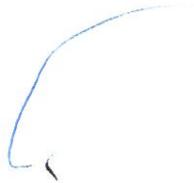


Begründung

zum Bebauungsplan II der Gemeinde Issel.



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan II der Gemeinde I s s e l .

I) Allgemeines.

Die Gemeinde Issel besitzt einen rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf der Springel richt aus". Nachdem das Gebiet vollständig bebaut ist, beschloss die Gemeinde einen zweiten Bebauungsplan aufzustellen. Die neue Baugebietsfläche ist ca. 5 ha gross und wurde auf Grund des anstehenden Bedarfs ausgewiesen. Das neue Baugebiet ist als reines Wohngebiet gekennzeichnet. Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die Geschosszahl, Baufluchtlinie, rückwärtige Baulinie, seitliche Grenzabstände und die Zahl der selbstständigen Wohnungen festgelegt.

II) Erschliessung.

Das in roter Farbe dargestellte neue Strassennetz schliesst an das bestehende an. Von der 7,5 m breiten Wohnstrasse sind Anschlussstellen nach Osten für die spätere Erschliessung weiteren Baugeländes vorgesehen.

III) Ordnung der Bebauung.

Sämtliche Gebäude, auch die Garagen, sind gemäss den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Zugelassen sind nur Wohngebäude und Garagen. Sonstige Nebengebäude dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude bis zur rückwärtigen Baulinie errichtet werden. Die Wohngebäude und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden. Das Dachgeschoss der Wohngebäude darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden, jedoch sind höchstens zwei selbständige Wohnungen zugelassen. Die

Die vordere Baufluchtlinie, sowie die in rot eingetragenen Abstandsmasse sind einzuhalten. Wo keine besonderen Festlegungen getroffen sind, gelten die Vorschriften der Landesbauordnung und Baunutzungsverordnung. Die Wohn- und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen, die entweder mit Naturschiefer, blauschwarzem Kunstschiefer 30 x 30 cm mit Bogenschnitt, oder mit dunkelgrauen Pfannen einzudecken sind. Für die Garagenbauten sind Flachdächer vorzusehen. Drenpel sind zugelassen. Sie dürfen jedoch höchstens 85 cm hoch, gemessen an der Aussenfront von Oberkante Rohdecke bis zur Dachhaut, ausgeführt werden. Bei der Verwendung von Hohlblocksteinen sind für den Drenpel höchstens 3 Schichten zu verwenden. Dachneigung : $40^{\circ} - 50^{\circ}$. Sämtliche Gebäude sind möglichst als Putzbauten auszuführen. Glasierte Wandplatten sind nicht zugelassen. Sollten Asbestzementplatten anstelle eines Aussenputzes Verwendung finden, so sind diese allseitig an den Gebäudefronten zuzuordnen. Sogenannte Fertighäuser dürfen errichtet werden, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung entsprechen. Die Baugenehmigungsbehörde behält sich in jedem Einzelfalle die Entscheidung vor. Für die Grundstücke (a), (b), (c) sind Einebnungsmassnahmen erforderlich. Zu den Bauanträgen kann die Baugenehmigungsbehörde vermessungstechnisch hergestellte Geländeschnitte, aus denen die Auf- und Abtragungen des Erdreiches hervorgehen, fordern.

IV) Ordnung des Grund und Bodens.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes (blau-strichpunktierte Linie) ist die Baulandumlegung erforderlich. Der Umlegungsplan wird nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und, sobald es die Gemeinde für erforderlich hält, aufgestellt werden. Ohne Baulandumlegung kann der Bebauungsplan nicht verwirklicht werden.

V) Einfriedigungen.

Sämtliche Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig und von den Bauanträgen gesondert zu beantragen. Die endgültigen Einfriedigungen können erst nach dem Ausbau der Strassen vorgenommen werden, da Höhenänderungen nicht mehr zu erwarten sind. Die Einfriedigungen sind wie folgt auszuführen : Entlang der 7,5 m breiten Wohnstrasse "A" beiderseits der Strassenbegrenzungslinien als Hecke (Hainbuche oder Linguster) bis höchstens 1,20 m Höhe. Beiderseits den Wohnstrassen "B u. C" entlang den Baufluchtlinien bzw. Vorgartenbegrenzungslinien, damit der Strassenraum der 4,50 m breiten Wohnstrassen nicht zu stark eingeengt wird. Es sind ebenfalls Hecken, wie vorbeschrieben, zu verwenden. Die hellgrünen Vorgartenflächen sind mit Rasen, Sträuchern und Blumen zu bepflanzen, damit der Strassenraum eine einheitliche, schöne Wirkung erhält, was im Interesse der Öffentlichkeit und nicht zuletzt der Bauherren selbst liegen dürfte.

VI) Versorgungseinrichtungen.

a) Wasserversorgung :

Diese ist durch Anschluss an das Ortsnetz sichergestellt.

b) Abwasserbeseitigung :

Das Baugebiet ist im Projektplan der Abwasserbeseitigung erfasst und kann an das Kanalnetz angeschlossen werden.

c) Stromversorgung :

Diese ist durch den Anschluss an das Ortsnetz sichergestellt.

VI) Ausführungsmaßnahmen.

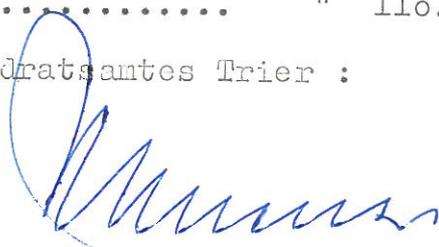
Das geplante Baugebiet kann erst dann bebaut werden, wenn die Baulandunlegung durchgeführt ist, die Versorgungseinrichtungen gelegt und die neuen Strassen als Baustrassen erstellt sind. Diese Ausführungen werden nach Massgabe der finanziellen Leistungskraft der Gemeinde erfolgen. Jedes neu zu errichtende Bauwerk wird durch das Kreisbauamt nach Lage und Höhe abgesteckt. Da zu erwarten ist, dass der Ausbau der neuen Wohnstrassen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, kann die Höhe der Sockelgeschosse nicht mit Zentimetergenauigkeit angegeben werden. Das Risiko einer veränderten Strassenhöhe beim späteren Ausbau geht somit voll und ganz zu Lasten des Bauinteressenten. Entschädigungsansprüche sind ausgeschlossen. Es wird der Gemeinde empfohlen, so früh als möglich ein Strassenprojekt (Ausführungspläne für Ausbau der Strassen) in Auftrag zu geben.

K o s t e n :

Strassenbau einschl. Bürgersteig	ca. 137.000,- DM
Wasserversorgung	" 44.000,-- "
Kanalisation	" 110.000,-- "

Bauabteilung des Landratsamtes Trier :

Abteilungsleiter :



Oberreg.-Baurat

Referent für Ortsplanung :



Sachbearbeiter :



Trier, den 1. April 1965.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Issel am 21. 7. 1964 beschlossen.



Der Bürgermeister :

W. Wende

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 12. 4. 1965 bis 12. 5. 1965 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung waren am 4. 4. 1965 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die nach § 2 Abs. 5 BBauGes. Beteiligten wurden von der Offenlegung benachrichtigt. Der Bebauungsplan wurde nach erfolgter Offenlegung von der Gemeinde am 16. 6. 1965 als Satzung beschlossen.

Issel, den 20. 6. 1965



Der Bürgermeister :

W. Wende

Dieser Bebauungsplan wird hiermit gemäss § 11 BBauGes. genehmigt.

Trier, den _____
Bezirksregierung Trier
I.A.

Genehmigt:
SCHWEIT VERBINCICHE FESTZET-
ZUNGER ENTHALTEN SIND.



Dieser genehmigte Bebauungsplan wurde gemäss § 12 BBauGes. am 18. 6. - 17. 7. 1966 mit Begründung öffentlich ausgelegt. Die erfolgte Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17. 6. 1966 bekanntgemacht.

Damit erlangte der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit.



Der Bürgermeister :

W. Wende