

P L A N E R G R U P P E

DIPL.-ING. BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STADTMITTE“, TEILGEBIET I BAHNHOFSTRASSE / GERBERSTRASSE DER STADT BETZDORF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) und (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), letztgültige Fassung, in der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), letztgültige Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete - § 7 der BauNVO

(1) Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung, Ziff. 2 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 (5) der BauNVO sind die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Ziff. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.

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

(4) Gemäß § 7 (2) 7. der BauNVO sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 21a (1) BauNVO werden Garagengeschosse in den sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

P L A N E R G R U P P E

DIPL.- ING. BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist neben der in der Planzeichnung festgesetzte zweiten Baugrenze, die eine Überschreitung oberhalb des Erdgeschosses in voller Breite zulässt, eine Überschreitung auch im Bereich der übrigen Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen, Wintergärten o.ä. zulässig.

(2) Die Ausladung der nach (1) zur Überschreitung der übrigen Baugrenzen zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und das Lichtraumprofil, als liches Raummaß von 4,50 m Höhe über der Fahrbahn nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise ist auf der der Heller zugewandten Seite ein Ausladungsmaß bis zu max. 3,00 m zugelassen.

Hinweis:

Die landesbauordnungsrechtlichen Regelungen (wie z.B. Abstandsflächen) bleiben durch die zulässigen Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen unberührt.

4. Höhe der baulichen Anlagen

(1) In dem mit „SD“ gekennzeichneten Baugebiet (III-IV Vollgeschosse) sind Traufhöhen (Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberfläche der Dachhaut) bei dreigeschossiger Bebauung nur zwischen 8,00 und 9,50 m und bei viergeschossiger Bebauung nur zwischen 10,00 m und 12,00 m über OK Straße zulässig.

(2) Im Bereich des Baugebietes mit III - Vollgeschossen als Höchstgrenze sind Traufhöhen (Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberfläche der Dachhaut) nur zwischen 9,00 m und 13,00 m zulässig. Gebäudeteile sind darüber hinaus bis mit einer max. Traufhöhe von 16,00 m zugelassen, wenn sie als Staffelgeschoss des darunter liegenden Geschosses ausgebildet werden.

(3) Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Erschließungsfläche mittig vor dem Gebäude an der Straßenbegrenzungslinie.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die Hauptfirstlinien der Gebäude müssen in den mit „SD“ gekennzeichneten Baugebieten in Richtung der Straßenführung liegen.

P L A N E R G R U P P E

DIPL.- ING. BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

6. Garagen

(1) Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen auf den beiden Ebenen der öffentlichen Tiefgarage zugelassen.

(2) Im Bereich der öffentlichen Tiefgarage ist eine **Durchfahrtshöhe** vom südwestlichen Eckbereich des benachbarten Flurstück 370/11 bis zur in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrt der Tiefgarage in einer lichten Höhe von mind. **2,40 m** zwingend vorzuhalten.

7. Nebenanlagen

(1) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwässern dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

(2) 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 Bereichen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Rankgerüste und Pergolen.

8. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

(1) Sondernutzungsrechte (z.B. Sonderzufahrtsrechte u.ä.) sind im Rahmen des Straßenverkehrsrechtes ausnahmsweise zugelassen.

(2) Innerhalb der als „Fußgängerbereich“ festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen zur Überwindung oder Ausgleich von Geländeniveauunterschieden zugelassen.

9. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

(1) Die an der Heller innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Vegetationsbestände sind während der Bauphase durch einen Bauzaun gem. DIN 18920 zu schützen und langfristig der freien Entwicklung zu überlassen.

(2) Die durch die Bauarbeiten an der Gerberbrücke entfallenden Gehölze sind durch Neupflanzungen von Erlen (*Alnus glutinosa*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Weiden (*Salix spec.*) in angemessenem Umfang zu ersetzen.

(3) Das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten muss auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Blatt 2 erfolgen.

PLANERGRUPPE

DIPL.-ING. BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

(4) Die Stellplätze auf dem Niveau des gewachsenen Bodens sind mit wasserdurchlässigen Beläge zu befestigen (weutfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, u.ä.).

(5) Während der Bauphase sind wassergefährdende Baumaterialien und Betriebsmittel ausschließlich außerhalb der „Flächen für den Hochwasserschutz“ zu lagern.

10. Immissionsschutzfestsetzungen

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern und ggf. die zur Verbesserung der Schalldämmung der Außenwände vorgeschrieben. Die betroffenen Gebäudeseiten sind in der Planzeichnung je nach ihrer Lage in den jeweiligen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) gemäß des Anhangs 6 der gutachterlichen Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Dipl.-Ing. P. Pies zum Bebauungsplan „Stadtmitte – Bahnhofstraße/Gerberstraße“ gekennzeichnet.

(2) In der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 5 des schalltechnischen Gutachtens) sind die jeweils je nach Nutzung (Wohn- bzw. Büronutzung) erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße und die erforderlichen Fensterschallschutzklassen angegeben.

Tabelle 5

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderl. resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ in dB	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Wand $R'_{w, w}$ in dB	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Fenster $R'_{w, F}$ in dB	Fensterschallschutzklasse gemäß VDI 2719
III	35 (30)	40 (35)	30 (25)	2
IV	40 (35)	45 (40)	35 (30)	3 (2)
V	45 (40)	50 (45)	40 (35)	4 (3)

Die in Klammern gesetzten Werte gelten ausschließlich dann, wenn eine Büronutzung vorgesehen ist.

Die Anforderungen gelten für alle Geschosslagen.

Hinweise zur Grundrissgestaltung:

-Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. bei Gebäudesanierungen sollten Schlafräume (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) möglichst nach Südwesten (von der Landesstraße abgewandt) angeordnet werden.

-Ist es planerisch nicht möglich, Schlafräume in den straßenabgewandten Gebäudefronten anzuordnen, sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

P L A N E R G R U P P E

DIPL.- ING. BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

Die Schlafräume sollten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen (Wandlüfter) ausgestattet werden, damit auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 ABS. 1,
NR. 1 LANDESBauORDNUNG (LBauO) RH-PF (1999) IN VERBINDUNG MIT
§ 9 ABS. 4 BAUGB**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen werden gemäß § 88 Abs. 1 (Nr. 1) LBauO RH-Pf zur Wahrung und Entwicklung des historischen und ortsbildprägenden Charakters für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachform und Dachneigung

(1) In dem Baugebiet, in dem die Dachform mit „SD“ festgelegt ist, ist für Hauptgebäude das Satteldach bzw. Mansarddach vorgeschrieben. Ausnahmsweise ist auch eine Ausbildung als Krüppelwalmdach zulässig, wenn die Walmdachflächen nur einen wesentlich untergeordneten Teil ausmachen.

(2) Für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 40° und 60°, für Mansarddächer im unteren Teil bis 80° zulässig.

2. Dachflächengliederung

(1) Geneigte Dachflächen können durch Dachaufbauten wie Gauben, Dachhäuser, Zwerchgiebel und auf der straßenabgewandten Seite zusätzlich durch Dacheinschnitte gegliedert werden.

(2) Die Summe der Einzelbreiten der die Dachfläche gliedernden Elemente darf maximal 45 % der jeweils zugeordneten Gesamtdachbreite betragen.

(3) Von den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen die Dachgliederungselemente einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Das gleiche Mindestmaß ist auch für die Abstände der Dachgliederungselemente untereinander einzuhalten, außer die Einteilung der Fassaden und Fensterachsen erfordert eine engere Anordnung der Dachflächengliederungselemente.

3. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen und Automaten bedürfen einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

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

P L A N E R G R U P P E

DIPL.-ING. BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

C. HINWEISE

(1) 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.

(2) Die Gestaltung, Gliederung und Begrünung der Verkehrsflächen werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

(3) Gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz muß der Beginn von Erdarbeiten der Abteilung - Archäologische Denkmalpflege - des Landesamtes für Denkmalpflege angezeigt werden. Auf die Belehrungspflicht örtlich eingesetzter Firmen sowie auf die Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde und Befunde wird besonders hingewiesen.

(5) Der Bebauungsplan liegt im förmlich festgelegten „Sanierungsgebiet IV“ der Stadt Betzdorf.

(7) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sieg einschl. Einmündungsbereich Heller (Gewässer II. Ordnung). Die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes ist zu beachten.

Für Bauvorhaben im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Sieg (Heller) ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 31 d Abs. 4 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i. V. m. §§ 76, 88 und 89 LWG (Landeswassergesetz) erforderlich.

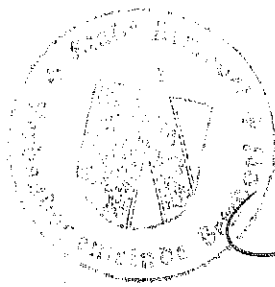
P L A N E R G R U P P E

DIPL.-ING. BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Betzdorf vom 18.05.09 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB), beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.



Betzdorf, 20.05.09
Stadt Betzdorf


Bernd Brato
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Betzdorf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“, Teilgebiet I, Bahnhofstraße/Gerberstraße in der Stadt Betzdorf wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29. Mai 2009 im Mitteilungsblatt Betzdorf, Nr. 22 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von Jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich



Betzdorf, 29.05.2009
Stadt Betzdorf


Bernd Brato
Bürgermeister