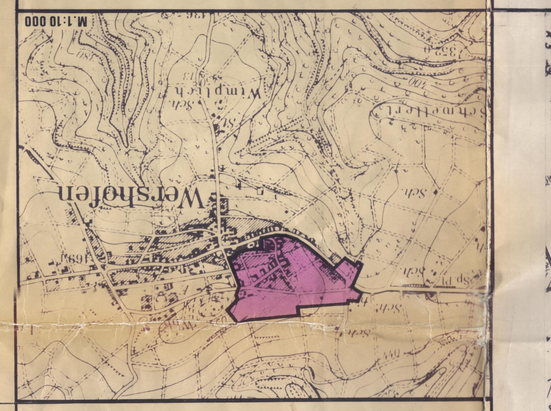
BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE WERSHOFEN
„NORD-WEST"

ORTSGEMEINDE WERSHOFEN
VERBANDSGEMEINDE ADENAU



Textteil

Zemäß gem. § 9 Abs. 1 ZiffF. 1.1 bis 1.4, 20 Abs. 7 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch VO vom 18.12.1986, BGBl. I S. 2665) und die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 26.11.1986 (GVBl S. 307, bei GVBl 1987, S. 46).

1. Art der baulichen Nutzung (MO/MI)

In den ausgewiesenen Dorfgebieten (MD) sind gem. § 5 Abs. 5 BauNVO die in § 5 Abs. 2 BauNVO unter Ziffern 4 u 9 und 10 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (MO/MI)

Gem. § 17 Abs. 3 BauNVO können Ausnahmen von der Grundflächenzahl oder der Grundfläche zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird.

3. Höhenlage des Gebäudes (MO/MI)

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf im Mittel 1,00 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze (nicht Gebäude (MD/MI)

Garagen und Stellplätze sind, soweit nicht an e-Wege, mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten und bei Neubauten mindestens 1,00 m hinter der Gebäudefluchtlinie zulässig, desgleichen Vorbauten im Sinne des § 31(1) BauGB.

5. Sichtfelder

In Bereichen der eingezeichneten Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen sind die ganz oder teilweise in Sichtrichtung der Baugebiete von Jedlicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten.

6. Ist die Sohle des Kellergeschosses mehr als 0,5 m über Gelände, so ist ein zweites Vollgeschoß zulässig.

7. Bepflanzung

(1) Die Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 ZiffF. 25 BauGB (Schutzgrün) sind überwiegend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzen. Dabei ist je 1 qm Busch und je 40 qm Baumpflanzung zu verwenden.

Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Wildkirsche, Hainbuche, Sandbirke

Sträucher: Hasel, Schlehe, Wildrose, Weißdorn

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den Grenzen der Bestandsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 3 m über e. Mt. anzulegen. Ausnahmen hiervon sind Bodenöffnungen von über 2 m Höhe in der Gleichen Art zu begründen. Ausnahmen hiervon gelten nur. Insoweit sie Grundstücksnutzungen erforderlich sind.

(3) In Sichtbereichen der Ausfahrten, Einfahrten und Stellplätzen sind Bepflanzungen und Einfriedungen über einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

(4) Die zur Notdurft angrenzende Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit max. 2 Zu- oder Abfahrten zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks sind die Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländeoberkante in die Gem. Zifff. 5 des Bestätigten Ausbauplanes.

Gestaltsteile Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 86 (6) LBauO

1. Fassaden

Bei den als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden sind die Verputzflächen zu erhalten bzw. der Bestand entsprechend zu erneuern und bei Neubauten eine weiß kalk Fassadenbindefarbung vorzunehmen.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten und sind nur bis zur Brüstung des 1. Oberstockes zulässig.

1.3 Schornsteine

Sie sind gem. Zifff. 1.1 der textlichen Festsetzungen in die Fassaden einzufügen.

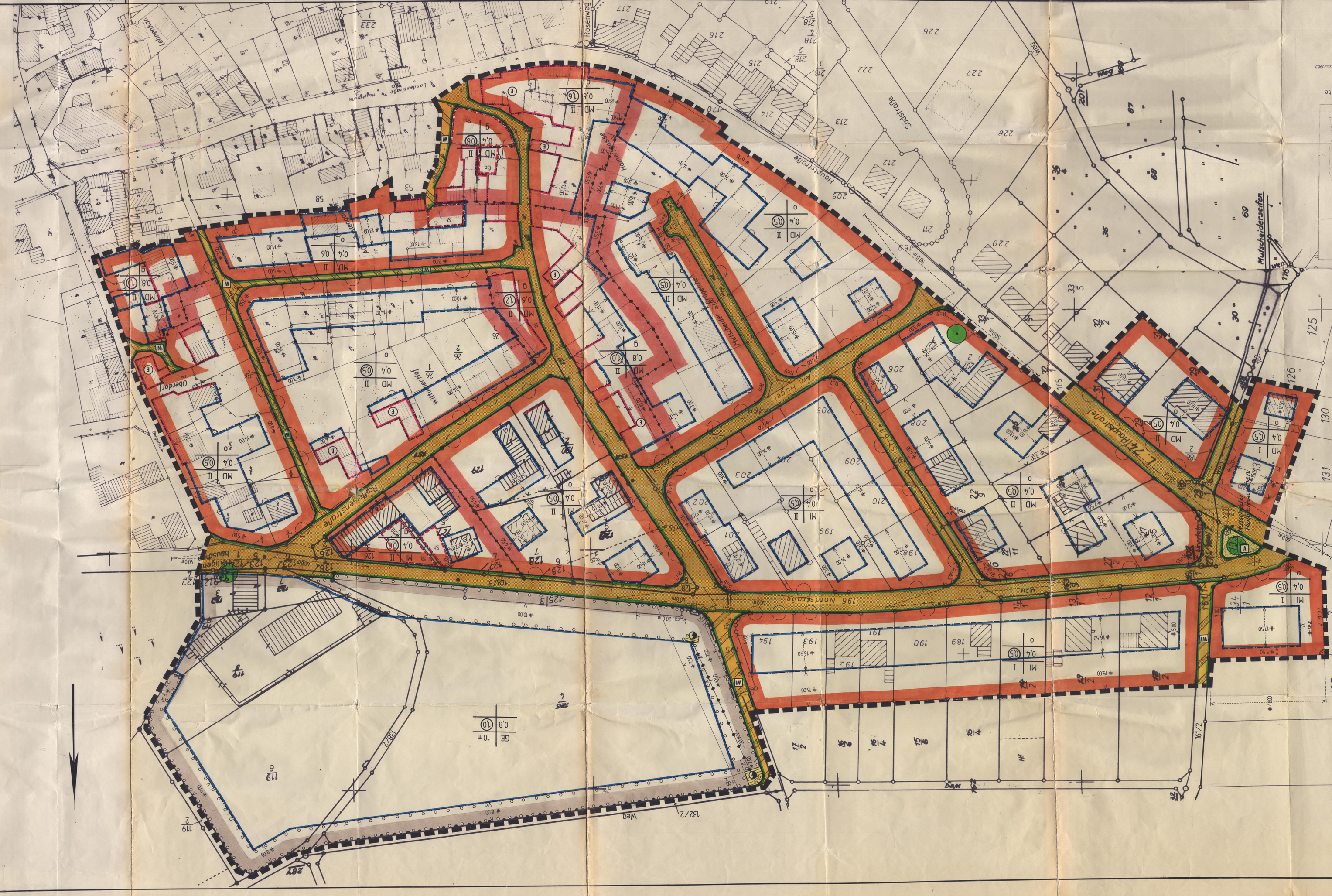
1.4 Dächer

Die Dachneigung ist nur zwischen 25-45° zulässig. Flachdächer sind nur bei Garagen zugelassen.

Unterstrichene Neigungen sind nur für untergeordnete Bauteile bzw. Wohnbauten bis zu 20 % Gesamtdachfläche zulässig. Dachdeckungen sind in schiefergrauem Material und dunklen bis graurotem Farbton zugelassen. Die Firstrichtung des Satteldaches (SD) ist in den Baugebieten mit weniger Tiefen Firstrichtungen in den Ortsmitten anzudecken sind. Ausnahmen sind im Bereich Wersthofen 15-35 zulässig, die mit Kehlgarten, Mansarden 15-35 zulässig, die mit Kehlgarten, Dachfenstern oder abgewalmte Firste, sind im M- und Gebiete zulässig.

1.5 Einfriedung Stellplatz Grundstück S/Z Bauvorhabenbereich

Zur optischen Schlaung der zum Stellplatz gelegenen Gebäude ist eine Begrünung mit Kanagewer vorzusehen.


Hubertusstraße
Sudstraße
Landesstraße 76 Ingendorf
Rosenweg
Lemmenhof
Wiesenweg
Kirchstraße
Hauptstraße
Wiesenweg
Dorfstraße
Wershofen
Wirtshofhof
Oberdorf
Kirchstraße
Hauptstraße
Wiesenweg
Wiesenweg
Wiesenweg