

A. Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungs-
planes "Stadtmitte" - Teilgebiet II - Kirchstraße/
Viktoriastraße - gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 7 (2) 7 der BauNVO sind oberhalb dem Erdgeschoß Wohnungen grundsätzlich zulässig.

(2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nach § 6 (2) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen 6. (Gartenbaubetriebe) und 7. (Tankstellen) nicht zugelassen.

(3) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Ställe für die Kleintierhaltung nicht zugelassen.

(4) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 4 (3) (Allgemeine Wohngebiete) der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Wird ein Grundstück durch eine oder mehrere Nutzungsgrenzen in Teilgrundstücksflächen aufgegliedert, so beziehen sich die jeweils festgesetzten Grundstücks- und Geschoßflächenzahlen auf die sich ergebenden Teilgrundstücksflächen.

(2) Wird die in einem mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Baugebiet festgelegte Bebauungstiefe nicht voll ausgenutzt, so ist für die verbleibende überbaubare Restfläche die in der Planzeichnung festgelegte Art und das festgelegte Maß der baulichen Nutzung der rückwärtig angrenzenden Teilgrundstücksfläche maßgebend.

(3) Gemäß § 20 (3) BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

3. Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstlinien der Gebäude müssen parallel zur Straße liegen. Sonderregelungen der Firstrichtungen sind bei Eckgebäuden zugelassen, wenn gesichert ist, daß die Hauptfirstrichtungen parallel zu einer oder beiden Straßen verlaufen.

Bei der eingeschossigen, rückwärtigen Bebauung in der Viktoriastraße müssen die Hauptfirstlinien der Anbauten senkrecht zur Viktoriastraße liegen. Sonderregelungen der Firstlinien sind zugelassen, wenn die Anschlüsse an vorhandene Dachformen dies erzwingen und wenn sie das Gesamtbild der rückwärtigen Gebäudezeile nicht stören.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o. ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Einzelbreite 4,00 m

und die Summe der Einzelelementbreiten 45 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

(2) Die Ausladung der nach (1) zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m nicht überschreiten, dabei ist jeweils ein Abstand von der Nachbargrenze einzuhalten, der mindestens dem Maß der Ausladung entspricht.

(3) Das Lichtraumprofil der Fahrbahn, daß in den verkehrsberuhigten Bereichen und im Fußgängerbereich als lichtetes Raummaß von 4,20 m Höhe und mit einem beidseitigen Abstand von 2,00 m von der Straßenmitte festgelegt wird, darf bezüglich der Auskragung nicht eingeengt werden.

(4) Ein Zurücktreten von Bauteilen oder Gebäuden hinter die Baulinien ist nur in geringfügigem Maß zulässig; dabei darf der Rücksprung höchstens 0,50 m betragen.

5. Garagen

(1) Garagen sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Bereiche zulässig, wobei pro Grundstück bzw. Gebäude nur eine straßenseitige Zufahrt von 3,00 m zulässig ist.

6. Nebenanlagen

(1) Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen unzulässig.

(2) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO zugelassen, auch soweit sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" dürfen durch Fußwege, Treppenanlagen und Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen unterbrochen werden.

8. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO Rheinland-Pfalz

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 86 LBauO Rh.-Pf. zur Wahrung und Entwicklung des historischen und stadtbildprägenden Charakters für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

1. Dächer

(1) Die im Plan festgesetzten eingeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereiche sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad auszubilden.

(2) Dachterrassen bzw. Flachdachflächen von eingeschossigen Gebäuden müssen zu Verkehrsflächen und zu Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hin durch eine mind. 2,00 m hohe Pergolenumwehrung aus Stahl oder Holz gestaltet werden.

2. Dachform und Dachneigung

(1) In den Baugebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze mit drei Vollgeschossen und als Höchstgrenze mit vier Vollgeschossen festgelegt ist, muß das vierte Vollgeschoß in seiner äußeren Erscheinungsform einem ausgebauten Dachgeschoß entsprechen.

(2) Dachneigungen unter 40 Grad (außer im Bereich der festgesetzten Flachdächer) und über 60 Grad sind unzulässig. Ausnahme davon bildet der untere Teil des Mansardendaches, für den eine Dachneigung bis zu 80 Grad zugelassen ist und die eingeschossige rückwärtige Bebauung entlang der Viktoriastraße, für die eine Dachneigung bis zu 45 Grad zugelassen ist.

3. Dachflächengliederung

Die Dachfläche kann durch Gauben, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte gegliedert werden, wobei pro Element eine maximale Breite von 4,00 m zulässig ist.

4. Fassadengliederung

(1) Die Gliederung der Fassade muß die Vertikale betonen. Eine kleingliedrige Fassadengestaltung wird vorgeschrieben, wobei horizontal gerichtete Fensterreihen ohne Fassadenzwischenelemente nicht zulässig sind. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Die Achsen der Öffnungen (Fenster und Türen) übereinanderliegender Stockwerke müssen senkrecht übereinanderstehen. Ausnahmen sind bei Einzelfenstern oder wenn die vertikale Fassadengliederung durch andere Bauelemente gesichert ist, zugelassen.

(2) Die Überwiegende Zahl der Fenster einer jeden Fassadenansicht muß ein hochstehendes Rechteckformat aufweisen.

5. Materialien und Farben

Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer oder dem Schiefer in Form, Farbe und Größe ähnliche Materialien zugelassen. Als Fassadenmaterialien sind (geschlämmtes) Sichtmauerwerk Naturstein und glatter Putz zugelassen. Holz-, Beton- und Metallteile sind als Gliederungselement zulässig. Reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Farben haben sich harmonisch in das Stadtbild einzupassen. Grelle und fluoreszierende Farben und Schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,60 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoß eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 1,20 m zulässig. Werbeanlagen haben sich in Form und Material den historischen Vorbildern anzulehnen. Vertikal angebrachte Werbeanlagen müssen aus Ausleger und Werbeschild bestehen, wobei der Ausleger feingliedrig gestaltet werden und aus Stahl oder Schmiedeeisen bestehen muß. Das Werbeschild selbst darf in seiner Ansichtsfläche nicht größer als die durch die Mantellinie des Auslegers bestimmte Fläche sein.

Parallel angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Emblemen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden.

(2) Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches und des Fußgängerbereiches sind die Festsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen Abstand von 2,00 m von der Straßenmitte bezogen; die Höhe des Lichtraumprofils beträgt unverändert 4,20 m.

(3) Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich der Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

(4) Zum Schutz der historischen und ortsprägenden Bedeutung des Stadtkerns sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.

C. Hinweise

Übereinstimmung von Grund- und Geschoßflächenzahlen
mit überbaubarer Fläche

Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschoß- und Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe, festlegt.

Betzdorf,

Stadt Betzdorf


Lieber
Bürgermeister

Verbandsgemeindeverwaltung
- Verbandsgemeindebauamt -

Betzdorf, 15.01.1991

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß dieser Text neben der Satzung, der Begründung sowie den sonstigen zum Bebauungsplan gehörenden Unterlagen in der Zeit von Montag, dem 11. Juni 1990, bis einschließlich Donnerstag, dem 12. Juli 1990, bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf, Verbandsgemeindebauamt, Zimmer 35, zu jedermann Einsichtnahme öffentlich auslagen.

Im Auftrag

Wolf

Verbandsgemeindeverwaltung
- Verbandsgemeindebauamt -

Betzdorf, 04.04.1991

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Ablichtung mit dem zur Genehmigung vorgelegten Original übereinstimmt. Weiter wird bescheinigt, daß die Satzung, die Begründung und der Text sowie die sonstigen zum Bebauungsplan gehörenden Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf, Verbandsgemeindebauamt, Zimmer 35, zu jedermann Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Im Auftrag

Wolf