

1 214

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

zum Bebauungsplan eines Teilstückes der Gemein-
de Arenberg, und zwar Teile der Fluren 1,4 u. 5.

Mit Beschluß der Bezirksregierung vom 31.1.57 -43- Tgb.Nr. 42/57-
ist das Planungsgebiet seinerzeit zum Aufbaugesbiet erklärt wor-
den, mit der Auflage, baldmöglichst die erforderlichen Bebauungs-
bzw. Durchführungspläne aufzustellen. Der vorliegende Bebauungs-
plan befaßt sich ausschließlich mit dem ^{zum} Aufbaugesbiet erklärten
Gelände. Es ist in 3 Abschnitte unterteilt, um eine schnellere
Durchführung des Planes zu gewährleisten.

I

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in
Verbindung mit diesen Erläuterungen sowie mit dem beigegefü-
gten Fluchtlinienplan maßgebend für
 - a) die Handhabung der Baupolizeivorschriften (§ 20 Abs. 1 Buch-
stabe b - c, § 60, § 63 des Aufbaugesetzes vom 1.8.49),
 - b) die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ord-
nung des Grund und Bodens und der Bebauung (§23 - 59, 61 u.
62 des Aufbaugesetzes).

2. Die Maße in der zeichnerischen Darstellung für die Übertra-
gung des Planes in die Wirklichkeit sind verbindlich. Es han-
delt sich hier insbesondere um Straßenachsen, Fahrbahnbrei-
ten und Baufluchtlinien. Das Planungsgebiet liegt zwischen
Silber- und Pfarrer-Kreus-Straße, die durch eine neu zu
schaffende Straße miteinander verbunden werden. Im Planungs-
gebiet selbst sind die Straßen so angeordnet, daß Wohngemein-
schaften gebildet und keine durchgehenden geraden Straßenzüge
geschaffen werden. Im übrigen sind die Straßenzüge und die
Gebüdereihen den Höhenlinien angepaßt.

II

1. Die in dem Plan eingetragenen Straßen müssen alle neu angelegt werden. Die für den Gemeingebrauch abzugebenden Grundstücksflächen sind im Plan farblich einheitlich angelegt.
2. Die Gemeinde ist bemüht, den für das gesamte Planungsgebiet erforderlichen Grund und Boden anzukaufen und hat hier bereits schon Verhandlungen mit den Eigentümern geführt. Sollte ein Ankauf des Geländes nicht möglich sein, so wird für das gesamte Planungsgebiet zur Ordnung des Grund und Bodens das Umlegungsverfahren beantragt. Soweit die Anwendung des § 24 des Aufbaugesetzes für die Überführung der Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde nicht ausreicht, und eine gütliche Einigung nicht möglich ist, wird die Durchführung von Enteignungsverfahren erfolgen.

III

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

1. Bis zur endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes wird das Planungsgebiet nicht bebaut werden.
2. Für das Baugebiet ist offene Bebauung in eingeschossiger Bauweise vorgesehen, dabei sind Drempel bis zu einer Höhe von O.n.F. bis O.K. Fußfette von 70 cm zulässig. Die Dächer müssen eine Neigung von mehr als 45° erhalten und sind in Schiefer oder dunkelgefärbten Dachpfannen einzudecken. Eventl. zu errichtende Hintergebäude (Wirtschaftsgebäude u. Garagen) sind mit der Traufe parallel zur Bauflucht anzuordnen und jeweils mit den Nachbarn auf die Grenze unter einem Satteldach zu errichten. Die im Fluchtlinienplan eingetragenen Baufluchtlinien sind in jedem Falle einzuhalten.

IV

Die Versorgung mit Wasser, die durch den Wasserversorgungszweckverband Urbar-Ilmdorf erfolgt, und die mit elektrischem Strom, ist sichergestellt, und bietet technisch keine Schwierigkeiten. Nach Möglichkeit sollen für die Stromversorgung keine

214

- 4.) Nebengebäude wie Garagen u.a. sind jeweils mit dem Nachbarn auf die Grenze unter einem Sattel - oder Flachdach zu errichten, oder mit dem Wohngebäude zu verbinden.
- 5.) Im allgemeinen ist die ortsübliche rheinische Bauweise anzuwenden.
Das Satteldach ist bei allen Gebäuden in der Dachausbildung zu bevorzugen.
Dachaufbauten - Dachgauben - dürfen bei Satteldächern nur als Sattel - oder Schleppgauben ausgeführt werden.
Die Anzahl und Größe der Dachaufbauten muß sich in die Gesamtarchitektur des Gebäudes eingliedern.
Mansardendächer sind unzulässig.

V

Die Versorgung mit Wasser, die durch den Wasserversorgungszweckverband Urbar - Immendorf - WUI - erfolgt, sowie die mit elektrischem Strom - KEVAG - ist sichergestellt und bietet technisch keine Schwierigkeiten. Die Stromversorgung der einzelnen Häuser soll durch Erdkabel erfolgen.
Sämtliche Hausabwässer sowie die Entwässerung von Straßen, Plätzen u.a. erfolgt in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde.

VI

Reihenfolge der Durchführungsmaßnahme - Zeitplan -:

Als erstes erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes die Aufschließung des Abschnittes - Planungsgebietes I.
Es soll dann sofort das Umlegungsverfahren durchgeführt werden, mit gleichzeitiger Vorlegung der Durchführungspläne für Wasserversorgung und Kanalisation bei den zuständigen Stellen.
Im Frühsommer 1961 sollen die Straßen einschl. aller Versorgungsleitungen, Kanalisation, mit den notwendigen Hausanschlüssen erstellt werden, sodaß anschließend die Grundstücke bebaut werden können. Sämtliche Kosten für die genannten Maßnahmen werden durch Anliegerbeiträge gemäß Ortsstatut gedeckt.
Nach Fertigstellung des Abschnittes - Planungsgebietes I. wird analog Abschnitt - Planungsgebiet II - durchgeführt.
Die Geländebeschaaffung für die Flächen des Gemeinbedarfs wird beim Umlegungsverfahren geregelt.

aufgestellt:
Arenberg, den 10.1.1961
Der Architekt:

W. Madlener

WALTER MADLENER
ARCHITEKT
ARENBERG & KOBLENZ
NOF 6526



Dieser Erläuterungsbericht ist Bestandteil des Teilbebauungsplanes der Gemeinde Arenberg, Flur 1,4 und 5 und hat mit ihm in der Zeit vom 14.2. bis 16.3.1961 öffentlich ausgelegen.
Arenberg, den 22.9.1961

Gemeindeverwaltung:

H. Hesterberg
Bürgermeister

b.w.i

plätze, Ausweichplätze und Fußwege ist die Überführung der Grundflächen für den Gemeindebedarf in das Eigentum der Gemeinde notwendig.

- 2.) Die für den Gemeindeverbrauch betroffenen und abzugebenden Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Farbgebung gekennzeichnet.
- 3.) Eine Ordnung des Grund und Bodens soll durch ein Umlegungsverfahren oder durch ein Fortführungsmessungsverfahren erfolgen.

IV

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A) Allgemeines:

- 1.) Die im Bebauungsplan M 1:1000 ausgewiesenen Verkehrsflächen (Straßen, Bürgersteige, Plätze u.a.) dürfen nicht bebaut werden.
- 2.) Weiterhin ist von jeglicher Bebauung freizuhalten:
 - a) Das mit "Sportgelände" bezeichnete Gebiet im Abschnitt I, begrenzt durch die anliegenden Bauparzellen im Süden und Westen, sowie im Norden durch den Fußweg.
 - b) Das mit "Grünfläche" bezeichnete Gebiet im Abschnitt II in der Talmulde zwischen den bebauten Hängen liegend.
- 3.) Die Gemeinde behält sich vor, das unter 2) a) und b) angeführte Gelände für den Gemeindebedarf zu erwerben.
- 4.) Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen vorderen und seitlichen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten einzuhalten. Überschreitungen dieser Baufluchtlinien sind grundsätzlich nicht zulässig.
Zurückbleiben von dieser Baufluchtlinie kann von der Aufsichtsbehörde zugelassen werden, wenn nicht erhebliche öffentliche bzw. städtebauliche Interessen dagegensprechen.

B) Sondervorschriften:

- 1.) Für das gesamte Baugebiet ist offene Bebauung in eingeschossiger Bauweise vorgeschrieben.
Dabei ist eine Drenpelhöhe von O.K.-Fußboden bis O.K.-Fußpfette von 75 cm zulässig. Nur das Geschäftszentrum ist zweigeschossig ohne Drenpel zu errichten.
- 2.) Die Dachneigung darf 30 ° nicht unter - und 45 ° nicht übersteigen. Die Dacheindeckung muß in dunkelfarbigem Bedachungsmaterial möglichst Schiefer- erfolgen. Naturfarbene rote Dachziegel sind nicht gestattet.
- 3.) Die Anlegung von durchlaufenden Dachaufbauten ist nur dann zulässig, wenn sie sich dem Maßstab des Hauses unterordnen und die Dachfläche in ihrer architektonischen Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

- zu B)2.a) Für eingeschossige Wohnbauten mit weitläufigen und ungleichmäßigen Grundrissformen können abweichende Dachneigungen dann zugelassen werden, wenn bei der behördlichen Prüfung festgestellt wird, daß das harmonische Straßenbild hierdurch keine Beeinträchtigung erfährt. Dieses gilt besonders für die südwestliche Randbebauung.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan der Gemeinde A r e n b e r g
Teilgebiete der Fluren 1, 4 und 5

214

Durch Beschluß der Bezirksregierung Koblenz vom 31. Januar 1957-43 - Tgb. Nr. 42/57 - ist das Planungsgebiet seinerzeit zum Aufbaugesamt erklärt worden.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt das zum Aufbaugesamt erklärte Gelände.

Aus zweckmäßigen Erwägungen und finanztechnischen Gründen der Gemeinde ist er in 2 Abschnitte unterteilt, und zwar sind diese mit I und II bezeichnet.

Die Erschließung der vorgenannten Abschnitte in der erwähnten Reihenfolge erfolgt nach Maßnahme der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

Die einzelnen Abschnitte sind im Plan farbig gekennzeichnet.

Dieser Erläuterungsbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

I

- 1.) Das Planungsgebiet liegt im Hanggelände nord-westlich der Silberstraße in Richtung Pfarrcr-Kraus-Straße.
Es wird durch eine neuerschaffende Straße mit den beiden genannten Straßen verbunden.
Die weiteren Straßen im Planungsgebiet sind so angeordnet, daß Wohngemeinschaften und keine durchgehenden geraden Straßenzüge geschaffen werden. Straßenzüge und Gebäudereihen sind jeweils den Höhenlinien angepaßt.
- 2.) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit diesem Erläuterungsbericht sowie dem beigefügten Fluchtlinienplan maßgebend für:
 - a) Die Handhabung der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Koblenz vom 17. Dezember 1956
 - b) Ferner § 20 Abs. 1 b und c, §§ 60 und 63 des Aufbaugesetzes.
- 3.) Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit verbindlich. Es handelt sich hier insbesondere um Straßenachsen, Fahrbahnbreiten und Baufluchtlinien.

II

Das Baugebiet ist reines Wohngebiet.

III

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- 1.) Für sämtliche im Planungsgebiet neu anzulegenden Straßen, Park-

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zu dem Deckblatt 3 a des Bebauungsplanes Flur 1, 4 u. 5
der Gemeinde Arenberg.

Um dem Hausbesitzer Frensch Gelegenheit zu geben, sein Holzhaus zu einem massiven Gebäude auszubauen, wird der Bauplatz, entgegen früher vorgesehen, in 2 Bauplätze aufgeteilt und zwar so, dass die Grenze durch den Giebel des Holzhauses gebildet wird. Bei der Errichtung bzw. beim Ausbau der Baracke zu einem massivem Gebäude ist ein Abstand von 3 m von der Grenze, also von dem jetzigen Holzhausgiebel einzuhalten.

Aufgestellt:

Vallendar, den 23. Juni 1960
Stadt- und Amtsbauamt:

[Handwritten signature]
Leiter des Stadt- und
Amts-Bauamtes

Vallendar, den 7.8.60.....
Stadt- und Amtsverwaltung
V a l l e n d a r

Arenberg, den 28. Juli 1960
Gemeindeverwaltung Arenberg



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Bürgermeister

Freileitungen sondern Erdkabel angeordnet werden. Die häuslichen Abwässer und die Entwässerung der Straßen erfolgt durch die gemeindliche Kanalisation. Die Gemeinde hat im vergangenen Jahr eine zentrale Kläranlage errichtet, bei der die Zunahme der Bevölkerung durch die vorliegende Bebauung bereits mitberücksichtigt wurde.

V

Reihenfolge der Durchführungsmaßnahmen: (Zeitplan)

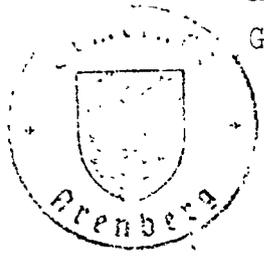
Nach Genehmigung des Bebauungsplanes soll sofort das Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Gleichzeitig werden die Durchführungspläne für Kanalisation und Wasserversorgung zur Genehmigung den zuständigen Stellen vorgelegt. Als erstes erfolgt die Aufschließung im Abschnitt I. Hier werden zuerst die Versorgungsleitungen und die Kanalisation einschließlich Hausanschlüsse verlegt, daß anschließend die Grundstücke bebaut werden können. Im Jahre 1960 sollen dann die Straßen, deren Kosten durch Anliegerbeiträge gedeckt sind, ausgebaut werden. Nach Fertigstellung des Abschnittes I und bei weiterem Bedarf, werden analog die Abschnitte II u. III durchgeführt. Das Umlegungsverfahren soll jedoch für alle 3 Abschnitte gleichzeitig erfolgen. Die Geländebeschaffung für die Flächen des Gemeinbedarfes wird beim Umlegungsverfahren geregelt.

Aufgestellt:
Vallendar, den 24.1.1959
Stadt-u. Amtsamt:

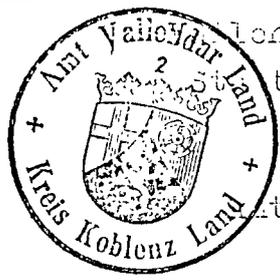
[Signature]
Leitender Stadt- und
Amts-Bauamtes.

Arenberg, den 31.1.59
Gemeindeverwaltung Arenberg

[Signature]
Bürgermeister



Vallendar, den 17.8.1959.



Stadt-u. Amtsverwaltung
Vallendar

[Signature]
Bürgermeister

Gehört zur Verfügung
vom 28.2.1962-453-24-986/67-

Bezirksregierung Koblenz

im Auftrag:

Reg.-Baurat



Bo

