

Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“

für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz in der Stadt Betzdorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 1 von 5
Stand: Satzungsbeschluss

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung werden durch eine gestrichelte Linie gem. § 15.13. PlanzV festgesetzt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 21 a BauNVO)

2.1 Kerngebiet (MK)

(§ 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3, § 7 BauNVO)

Das Baugebiet wird wie im bisherigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt.

Festsetzung für bestimmte Geschosse gem. § 1 Abs. 7 BauNVO:

Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (Bestandshöhen Wilhelmstraße 183,50 Normal Null (NN) bzw. 184,00 Normal Null (NN) zulässig.

Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind nicht zulässig.

Festsetzung gem. § 7 Abs. 2 BauNVO:

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 werden bezüglich der Vergnügungsstätten wie folgt beschränkt:

Unzulässig sind

- Betriebe mit Darbietungen bzw. Veranstaltungen i.S. von § 33 a Gewerbeordnung (Nachtbars, Peepshows o.ä.), bordellartige Betriebe, Sexkinos sowie Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Erotik- und Sexartikeln (Sexshops)
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung

Festsetzung nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO:

Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss und den darüber liegenden Geschossen zulässig.

Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“

für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz in der Stadt Betzdorf

Seite 2 von 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzungsbeschluss

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als max. Höchstmaß bezogen auf Normal Null (NN) begrenzt.

- siehe Eintrag Planurkunde -

Angerechnet zur Ermittlung der Gebäudehöhen werden auch Brüstungen und Geländer, soweit sie optisch eine wirksame Gebäudekante darstellen.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

2.3 Grundflächenzahl

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird für die überbaubaren Flächen mit 1,0 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§§ 22, 23 BauNVO, Nr. 3 PlanzV)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. Nr. 3.5 PlanzV festgesetzt.

- siehe Planeintrag –

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Nr. 6 PlanzV)

4.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die für den Bestand und Anlegung des Kreisverkehrsplatzes Wilhelmstraße / Bundesstraße B 62 einschließlich der neuen Erschließung des Siegparkplatzes und der Anbindung des Bereiches Gontermannstraße/Bergstraße benötigten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

-siehe Planeinträge-

Die Flächen zur rückwärtigen Verkehrsanbindung der Bestandsobjekte Wilhelmstraße 10 – 24, werden zwischen der im geltenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche der Bestandsgebäude Wilhelmstraße und der in diesem Änderungsplan durch Baugrenzen neu festgesetzten überbaubaren Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anbindung an die öffentliche Parkplatzfläche erfolgt über eine Rampe, die auf dem städtischen Grundstücksteil in einer Mindestbreite von 4,00 m angelegt werden kann. Die Bestandshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche zur Anbindung an die jeweiligen Grundstücke im Mittel 182,00 über NN bleiben erhalten. Die öffentliche Parkplatzanlage wird auf 184,00 NN angebunden.

- siehe Planeinträge-

Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“

für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz in der Stadt Betzdorf

Seite 3 von 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzungsbeschluss

4.2. Private Verkehrsflächen

Die benötigten Flächen, die zur Andienung der neuen Gebäude notwendig sind, werden in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

-siehe Planeintrag -

4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3.1 Parken

Die benötigten Flächen für die öffentlichen Stellplätze, angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich der Wilhelmstraße (B 62), werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt.

- siehe Planeintrag -

4.3.2 Fußgänger

Die benötigten Flächen für die Verkehrsflächen, angrenzend und in Verlängerung der rückwärtigen öffentlichen Verkehrsanbindung (siehe 4.1), werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger“ festgesetzt.

Die Anbindung an die öffentliche Fußgängerfläche erfolgt über eine Rampe, die auf dem städtischen Grundstücksteil in einer Mindestbreite von 4,00 m angelegt werden kann. Die Bestandshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche zur Anbindung an die jeweiligen Grundstücke im Mittel 182,00 über NN, bleibt erhalten. Die öffentliche Fußgängerfläche wird auf 183,50 NN angebunden.

- siehe Planeintrag -

5. Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den überbaubaren Flächen im Untergeschoss (Referenzhöhe 180,50 NN bzw. 181,00 NN) zulässig.

6. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen werden im Untergeschoss, Referenzhöhe 180,50 NN bzw. 181,00 NN, bis zum jeweiligen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (Referenzhöhen rückwärtige Erschließung Bestandsgebäude 182,00 NN, Wilhelmstraße 184,00 NN und Klosterhof 182,00 NN), zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt.

Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“

für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz in der Stadt Betzdorf

Seite 4 von 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzungsbeschluss

Eigentümer der Parzellen:

51/6, 50/42

50/36, 50/43, 50/44, 28/70

30/13, 30/15

28/56

28/3, 28/54, 28/53, 28/42

28/58

28/60, 28/43, 28/15, 2597/28

28/14

28/46

7. Festsetzung zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation vorzusehen.

B HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Leitungen

Es wird auf den Hauptabwassersammler im südlichen Plangebiet hingewiesen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet liegen sowohl im Bereich der Wilhelmstraße als auch auf dem Siegparkplatz.

2. Sieg

Bei Bauarbeiten ist die Sieg vor Verunreinigungen zu schützen. Auch bei unbedenklichen Mengen an Verunreinigungen durch Erdbewegungen usw. sind die Pächter und Besitzer von Fischbeständen frühzeitig zu informieren. Die Arbeiten sollten in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden erfolgen.

Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“

für das Teilgebiet Wilhelmstraße-Klosterhof-Siegparkplatz in der Stadt Betzdorf

Seite 5 von 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzungsbeschluss

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einschl. der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Betzdorf vom **10.11.2010** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden.

Betzdorf, den 02.12.2010

Stadt Betzdorf


Bernd Brato
Bürgermeister



Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss über die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB in der Wochenzeitung Mitteilungsblatt Betzdorf, Nr. 49/2010 am 10.12.2010 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Betzdorf, den 10.12.2010

Stadt Betzdorf


Bernd Brato
Bürgermeister

