

A. Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

"Stadtmitte - Teilgebiet I - Bahnhofstraße/Gerberstraße"

in der Stadt Betzdorf gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen Ziff. 5 (Tankstellen) und die nach Ziff. 3 allgemein zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, soweit es sich um Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1978, zuletzt geändert durch Artikel Nr. 17 des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) handelt, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 1. BauNVO sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Entspricht in einem Baugrundstück die zulässige Grund- bzw. Geschoßflächenzahl nicht der überbaubaren Fläche, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe festlegt.

3. Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstlinien der Gebäude müssen parallel zur Straße liegen. Sonderregelungen der Firstrichtung sind bei Eckgebäuden zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente in Form von Vorbauten zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Einzelbreite 10,00 m und die Summe der Einzelelementbreiten 50 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

Die Ausladung der nach Abs. 1 zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Über das in Abs. 2 festgesetzte Maß hinaus ist eine Überschreitung bis 2,50 m zulässig, wenn ein Fortführen der Auskragung durch Stützen auf der Mantellinie der Auskragung bis zum Straßenniveau gesichert ist und erdgeschossig eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m in einer Breite von 1,50 m verbleibt.

5. Garagen

Zufahrten zu den Garagen sind nicht von den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' aus zulässig.

6. Nebenanlagen

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

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

7. Mit Gehrecht belastete Fläche

Die mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche kann gegliedert angeordnet werden, wenn durchgehend ein 4,00 m breiter Durchgang mit der festgesetzten Minimalhöhe gesichert ist.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Sondernutzungen (z.B. Andienung) sind im Rahmen des Straßenverkehrsrechtes ausnahmesweise zugelassen.

HINWEIS

Die Gestaltung und Begrünung der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" werden durch die Ausbau und Gestaltungspläne bestimmt.

B. Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß

§ 26 Abs. 6 d. V. m. Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung

für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (LBauO)

1. Dachform

In den Baugebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze mit einem Vollgeschoß oder als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgelegt ist, müssen die zweigeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile mit geneigten Dachflächen ihren Dachabschluß finden. Dagegen müssen die eingeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile Flachdächer aufweisen, die als begehbare, überwiegend gärtnerisch angelegte Dachflächen gestaltet sind.

2. Dachneigung

Dachneigungen unter 40 °, außer im Bereich der Flachdächer, und über 60 ° sind unzulässig. Ausnahmen davon bilden die Dachneigungen der Mansardendachteile.

3. Dachflächengliederung

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

4. Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassade muß die Vertikale betonen. Eine kleingliedrige Fassadengestaltung wird vorgeschrieben, wobei horizontalgerichtete Fensterreihen ohne Fassadenzwischenräume nicht zulässig sind. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und im Obergeschoß nur entlang der für die Allgemeinheit begehbarer Verkehrsflächen zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Die Achsen der Öffnungen (Fenster und Türen) übereinanderliegender Stockwerke müssen senkrecht übereinander stehen. Ausnahmen sind bei Einzelfenstern oder wenn die vertikale Fassadengliederung durch andere Bauelemente gesichert ist, zugelassen.

Die überwiegende Zahl der Fenster einer jeden Fassadeansicht 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 Gliederungselemente 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

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 1. Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,60 m zulässig.

Vertikal zu der Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im 1. 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 als Ausleger und Werbeschild bestehen, wobei der Ausleger feingliederig 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 von einander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Emblemen, die nicht größer als Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden.

Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Im Bereich der Fußgängerbereiche 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.

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

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

Betzdorf, 25. März 1991

Stadt Betzdorf


Lieber
Bürgermeister

Anlage

Gehölzliste

Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus padus
Quercus petraea
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Sorbus aria

- Bergahorn
- Hainbuche
- Kornelkirsche
- Haselnuß
- Weißdorn
- Traubenkirsche
- Traubeneiche
- Hundsrose
- Salweide
- Holunder
- Mehlbeere