

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Bushaltestelle Struthof", Stadt Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

=====

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Bushaltestelle Struthof", Stadt Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

=====

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Planbereiches ist als WA, -Allgemeines Wohngebiet-, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Eine Fläche nördlich angrenzend an den geplanten Busbahnhof wird als "Sonstiges Sondergebiet -Versorgungsstation-" (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist ein Laden mit Verkaufsangebot zur Grundversorgung der Bevölkerung, Schulbedarf und Imbiß sowie öffentliche Einrichtungen, wie Post, Telefon und Fax. Die Verkaufs-/Restaurationsfläche darf 200 m² im Erdgeschoß nicht überschreiten.

2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge. Stellplätze und Garagen sind allgemein innerhalb der Fläche zwischen einem parallelen Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze und der straßenrückseitigen Baugrenze zulässig. Bei senkrechter Anordnung von Garagen zur Straße ist entlang eines 5,0 m breiten Streifens parallel zur Straßengrenze eine Bebauung nicht erlaubt. Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind nur auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

bei eingeschossiger Bauweise:	Grundflächenzahl GRZ	= 0,4
	Geschoßflächenzahl GFZ	= 0,5
bei zweigeschossiger Bauweise:	Grundflächenzahl GRZ	= 0,4
	Geschoßflächenzahl GFZ	= 0,8
bei dreigeschossiger Bauweise:	Grundflächenzahl GRZ	= 0,4
	Geschoßflächenzahl GFZ	= 1,2

Im Bereich des "Sonstigen Sondergebietes" darf optisch die bauliche Anlage nur 1 1/2 Geschosse betragen.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage baulicher Anlagen im Allg. Wohngebiet wird mit maximaler Firsthöhe von 13 m über dem höchsten Punkt des am Gebäude angrenzenden gewachsenen Geländes festgesetzt.

Die Höhenlage baulicher Anlagen im Sondergebiet wird mit maximaler Firsthöhe von 9,00 m über angrenzender Straßenoberfläche festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf die technische Straßenplanung mit Geländeschnitten abzustimmen.

Bebauungsplan "Bushaltestelle Struthof", Stadt Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

=====

6. Bauweise

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.

Im Sondergebiet wird die östliche überbaubare Fläche durch Baulinie eingegrenzt. Ansonsten sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen eingeschlossen.

7. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 400 m² festgesetzt.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Auf den beidseitigen Eckgrundstücken an einmündenden Straßen sind Sichtdreiecke von 10 m Kathetenlänge von jeglicher Bebauung oberhalb 0,80 m, bezogen auf Straßenoberfläche, freizuhalten.

Innerhalb einer parallelen Fläche von 15,0 m Breite, bezogen auf die östliche Bordsteinbegrenzung der neuen B 62 ist eine Bebauung auf der Fläche des Sondergebietes nicht statthaft.

Eine Fläche nördlich neben der angrenzenden Buswartebox innerhalb des Sondergebietes als Sichtdreieck für ausfahrende Busse. Der Nachweis des ausreichenden Sichtdreieckes ist in den Baugenehmigungsunterlagen des Gebäudes zu führen.

9. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die vorhandenen mit Leitungsrechten belasteten Flächen werden nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind sowie Böschungen

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, soweit sie nicht durch private Anschüttungen abgedeckt werden, sind von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:1,5) bleibt dem Privateigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern hergestellt werden.

Böschungen sind mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Den Bauantragsunterlagen sind entsprechende Geländeschnitte beizufügen.

11. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im mittleren Teil des Struthofweges wird "Verkehrsberuhigter Bereich" als Überquerungshilfe mit entsprechenden Gestaltungen festgesetzt.

Die alte Trasse des Struthofweges wird zwischen alter B 62 und Überquerungshilfe als Fuß-/ Radweg festgesetzt.

In dem Bereich zwischen alter und neuer B 62 wird ein Busbahnhof festgesetzt.

Zweckgebundene bauliche Anlagen zur Überdachung des Busbahnhofes sowie des Fuß-/Radweges Struthofweg einschließlich Überquerungshilfe sind zulässig, soweit sie nicht in das Lichtraumprofil der Fahrbahnen nach EAE-85 hineinragen.

Bebauungsplan "Bushaltestelle Struthof", Stadt Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

=====

Entlang der parallelen Bushaltebucht der B 62, Richtungsfahrbahn Siegen, wird eine Fläche zum Aufstellen der Fahrgäste in einer Breite bis 2,50 m festgesetzt.

Anmerkung: Letztere Festsetzung ist zeichnerisch in der Planurkunde nicht zu erkennen, da diese von dem Planzeichen für die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches überlagert wird.

12. Der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Fläche des Sondergebietes erhält einen Anschluß an der östlichen Grundstücksgrenze zur Kirchener Straße (B 62 alt). Anschlüsse nur für Fußwege entlang der Begrenzung zum Busbahnhof sind zulässig. Darüber hinaus sind sämtliche Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge insbesondere zur neuen B 62 unzulässig.

Bebauungsplan "Bushaltestelle Struthof", Stadt Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

=====

B. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

=====

1. Die dominierende Buche westlich des Realschulgebäudes muß erhalten bleiben und während den Bauarbeiten nach RAS LG 4 in geeigneter Form geschützt werden.
2. Die Flächen zwischen Parkplatzanlagen bzw. Busbahnhof und neuer B 62 sind mit folgenden Pflanzarten einzugrünen:
Sträucher: Salweide, Weißdorn, Hasel, Hundsrose, Schlehe; Bergjohannisbeere, Holunder, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball
Bäume: Hainbuche, Eberesche, Eiche, Linde, Ahorn, Esche
3. Im Randbereich des Neubauabschnittes Struthofweg ist mit Pflanzen der Pflanzliste aus Abschn. 2 einzugrünen. Darüber hinaus können Arten in Anpassung an die vorhandenen Ziergehölze auf den Gartenflächen im Sinne der landschaftsgärtnerischen Gestaltungsgrundsätze verwendet werden.
4. Im Randbereich des zurückgebauten Struthofweges sowie im Bereich zwischen den Parkplätzen entlang der alten B 62 wird die Anpflanzung von hochstämmigen Linden, Eichen, Ahorn und Eschen (Qualität mind. 3xv, StU. mind. 18-20 cm) festgesetzt.
5. Die im Bebauungsplan dargestellten Restflächen im straßenangrenzenden Bereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Die außerhalb der Baugrenzen dargestellten Grünflächen auf bebaubaren und bebauten Flurstücken werden als private Grünflächen festgesetzt.
Die privaten und öffentlichen Grünflächen können durch befestigte Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden, soweit keine Einschränkungen durch andere Festsetzungen getroffen sind.
6. Auf der Fläche zwischen alter und neuer B 62 sowie dem Sondergebiet und der Einmündung Struthofweg ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens zulässig.
7. Der vorhandene Baumbestand an Laubgehölzen auf dem östlichen Teil der Fläche zwischen dem neuen und alten Teil des Struthofweges sowie der alten B 62 ist zu erhalten. Eine ergänzende Einfriedung dieser Fläche zur Straße durch standortgerechte Gehölze als Heckenpflanzung wird festgesetzt.

Bebauungsplan "Bushaltestelle Struthof", Stadt Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

=====

C.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN1. Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

- Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- Kunststofffolien, Dachpappen und Metallbleche sind als Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Eindeckung von Dachaufbauten in Zink-, Kupferblech oder Blei.
- Die Dachneigung beträgt mindestens 25°, max. 45°, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgeblich ist.
- Dachaufbauten sind bis 1/2 der Firstlänge auf jeder Dachseite zulässig. Der einzelne Dachaufbau darf das Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Hauptdaches mit Außenhaut des Dachaufbaues, gemessen senkrecht zum First am Punkt der größten Ausdehnung.
- Dachflächenfenster sind unter Berücksichtigung der LBauO bis 1,5 m² Größe erlaubt. Maßgebend ist das lichte Laibungsmaß.
- Drempe im Allg. Wohngebiet sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.
- Drempe im "Sonstigen Sondergebiet" sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Eine Untergliederung der Dachgestaltung zwischen flachen Bereichen und versetzten Aufbauten ist zulässig.
- Dachüberstände im Bereich des "Sonstigen Sondergebietes" sind zur teilweisen Überdachung der Freifläche zulässig, soweit Sie nicht in das Lichtprofil der Fahrbahnen und Bushalteboxen (entspr. EAE-85) hineinragen. Sichthindernde Bauteile innerhalb des Sichtdreieckes neben dem Ausfahrtbereich der angrenzenden Buswartebox sind unzulässig.

2. Unbebaute Flächen

Die Gestaltung der Außenanlagen ist unter Berücksichtigung der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 3/1982, "Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken", auszuführen.

3. Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m oder Mauern in massiver Bauweise bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf das Straßenniveau, zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen ab vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenze zur neuen B 62 ist zwischen der Einmündung Struthofweg und dem abgehenden Fußweg von der Bushaltebox ein Maschendrahtzaun in 0,80 m Höhe herzustellen.

Bebauungsplan "Bushaltestelle Struthof", Stadt Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

=====

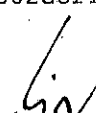
4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

5. Fassaden

Fassadenmaterialien sind Verputz, unglasierte Klinker, Schiefer oder Fachwerk. Eine Gliederung der Fassade durch vertikal verlaufende Elemente aus Metall bis zu einer Breite von max. 1,50 m ist zulässig.

Betzdorf, den 02.06.1995

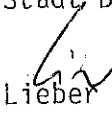

Lieber
Bürgermeister

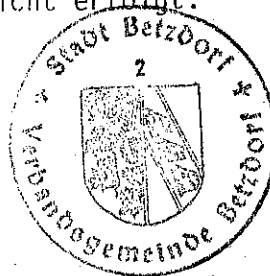


Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates Betzdorf übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung, beachtet wurden. Eine Beanstandung wegen Verletzung von Rechtsvorschriften ist während des Anzeigeverfahrens von der Kreisverwaltung Altenkirchen nicht erfolgt.

57518 Betzdorf, den 14.12.1995

Stadt Betzdorf

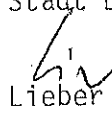

Lieber
Bürgermeister



Der Bescheid über die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 05.01.96 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

57518 Betzdorf, den 08.01.1996

Stadt Betzdorf


Lieber
Bürgermeister

