

## Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan im Bereich "Flur 3, 5 u. 6" der Gemeinde ZINHAIN.

- - -

### A. Allgemeines:

Die Gemeinde hat zur Erschließung eines neuen Wohngebietes aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 6. August 1962 für das nachstehend aufgeführte Gebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufgestellt.

#### Grenzen:

Das Verfahrensgebiet wird begrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 1/3, 1/4, 8, 122 u. 103,  
im Osten durch die bebaute Ortslage und die L.I.O. Nr. 68,  
im Süden durch die bebaute Ortslage und die L.I.O. Nr. 68,  
im Westen durch die Flurstücke 160, 161, 162 u. 164.

#### Ausweisung:

Das Gesamtgebiet, das ca. 3,4 ha groß ist, wird zur Zeit landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzt. In Zukunft soll es als Bauland erschlossen und gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

### B. Verkehr:

Das Verfahrensgebiet wird im Süden und Osten von der Landstraße I. Ordnung Nr. 68 angeschnitten. Die im Plan vorgesehenen Verkehrsflächen dienen lediglich dem Anliegerverkehr und werden daher nur als Wohnstraßen ausgebaut. Die Straßenfluchtlinien werden entsprechend dem zu erwartenden Verkehr auf 6,50 m festgelegt.

### C. Bebauung:

In dem ausgewiesenen Gelände ist eine ein- bis zweigeschossige offene Bebauung vorgesehen.

Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 verbindlich. Das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Geschosse = Z, Grundflächenzahl = GRZ, Geschosflächenzahl = GFZ) ist im einzelnen im Plan angegeben.

Baugestaltung:

Für die im Plan eingetragenen Gebäude werden Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung für die eingeschossigen Gebäude wird auf max. 50° und für die zweigeschossigen Gebäude auf max. 30° festgelegt. Für die Dacheindeckung darf nur schieferfarbiges Material verwendet werden.

Einfriedigungen müssen straßenseitig schlicht gehalten sein. Sie dürfen nur aus Holz oder geriffeltem Maschendraht in Eisenrahmen auf niedrigem Mauerwerk hergestellt werden und nicht über 1,00 m Gesamthöhe haben. Bei Straßeneinmündungen ist innerhalb der Sichtdreiecke jede, die Übersicht behindernde Bepflanzung etc. unzulässig.

Für alle in vorliegendem Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960, der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 und der Landesbauordnung vom 15.11.1961.

D. Ordnung des Grund und Bodens:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes macht eine Ordnung des Grund und Bodens erforderlich. Diese Ordnung soll im Wege der Umlegung gemäß §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes erfolgen.

E. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Kanäle:

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen und der in diesen Straßen bereits vorhandenen Kanäle bleibt unverändert. Im übrigen erfolgt die Entwässerung des Erschließungsgebietes durch neu zu verlegende Kanäle.

Die Sockelhöhen werden jeweils nach örtlicher Festlegung durch die Ortspolizeibehörde angegeben.

F. Erläuterung der Darstellungen im Bebauungsplan:

Die Planunterlage, welche nach der Katasterflurkarte nach heutigem Stand, einschl. der neu errichteten Gebäude hergestellt ist, zeigt in dünner Strichweise den bisherigen Stand der Bebauung. Die vorhandenen Wege sind wegebraun und die neuen Wege bzw. Wegeerweiterungen karminrot angelegt. Die bestehenden Gebäude sind ganz schraffiert.

Alles weiter Geplante wurde in verstärkten Strichen gezeichnet.  
Neue Gebäude sind zinoberrot und die Vorgärten grün angelegt.

G. Die Durchführungskosten des Bebauungsplanes betragen etwa  
150.000,- DM.

Zinhain, den 29. d...... 1964

Gemeindeverwaltung:

*Kempf*

Bürgermeister.



genehmigt:  
Bezirksregierung

42-206

Montabaur, den 24.6.1964

Im Auftrage:



*Rich*