BEBAUUNGSPLAN WERSHOFEN DORFKERN

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

§ 2 (1) UND (6) IN VERBINDUNG MIT § 10 BUNDESBAUGESETZ (BBAUG) 18. AUGUST 1976 (BGBL I S. 2256), IN DER FASSUNG VOM 06. JULI 1979 (BGBL. I S. 949).

§ 24 GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (GEMO) VOM 14. DEZEMBER 1973 (GVBL. S. 419).

§ 9 (4) BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 123 (5) LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (LBAUO) VOM 27. FEBRUAR 1974 (GVBL. S. 53), ZULETZT GEANDERT DURCH DAS ZWEITE LANDESGESETZ ZUR ANDERUNG DER LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ VOM 20. JULI 1982 (GVBL. S. 264) ZU DEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- FLURGRENZE
- FLURSTUCKSGRENZE VORHANDEN
- FLURSTUCKSGRENZE GEPLANT
- Z. B. NR. EINES FLURSTUCKES
- HOHENLINIE
- WOHNGEBAUDE BESTAND
- NEBENGEBAUDE BESTAND
- BEBAUUNGSVORSCHLAG
- STANDORTGERECHTE GROSSKRONIGE BAUME
- BEPFLANZUNG STANDORTGERECHTER GEHOLZE
- EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEBAUDE BZW. GEBAUDETEILE ZU ERHALTEN

FESTSETZUNGEN

- PLANGEBIETSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- MD DORFGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL } Bezugsfläche ist die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem jeweiligen Grundstück. Nicht die Grundstücksfläche
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o OFFENE BAUWEISE
- ho HALBOFFENE BAUWEISE (Einseitig auf Grenze, einseitig Bauwich gemäß LBauO)
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH
- 25-35° DACHNEIGUNG, MINDEST- / HÖCHSTGRENZE
- TH TRAUFHÖHE
- FIRSTRICHTUNG
- FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Einrichtungen im Sinne des § 42 Abs. 4a Strassenverkehrsordnung)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- ST STELLPLÄTZE
- GA GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GGA GARAGE
- TGA GEMEINSCHAFTSGARAGE
- TIEFGARAGE
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
- SICHTFLÄCHEN
- BÖSCHUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / VORGÄRTEN
- KINDERSPIELPLATZ
- UMFORMERSTATION
- KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- MIT GEH-, FAH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, ZUGUNSTEN:
- BÄUME / STRÄUCHER

M = 1 : 500

ÜBERSICHTSKARTE M = 1:10 000

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die unter Abs. 2 Nr. 4, 9 und 10 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur in den hierfür festgelegten oder innerhalb der überbaubaren Fläche mit je Grundstück nur einer straßenseitigen Zufahrt zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Soweit bei der ausgewiesenen Bebauung die Höchstwerte für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 der BauNVO überschritten werden, sind die Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 9 der BauNVO zulässig. Die zulässigen Höchstwerte ergeben sich aus den überbaubaren Flächen, die bei der Berechnung der angegebenen Zahlen zugrunde gelegt wurden, den festgesetzten Geschoßzahlen, sowie aus den Dachformen und Dachneigungen und der Angleichung an die Nachbarbebauung.

4. Überbaure Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baulinie wird bei den als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden auf die vorhandenen Anlagen, wie Freitreppen, Erker, Balkone usw., beschränkt.

Bei Neubauten ist nur in den Obergeschossen für einzelne Bauelemente eine Überschreitung zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Breite der Fassade ausmacht und ihre Ausladung 0,60 m nicht übersteigt. Rücksprünge von der Baulinie sind zur Errichtung einer Gliederung der Gebäude zulässig, wenn die Gesamtbreite der Einzelelemente nicht mehr als 50 % der Gebäudebreite einnimmt und das Einzelelement nicht breiter als 3,0 m ist. Markisen werden gestattet, wobei Auskragungen über 0,60 m zulässig sind, wenn sie diese Auskragung nur zeitlich begrenzt aufweisen und mindestens 2,25 m über Bürgersteig angeordnet werden.
Der Verkehrsfluß darf durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Treppenhäuser, Balkone und Erker dürfen bis zu 2,0 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten.

Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Bebauung des Grundstücks festgesetzt ist. Bauliche Veränderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Substanz dienen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei Umbauten oder Anbauten an Gebäude, die in der Zeichnung als erhaltenswert gekennzeichnet sind, ist Oberkante Erdgeschoß Fußboden vom Bestand zu übernehmen.

Bei den übrigen Gebäuden darf Oberkante Erdgeschoß Fußboden maximal 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsanlage bzw. gewachsenem Gelände liegen.

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 123 LBauO

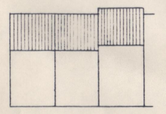
Die nachstehenden Einzelbestimmungen dienen dazu, die prägenden Merkmale für den Dorfkern bei weiteren Grundstücksnutzungen in diesem Gebiet und in ihrem Gesamtgefüge zu erhalten und entsprechend weiterzuentwickeln.

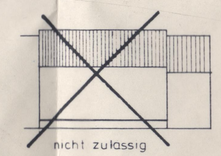
Prägende Merkmale sind gegeben durch den Dorfkerngrundriß, durch überwiegend kleinteilige Grundstückszuschnitte, durch Gebäudehöhen und -breiten für sich und im Verhältnis zu Nachbargebäuden, durch Dachformen und Dachneigung, durch Dacheindeckung nach Material und Farbe, durch die Fassaden mit ihren Gliederungen, durch waagerechte und senkrechte Fensterachsen, durch Lage, Art und Größe der Eingänge, durch Vor- und Rücksprünge, wie z. B. durch Feinstruktur, wie Fachwerk, Stuck und andere Verzierungen, durch Fensterteilung mit Sprossen, durch das Material der Außenwände, der Oberflächenbehandlung und der farblichen Gestaltung.

Es ist notwendig, gestalterisch und historisch wertvolle Gebäude zu erhalten und sie mit ihren wesentlichen erhaltenen historischen Details und den erhaltenswerten Bauteilen für den Dorfkern zum Maßstab weiterer Entwicklung zu machen.

1. Gebäudefronten

Neubauten und bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, daß in der Gliederung der Gebäudefronte die jetzige kleinmaßstäbliche Parzellenstruktur ablesbar ist. Neubauten, bei denen nicht auf die jetzige Grundstücksstruktur zurückgegriffen werden kann, müssen in Fassadenteilen mit einem aufrecht stehenden länglichen Format gegliedert werden. Für die Beurteilung dieser Anforderung ist die nachstehende Systemskizze maßgebend.


zulässig


nicht zulässig

Auffertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus dieser Planzeichnung nebst Textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wershofen, den 07.02.2000

(Siegel)

gez. Raths

(Raths)
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes - Bescheid der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 30.10.1985 Az. 6-60-610-03-04 - ist am 11.02.2000 gem. § 10 (3) BauGB i.V.mit § 215 a (2) BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung des Bebauungsplanes zur Einsichtnahme und die rückwirkende Inkraftsetzung zum 15.11.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wershofen, den 14.02.2000

(Siegel)

gez. Raths

(Raths)
Ortsbürgermeister

2. Fassaden

In den als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden sind die Ursprungsfassaden in der bestehenden Form (z. B. Fachwerk, Bruchstein usw.) zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Bei Erneuerungen einzelner Fassadenelemente sind diese dem Bestand entsprechend anzupassen.
Bei notwendigwerdenden umfassenden Erneuerungsmaßnahmen ist der Bestand durch ein genaues Aufmaß festzuhalten und zeichnerisch darzustellen. Die Fassadenebene darf nicht in einzelne plastische Körper aufgelöst werden. Sie muß als flächige senkrechte Ebene auf der ausgewiesenen Baulinie stehen. Für die Beurteilung dieser Anforderung ist die beiliegende Systemskizze maßgeblich (keine aufgemessenen Bestandskartierung).

3. Dächer

Bei der Erneuerung von Dächern der als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude ist die bestehende Dachneigung, Dachform zu übernehmen. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind die Dachformen und Firstrichtungen an den Gebäudebestand anzupassen. Der Plan über die Dachlandschaft dient hier als Richtlinie.

Dachneigungen unter 35° und über 50° sind nur für untergeordnete Dachteile oder Dächer bis zu 20 % der Gesamtdachfläche zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig, Dacheinschnitte nicht. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf 2/3 der jeweiligen Dachfrontlänge nicht überschreiten, wobe sie von seitlichen Gebäudekanten mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten müssen.
Dachaufbauten müssen einen Abstand zur Traufe von mindestens 0,80 m einhalten. Die senkrecht gemessen Höhe von Gauben über der Dachhaut darf nicht mehr als 1,50 m betragen.

Als Dacheindeckungsmaterial sind nicht veredelte Kupferbleche, Schiefer oder dessen Ersatzmaterialien sowie dunkle oder braunrote Pfannen zugelassen.

4. Außenwandflächen

Vor- und zurückspringende Bauteile sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
Solche Einzelbauteile müssen in ihrer Gesamtwirkung ein aufrechtstehendes rechteckiges Format aufweisen.

5. Wandöffnungen

Fassaden sind in jedem Geschoß durch Öffnungen (Fenster, Türen usw.) zu gliedern.
Für die Wandöffnungen sind stehende Formate zu verwenden. Das Verhältnis der Breite zur Höhe muß mindestens 1 : 1,5 und darf höchstens 1 : 2 betragen.

6. Schaufenster

Schaufenster sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser unterordnen. Dies gilt für Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe.

Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen, soweit es sich nicht um ein denkalwürdiges Gebäude handelt, wo sie verboten sind.
Für Fensterrahmen und Türen ist die Verwendung von metallischglänzenden oder blankelokierten Materialien unzulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie sind in ihrem Erscheinungsbild den Fassaden unterzuordnen.
Die Höhe darf 0,60 m nicht überschreiten.
Werbetafeln und Anlagen mit Neonlicht sind unzulässig.

8. Private Verkehrsfläche

Für private Grundstücksflächen vor den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Pflasterung zulässig, die der einheitlichen Ausbildung von Straßen und Platzräumen dient.
Die Grenze zwischen den öffentlichen und privaten gepflasterten Grundstücksflächen muß eindeutig sichtbar sein.
Private Grundstücksflächen, die als besonders gestaltete Platzflächen für Fußgänger festgesetzt sind, bleiben hiervon unberührt. Für die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen der Platzaufweitung gegenüber der Kirche als öffentlich begehbare Fläche ist eine einheitliche Gesamtgestaltung erforderlich.

Ergänzt gem. Beschluss der Ortsgemeinde Wershofen vom 25. 11. 1985

(Siegel)

Gez. Raths
Ortsbürgermeister

noch A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

6. Grünordnung

Bei den durch Festsetzungen bzw. Textfestsetzungen im Plangebiet neuanlegbaren Straßen sind Bäume 2. Ordnung, wie z. B. Acer rampestre, Acer saccharinum, "Pyramidale", Aesculus carnea, "Briotii", Quercus coccinea, Sorbus intermedia, Tilia "Greenspire", bei den zu pflanzenden Straßen sind Pflanzarten zu wählen, wie z. B. Carpinus betulus, Euonymus europaeus, Forsynia intermedia, Potentilla fruticosa, Rosa rubiginosa, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus.
Die festgesetzten Pflanzungen können durch notwendige Gebäudezugänge oder Treppen unterbrochen werden.

Soweit Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt sind, können diese bis zu 3,00 m entgegen der Standortangabe versetzt angeordnet werden.

Im öffentlichen Bereich reduziert sich dieses Maß auf 1,00 m.

In den übrigen privaten Gartenflächen sind pro 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 2. Ordnung, entsprechend der oben angeführten Angaben, zu pflanzen.

7. (Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:
a) Eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn diese zur Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung notwendig ist.
b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wenn die städtebauliche und gestalterische Situation nicht beeinträchtigt wird.

8. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan gesamte Ortslage Wershofen Teil I und II wird für den Bereich, der jetzt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, aufgehoben.

C. Hinweis

Um die Verringerung der in § 17 aufgrund des § 19 LBauO vorgeschriebenen Maßes zu ermöglichen, wird zur Wahrung der baupolizeilichen Belange das Bebauungsplanverfahren parallel zum Bebauungsplan eine Abstandssatzung nach § 123 Abs. 1 Nr. 3 LBauO aufgestellt.

DIE PLANUNGSUNTERLAGEN STIMMEN MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS BEZÜGLICH DER FLURSTUCKSGRENZEN UND NUMMERN ÜBEREIN.
DEN
DS.
KATASTERAMT:

DER GEBAUDENACHWEIS DES PLANES STIMMT MIT DEM GEGENWÄRTIGEN BESTAND IN DER ÖRTLICHKEIT ÜBEREIN.
DEN
DS.
KATASTERAMT:

AUFGESTELLT AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES RATES DER GEMEINDE **WERSHOFEN** VOM **07.12.1983**
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT AM **16.12.83**
DS. GEZ. MUDRACK BÜRGERMEISTER
DS. GEZ. RATHS ORTSBÜRGERMEISTER

GEMÄSS § 2a (2) BBAUG VOM 18.8.1976 ÖFFENTL. DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DURCH **AUSLEGUNG IN DER ZEIT VOM 27.12.83- 09.01.84** ERFOLGT
DS. GEZ. MUDRACK BÜRGERMEISTER
DS. GEZ. RATHS ORTSBÜRGERMEISTER

GEMÄSS § 2a (6) BBAUG VOM 18.8.1976 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN DER ZEIT VOM **19.11.1984** BIS EINSCHLIESSLICH **19.12.1984**
DS. GEZ. MUDRACK BÜRGERMEISTER
DS. GEZ. RATHS ORTSBÜRGERMEISTER

VOM RAT DER GEMEINDE **WERSHOFEN** AM **28.02.1985** AUFGRUND DES § 10 DES BBAUG VOM 18.8.1976 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DS. GEZ. MUDRACK BÜRGERMEISTER
DS. GEZ. RATHS ORTSBÜRGERMEISTER

GEMÄSS § 11 BBAUG VOM 18.8.1976 MIT VERFÜGUNG VOM **30.10.1985** AZ.: **6-60-610-03-04** GENEHMIGT.
BAD NEUENAHR - AHRWEILER, 30.10.85
KREISVERWALTUNG AHRWEILER
DS. ~~IN VERTRETUNG~~ IM AUFTRAG
GEZ. TSCHENTSCHER

DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND GEMÄSS § 12 BBAUG VOM 18.8.1976 IN VERBINDUNG MIT § 27 GEMO VOM 14.12.1973 AM **15.11.1985** ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DS. ~~IN VERTRETUNG~~
GEZ. KLUTH
I. BEIGEORDNETER ~~BÜRGERMEISTER~~
DS. GEZ. RATHS ORTSBÜRGERMEISTER

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESER PLANAUSFERTIGUNG MIT DEM ORIGINAL WIRD HIERMIT BESCHEINIGT.
Thörnen, den **13. Feb. 1986**
Verbandsgemeindeverwaltung
Adenau
Im Auftrag
DS.

KREISVERWALTUNG AHRWEILER
ABTEILUNG 6 REFERAT PLANUNG

BEBAUUNGSPL.: WERSHOFEN DORFKERN
ORTSGEMEINDE: WERSHOFEN
VERBANDSGEM.: ADENAU

AZ. :6-64-610-080-33b | DATUM : OKTOBER 1983
FLUR :18 | GEZEICH. : BUTRYN
PLANGEBIET IN ha :ca.1,5 | GEANDERT :
IV. | IA.