

T E X T

zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
" Stadtmitte " Teilgebiet I Bahnhofstraße / Gerberstraße gem.
§ 9 BBauG


Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 16.12.1986 werden die-
textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes ergänzt.

Nach Abschnitt I - Art der baulichen Nutzung - wird ein neuer
Absatz 3 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

" Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind die
nach § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (Kerngebiete) all-
gemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen, soweit
sie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i
der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom
01.01.1978, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes
vom 18.02.1986 (BGBI. I S. 265), betreffen, nicht zulässig."

Betzdorf, den *15. November 1988*
-4- 610-14-15-I/3 Wo/Z.-

Stadt Betzdorf


(Koeleman)
Bürgermeister

- A. Textliche Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" der Stadt Betzdorf - Teilgebiet I - gemäß § 9 BBauG - Bahnhofstraße/Gerberstraße -

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 7 (2) 7 der BauNVO sind außer in den Baugebieten im Bereich der Flurstücke 364/42, 364/43, 2180/364, 364/30, 367/13, 2272/367, 367/9, 370/6, 2270/367 und 367/1 oberhalb dem Erdgeschoß Wohnungen grundsätzlich zulässig.
- (2) Im Bereich der ausgewiesenen Baufläche MK-dreigeschossig, im Bereich der Flurstücke 364/42 und 364/43 sind Wohnungen gemäß § 7(2)7 der BauNVO oberhalb dem 2. OG zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Wird ein Grundstück durch eine oder mehrere Nutzungsgrenzen in Teilgrundstücksflächen aufgegliedert, so beziehen sich die jeweils festgesetzten Grundstücks- und Geschoßflächenzahlen auf die sich ergebenden Teilgrundstücksflächen.
- (2) Wird die in einem mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Baugebiet festgelegte Bebauungstiefe nicht voll ausgenutzt, so ist für die verbleibende überbaubare Restfläche die in der Planzeichnung festgelegte Art und das festgelegte Maß der baulichen Nutzung der rückwärtig angrenzenden Teilgrundstücksfläche maßgebend.

3. Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstlinien der Gebäude müssen parallel zur Straße liegen. Sonderregelungen der Firstrichtungen sind bei Eckgebäuden zugelassen wenn gesichert ist, daß die Hauptfirstrichtung parallel zu einer oder beiden Straßen verläuft.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Gemäß § 23(2)u.(3)BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen, Wintergärten o.ä. zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Einzelbreite 4,00 m und die Summe der Einzelelementbreiten 45 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

(2) Die Ausladung der nach (1) zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf auf der straßenzugewandten Seite das Maß von 1,50 m und auf der straßenabgewandten Seite das Maß von 3,00 m nicht überschreiten, dabei ist jeweils ein Abstand von der Nachbargrenze einzuhalten, der mindestens dem Maß der Ausladung entspricht.

(3) Das Lichtraumprofil der Fahrbahn, das in den Fußgängerbereichen als liches Raummaß von 4,20 m Höhe und mit einem beidseitigen Abstand von 2,00 m von der Straßenmitte festgelegt wird, darf bezüglich der Auskragung nicht eingeeengt werden.

(4) Ein Zurücktreten von Bauteilen oder Gebäuden hinter die Baulinien ist nur in geringfügigem Maß zulässig; dabei darf der Rücksprung höchstens 0,50 m betragen.

5. Garagen

(1) Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Bereiche zulässig, wobei pro Grundstück bzw. Gebäude - außer bei der ausgewiesenen Garagenanlage an der Friedrichstraße - nur eine straßenseitige Zufahrt von 3,00 m zulässig ist.

(2) Gemäß § 12 (4) der BauNVO wird für das Kerngebiet auf den Flurstücksparzellen Nr. 254/1 und 429/8 festgelegt, daß im 1. Obergeschoß nur die Anlage von Garagen zulässig ist, um die angrenzende Parkplatznutzung durch Ausnutzung der vorhandenen topographischen Situation auf die überbaubare Fläche auszudehnen und gleichzeitig einen Rampenaufgang zur Fußgängerbrücke über die Bundesbahnfläche zu schaffen.

6. Nebenanlagen

(1) 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.

(2) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Öffentliche Grünflächen

- (1) Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" dürfen durch Fußwege, Radwege, Treppenanlagen und Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen unterbrochen werden.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" entlang der "Heller" ist die Anlage von einer Notzufahrt für die Polizei zulässig.

- B. Textliche Festsetzungen gemäß § 123 LBAUO
Rheinland - Pfalz

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 123 LBauO Rh.-Pf. zur Wahrung und Entwicklung des historischen und stadtbildprägenden Charakters für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

1. Flachdächer

- (1) Die im Plan festgesetzten eingeschossig und zweigeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereiche mit Flachdächern sind mit überwiegend bepflanzter und gärtnerisch gestalteter Dachfläche auszubilden.

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen sind hiervon ausgenommen.

- (2) Dachterrassen, bzw. Flachdachflächen der eingeschossigen Gebäude müssen zum Straßenraum hin durch eine mindestens 2,00 m hohe Pergolenumwehrung aus Stahl oder Holz gestaltet werden.

2. Dachform und Dachneigung

- (1) In den Baugebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze mit drei Vollgeschossen und als Höchstgrenze mit vier Vollgeschossen festgelegt ist, muß das vierte Vollgeschoß in seiner äußeren Erscheinungsform einem ausgebauten Dachgeschoß entsprechen

- (2) Dachneigungen unter 40° (außer im Bereich der festgesetzten Flachdächer u. Pultdächer) und über 60° sind unzulässig. Ausnahme davon bildet der untere Teil des Mansardendaches für den eine Dachneigung bis zu 80° zugelassen ist.

3. Dachflächengliederung

Die Dachfläche kann durch Gauben, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte gegliedert werden, wobei pro Element eine maximale Breite von 4,00 m zulässig ist.

4. Fassadengliederung

- (1) Die Gliederung der Fassade muß die Vertikale betonen. Eine kleingliedrige Fassadengestaltung wird vorgeschrieben, wobei horizontal gerichtete Fensterreihen ohne Fassadenzwischenelemente nicht zulässig sind. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und im Obergeschoß nur entlang der für die Allgemeinheit begehbaren Verkehrsflächen zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Die Achsen der Öffnungen (Fenster und Türen) übereinanderliegender Stockwerke müssen senkrecht übereinanderstehen. Ausnahmen sind bei Einzelfenstern oder wenn die vertikale Fassadengliederung durch andere Bauelemente gesichert ist, zugelassen.
- (2) Die überwiegende Zahl der Fenster einer jeden Fassadenansicht muß ein hochstehendes Rechteckformat aufweisen.

5. Materialien und Farben

Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer oder dem Schiefer in Form, Farbe und Größe ähnliche Materialien zugelassen. Als Fassadenmaterialien sind (geschlämmtes) Sichtmauerwerk Naturstein und glatter Putz zugelassen. Holz-, Beton- und Metallteile sind als Gliederungselement zulässig. Reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Farben haben sich harmonisch in das Stadtbild einzupassen. Grelle und fluoreszierende Farben und Schwarz (außer bei Einzelementen) werden ausgeschlossen.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,60 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoß eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 1,20 m zulässig. Werbeanlagen haben sich in Form und Material den historischen Vorbildern anzulehnen. Vertikal angebrachte Werbeanlagen müssen aus Ausleger und Werbeschild bestehen, wobei der Ausleger feingliedrig gestaltet werden und aus Stahl oder Schmiedeeisen bestehen muß. Das Werbeschild selbst darf in seiner Ansichtsfläche nicht größer als die durch die Mantellinie des Auslegers bestimmte Fläche sein.

Parallel angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Emblemen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden.

(2) Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Im Bereich der Fußgängerbereiche sind die Festsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen Abstand von 2,00 m von der Straßenmitte bezogen; die Höhe des Lichtraumprofils beträgt unverändert 4,20 m.

(3) Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich der Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

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

C. HINWEISE

Übereinstimmung von Grund- und Geschoßflächen-
zahlen mit überbaubarer Fläche

Entspricht in einem Baugrundstück die überbau-
bare 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.

Betzdorf, 15.01.1986

Stadt Betzdorf



(Koeleman)
Bürgermeister

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß dieser Text neben der Bebauungsplanurkunde, der Satzung und der Begründung sowie den sonstigen zum Bebauungsplan gehörigen Unterlagen in der Zeit vom 24.09.1985 bis einschließlich 25.10.1985 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf, Verbandsgemeindebauamt, Zimmer 28, zu jedermann Einsichtnahme öffentlich auslag.

Im Auftrag


(WOLF)

Verbandsgemeindeverwaltung
- Verbandsgemeindebauamt -

Betzdorf, 15.01.1986

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß dieser Text neben der Bebauungsplanurkunde, der Satzung und der Begründung sowie den sonstigen zum Bebauungsplan gehörigen Unterlagen in der Zeit vom 24.09.1985 bis einschließlich 25.10.1985 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf, Verbandsgemeindebauamt, Zimmer 28, zu jedermann Einsichtnahme öffentlich auslag.

Im Auftrag


(Wolf)

Verbandsgemeindeverwaltung
- Verbandsgemeindebauamt -

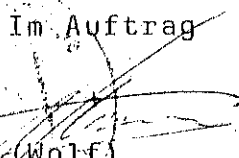
Betzdorf, 05.05.1986

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Ablichtung mit dem zur Genehmigung vorgelegten Original übereinstimmt.

Weiter wird bescheinigt, daß der Text sowie die Bebauungsplanurkunde, die Satzung, die Begründung und die sonstigen zum Bebauungsplan gehörenden Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf - Verbandsgemeindebauamt, Zimmer 28 - ab sofort zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten werden.

Im Auftrag


(Wolf)