

II. Festsetzungen:

a) Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 1 Flurst.-Nr. 19 - 37, 39, 44 - 64, 96 teilw., 143, 148 -
167, 168 teilw., 169, 170/1, 170/2, 171/1,
171/2, 172, 173, 183 - 191, 192/1, 192/2,
193 - 209, 210 teilw., 211 - 213, 262 - 274.

b) Art der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzt. Gemäß § 4 BaunutzungsVO. soll es künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Kleine Teile sind, wie im Flächennutzungsplan, als Dorfgebiet gemäß § 5 BBauG ausgewiesen. Zulässig sind Einzelhäuser. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen zulässig. Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber vor der Baulinie, dürfen lediglich Garagen mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßengrenze errichtet werden.

d) Bauweise

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 BaunutzungsVO. offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 BaunutzungsVO. verbindlich. Für alle im vorl. Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.68 und der Landesbauordnung vom 15.11.61.

e) Baugestaltung

In dem ausgewiesenen Gelände sind außer Pultdächern alle Dachformen zugelassen. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldach errichtet werden, ist für 1-geschossige Gebäude eine Dachneigung von max. 30° und für 2-geschossige Gebäude von max. 15° zulässig. Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bauweise können keine Dachaufbauten zugelassen werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den gestalterischen Anforderungen des Bauordnungsrechts vereinbar ist.

Entlang der Straße darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen, wenn die Beschaffenheit des Geländes dies zulässt. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschten.

Als Einfriedigung entlang öffentlicher Wege sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1 m Höhe, Einfriedigungsmauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz und Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1 m zugelassen. Die Bereiche der im Plan eingetragenen Sichtwinkel sind von jedem sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

f) Verkehrsflächen

Sämtliche im Plan eingetragenen Verkehrsflächen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Die Ausmaße dieser Verkehrsflächen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.

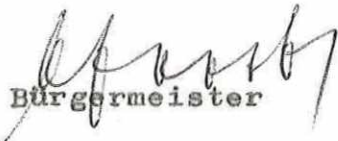
g) Versorgungsflächen

Auf dem Flurstück Nr. 160 ist die Errichtung einer Transformatorenstation vorgesehen.

h) Erläuterung der Darstellungen im Bebauungsplan

Für die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich.

P o t t u m , den 23. April 1974
Gemeindeverwaltung:

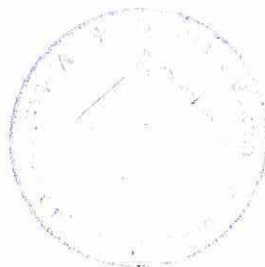

Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur Änderung der Bebauungspläne Flur 1 und Flur 2 der Ortsgemeinde
P o t t u m

Nach den Festsetzungen ist die Dachneigung für eingeschossige Gebäude mit max. 30° und für zweigeschossige Gebäude mit max. 15° zulässig. Dies hat sich nicht als zweckmäßig erwiesen. Für eingeschossige Gebäude wird daher die Dachneigung von max. 45° und für zweigeschossige Gebäude von max. 30° zugelassen.

Pottum, den 05.08.1975.....



Ortsgemeinde

[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister

genehmigt

**Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur**

Montabaur, den 19.12.1975



In Vertretung:

[Handwritten signature]
Regierungsrat z. A.