

T E X T

zum förmlich geänderten Bebauungsplan "Wohngebiet
Bruche" in der Stadt Betzdorf

hier: Teilgebiete "Industriestraße und Theresenstraße"

- I Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976
(BGBl. I S. 2221) in der z. Zt. geltenden Fassung

§ 1

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 in der Fassung vom 15.9.1977 wird das Gebiet des förmlich geänderten Bebauungsplanes "Wohngebiet Bruche" in der Stadt Betzdorf für das Teilgebiet I n d u s t r i e - s t r a ß e gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung zum "Mischgebiet" und für das Teilgebiet A n d e r T h e r e s e n s t r a ß e gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zum "Allgemeinen Wohngebiet" erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 BauNVO beträgt das Maß der baulichen Nutzung, soweit nicht durch die in der Planurkunde eingetragene überbaubare Grundstücksfläche ein geringeres Maß festgesetzt ist,

bei 1-geschossiger Bauweise

(Grundflächenzahl)	GRZ	=	0,4
(Geschoßflächenzahl)	GFZ	=	0,5

bei 2-geschossiger Bauweise

	GRZ	=	0,4
	GFZ	=	0,8

bei 3-geschossiger Bauweise

	GRZ	=	0,4
	GFZ	=	1,0

3. Bauweise

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschöszahlen sind Höchstgrenzen. Drempel bis 0,75 m Höhe sind zugelassen.

Die Hauptfirstrichtung ist verbindlich durch Planzeichen im Bebauungsplan eingetragen.

Die Bauweise ist in der Bebauungsplanurkunde verbindlich festgelegt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

5. Baulinien - Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Vor die Baulinie bzw. Baugrenze vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile sind zulässig, falls diese 70 % der Baufront nicht übersteigen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind, neben Pergolen und bis zu 2 m hohen Sichtschutzwänden, 1-geschossige Nebenanlagen zulässig. Sie sind so zu gestalten, daß sie zur Gesamtbebauung nicht als störend empfunden werden.

6. Höhenlage

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird durch das vorhandene Gelände bestimmt. Er darf bergseitig am Schnittpunkt Hauskante - Gelände höchstens 0,20 m über dem natürlich gewachsenen Gelände liegen.

7. Garagen und Stellplätze

Garagen und Einstellplätze sind gemäß der Garagenverordnung zu § 76 der LBauO vorzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind Garagen im Bauwich und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme eines Streifens von 5,00 m Breite entlang der Straße.

Ausnahme: Garagen dürfen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Straße errichtet werden, wenn die Ausfahrt parallel zur Straße angelegt ist.

Bei der Anlage von Garagenzufahrten sind Neigungen von mehr als 15 % nicht gestattet.

8. Außenanlagen

Bei der Gestaltung der Außenanlagen der Grundstücke sind heimische Laubgehölze anzupflanzen.

Der von der Stadt Betzdorf entlang der Industriestraße angelegte Baum- und Heisterbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

Garageneinfahrten und Hauszugänge sind an einer Stelle zusammenzulegen und der Baum- und Heisterbestand darf nur auf einer Breite von maximal 5 m entfernt werden.

9. Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Betzdorf von den vorstehenden Bestimmungen folgende Ausnahme zulassen:

Die Änderung der Geschoßzahl ist zulässig, falls die Geländeneigung dazu zwingt und ein zusätzliches Untergeschoß nicht zu vermeiden ist.

II Festsetzungen nach § 123 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) in der z. Zt. geltenden Fassung

10. Außere Gestaltung

10.1 Dächer

Die Dachneigung der Gebäude ist in der Planurkunde festgelegt. Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Andere Dachformen sind nur zulässig, wenn sie aus den v.g. Dacharten abgeleitet sind und das Gesamtbild des Baugebietes nicht stören.

Ausnahmsweise kann, abweichend von der vorgeschriebenen Dachneigung, bei ungleichseitigen Dächern auf der kürzeren Seite eine Dachneigung bis zu 70° gestattet werden, wenn diese Seite auf der Bergseite des Hauses liegt.

Gauppen sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Garagen und 1-geschoßige Nebenanlagen können in Flachdachbauweise ausgeführt werden.

Die Dachflächen sind mit dunklem Material (schwarz, dunkelgrau, dunkelbraun oder rot-altfarben) einzudecken.

Großflächige Zementasbestplatten sind nicht zugelassen.

10.2 Gebäudeaußengestaltung

Es soll der Außenputz vorherrschend sein, wobei helle Farbtöne zu bevorzugen sind. Teilweises Verkleiden mit Holz, Natursteinen oder Schiefer ist zulässig. Klinkern der Fassaden, ganz oder teilweise, ist zulässig. Grellfarbige oder stark leuchtende Bauelemente sind unzulässig. Freiliegende Keller-geschosse sind so zu gestalten, daß äußerlich der Charakter eines Wohngeschosses erreicht wird.

10.3 Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der Vorgärten sollen Zäune und Hecken eine Höhe von max. 1,00 m nicht übersteigen. Bei Errichtung einer Mauer mit aufgesetztem Zaun soll die Höhe der Mauer von 0,30 m über Gelände nicht übersteigen.

Notwendige Stützmauern dürfen die Gesamthöhe von 1,00 m nicht übersteigen.

Auf rückwärtigen Grundstücksgrenzen ab hinterer Gebäude-linie sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

10.4 Antennenanlagen

Sämtliche Gebäude im förmlich geänderten Bebauungs-plangebiet können an die noch zu verlegende Breit-bandkabelanlage der Deutschen Bundespost angeschlossen werden.

Außenantennen sind dann nicht mehr zulässig.

Aufgestellt:

Betzdorf, den 20. 2. 1985
Verbandsgemeindeverwaltung
- Verbandsgemeindebauamt -
4-Wo/Ma

Stadt Betzdorf

(Theis)
Bauamtsleiter

Genehmigt!

(Schwan)
Bürgermeister

Gehört zur Verfügung vom
15.02.1985 Az: 64/673-73-8/02
Kreisverwaltung Altenkirchen
Im Auftrage:

Elmido