgestellt: Bernkastel-Kues, den 31.10.1960  
Planungsbüro P. Richter

Es wird hiermit bestätigt, daß der Teilbebauungsplan mit Erläuterungsbericht gemäß § 19 des Aufbaugesetzes in der Zeit vom. 17.10.60. bis 16.11.1960 bei der Gemeindeverwaltung offen gelegen hat.

Niederwörresbach, den. 20. Nov. 1960  
Bürgermeister



Dieser Teilbebauungsplan wird hiermit von mir, nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat, festgesetzt.

Niederwörresbach, den. 20. Nov. 1960  
Bürgermeister



Gesehen und zugestimmt:

Herrstein, den. 12. Dezember 1960  
Amtsbürgermeister



Birkenfeld, den. 20. Dezember 1960  
Landrat

Dieser Teilbebauungsplan wird hiermit, gemäß § 19 (2) des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949, genehmigt.



Koblenz, den. 1. März 1961  
Bezirksregierung Koblenz  
gehört zur Verfügung - 43-134/61  
Im Auftrag

Dieser Teilbebauungsplan wird hiermit, gemäß § 19 (3) des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949, förmlich festgestellt.

Niederwörresbach, den. 14. April 1961  
Bürgermeister

(Siegel)

