

Kopiervorlage

WA

4WE

BauVO 90

BauO 91

Bebauungsplan "Alsberg" - Stadt Betzdorf

T E X T

zur II. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Alsberg" in der Stadt Betzdorf

I

Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung

1. Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich ist als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet -WA- nach § 4 der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGB1. I S. 132) festgesetzt.

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,

im südlichen Teilbereich des Baugebietes (Thomas-Mann-Straße)

GRZ	=	0,3
GFZ	=	0,5

bei 2-geschossiger Bauweise

GRZ	=	0,4
GFZ	=	0,8

bei 3-geschossiger Bauweise

GRZ	=	0,4
GFZ	=	1,0

Gemäß § 20 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Berechnung der Geschosßfläche mitzurechnen sind.

H I N W E I S:

Übereinstimmung von Grund- und Geschosßflächenzahlen mit überbaubarer Fläche

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

3. Bauweise

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschosßzahlen sind Höchstgrenzen. Die Hauptfirstrichtung ist verbindlich durch Planzeichen im Bebauungsplan eingetragen. Die Bauweise ist im Bebauungsplan 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 Gesamtbauung nicht als störend empfunden werden, d.h. sie sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

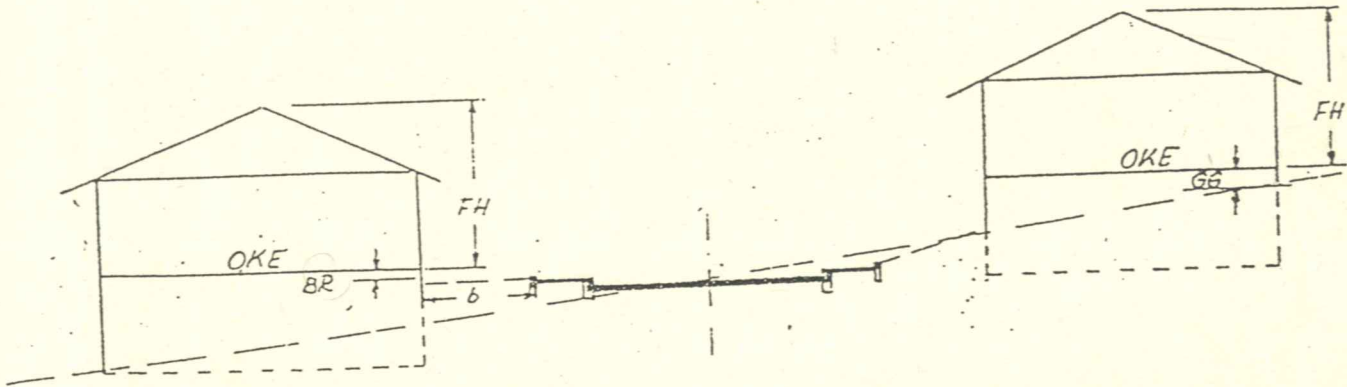
6. Höhenlage der Baukörper

Die Höhenlage der Baukörper wird bestimmt.

a) 1) bei bergseitiger Bebauung durch die Höhe des vor Baubeginn angetroffenen gewachsenen Geländes (GG)

2) bei talseitiger Bebauung durch die Höhe der geplanten Bürgersteig- bzw. Schrammbordrandplatte (BR) bis b max. = 5,00 m. Bei größerem Abstand zur Straße ist wie unter a) zu verfahren.

- b) durch die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE)
 - c) durch die Firsthöhe (FH) (nur bei 1-geschossiger Bauweise)
- Bezugspunkt ist jeweils die Mitte des Gebäudes.



Festlegungen: GG = 0,20 m bis 0,40 m
BR = 0,20 m
FH = max. 2,75 m + 0,75 m + der sich aus der Dachneigung ergebenden Dachhöhe

Damit Eindeutigkeit in hängigem Gelände herrscht, wird abweichend von der Landesbauordnung festgelegt, daß die im Plan eingetragenen Geschözzahlen ab OK Kellergeschoß gelten.

KG kein Vollgeschoss

7. Garagen und Stellplätze

Garagen und Einstellplätze sind gemäß der Garagenverordnung zu § 45 der LBauO vorzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind Garagen auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme eines Streifens von 5,00 m Breite entlang der Straße bei senkrechter Anordnung der Garage zur Straße.

Ausnahme: Garagen dürfen mit einem Abstand von mind. 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. Zulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft eine Hauptversorgungsleitung der Kreiswasserversorgung.

Beiderseits der Rohrleitungsachse ist ein Streifen von jeweils 2 m, insgesamt 4 m, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet "Alsberg" werden beginnend ab der Bebauung Alsbergstraße in einem verkehrsberuhigtem Ausbau unter dem Prinzip der Mischnutzung als "verkehrsberuhigte Bereiche" festgesetzt. Flächen für den ruhenden Verkehr werden entsprechend den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung im Fahrbahnbereich untergebracht und sind der Ausbauplanung vorbehalten. Darüberhinaus sind weitere Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechend der Plandarstellung außerhalb der Fahrbahn festgesetzt.

11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (4. Bauabschnitt Thomas-Mann-Straße) sind in Richtung des angrenzenden Waldgrundstückes bzw. der Gemarkungsgrenze Alsdorf als Freiflächen zwischen der Bebauung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese

Bereiche sind als Obstwiesen anzulegen und mit Obsthochstämmen (Sorten der Landschaft) zu bepflanzen.

II

Festsetzung nach § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der zur Zeit geltenden Fassung

12. Äußere Gestaltung

12.1 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 vorgenannten 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.

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

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

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

Großflächige Zementasbestplatten sind nicht zugelassen. Drempe bis 0,75 m Höhe sind zugelassen (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut). Bei den zulässigen Rücksprüngen von Gebäudeteilen können sich größere Drempehöhen ergeben. Diese können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Stadt nach § 67 LBauO zugelassen werden.

12.2 Gebäudeaußengestaltung

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

12.3 Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der Vorgärten sollen Zäune und Hecken eine Höhe von max. 1,00 m nicht übersteigen.

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

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

12.4 Antennenanlagen

Außenantennenanlagen sind nicht zulässig, da entweder die Gebäude im Gebiet des Bebauungsplanes "Alsberg" an die vorhandene Breitbandkabelanlage der Deutschen Bundespost angeschlossen oder Antennenanlagen aller Art innerhalb des Dachgeschosses installiert werden können.

Betzdorf,

Lieber
Bürgermeister

Ausfertigung

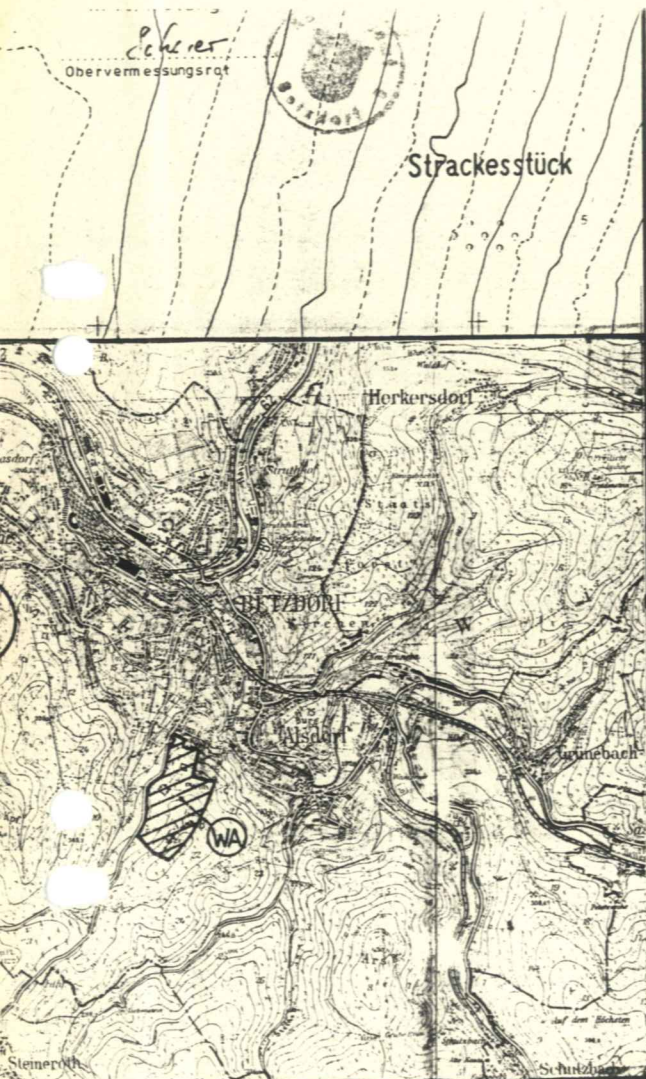
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alsberg" erfolgte unter Beachtung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und wurde in der vorliegenden Fassung vom Stadtrat Betzdorf am als Satzung beschlossen und von der Kreisverwaltung Altenkirchen während des Anzeigeverfahrens nicht wegen Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet; hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB angeordnet.

Inkrafttreten

Der Bescheid über die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der ausgefertigte Bebauungsplan wurde am bekanntgemacht.

Betzdorf,

Lieber
Bürgermeister



Maßstab des Übersichtsplanes :

1 : 25 000

I GRZ 0,3 WA GFZ 0,5  DN 28° - 40°	STADT BETZDORF	
I GRZ 0,4 WA GFZ 0,5   DN 28° - 40°	Land : Rheinland - Pfalz Regierungsbezirk : Koblenz Kreis : Altenkirchen / W Verbandsgemeinde : Betzdorf Gemeinde : Stadt Betzdorf Gemarkung : Betzdorf Flur : 4	
II GRZ 0,4 WA GFZ 0,8  DN 28° - 40°	Bebauungsplan „ALSBERG“ ^{4 WE} BaunVO 90 LBauO 91 hier : 2. Änderung des Bebauungsplanes ^{WA} Kopie vorlage	
II GRZ 0,4 WA GFZ 0,8  DN 0° - 30°	Verbandsgemeindeverwaltung Betzd Verbandsgemeindebauamt Hellerstraße 2 (Rathaus) 5240 Betzdorf (Sieg)	
III GRZ 0,4 WA GFZ 1,0  DN 0° - 30°		