

Inhalt gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 1.2., 3., 4., 10., 11., 14., 15., 16., 20., 21., 22., 24., 25., Abs. 4, 7 und Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Everr. v. 31.8.1990, BGBl. II, S. 889, 1122) und die Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, Bei GVBl. 1987, S. 48).

1. Art der baulichen Nutzung (MD / MK)
Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Ziff. 4 u. 9 BaunVO zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergütungsstätten, sind entsprechend § 1 Abs. 5 BaunVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (MD / MK)
Gemäß § 17 Abs. 2 BaunVO können Ausnahmen von der Grundflächenzahl oder der Grundfläche zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl oder die Geschosfläche nicht überschritten wird.
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragungen im Plan als Höchstwert festgesetzt. Ein Sockelgeschos ist als Vollgeschos anzurechnen, wenn es im Mittel mehr als 1,60 m über das anstehende Gelände hinausragt.
Wenn diese Vorgaben aufgrund der Topographie nicht eingehalten werden können, sind nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises Ausnahmen von dieser Regelung möglich.

3. Höhenlage der Gebäude (WA)
Bei den Gebäuden südlich der Südstraße darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschos maximal 0,50 m über dem Niveau der Südstraße liegen.

4. Garagen und Stellplätze; landwirtschaftliche Nebengebäude (M1)
Garagen und Stellplätze sowie landwirtschaftliche Nebengebäude sind, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Sichtfelder
Im Bereich der dargestellten Sichtreiecke an Straßeneinmündungsbereichen sind die damit umgrenzten Flächen der Baugebiete von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.

6. Bepflanzung
6.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Obstbaumbestand zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Gleichzeitig sind die genannten Flächen mit standortgerechten, bodenständigen Obstgehölzen in Hochstammkultur (Birne, Apfel, Kirsche, Pflaume) zu ergänzen, bis eine Dichte von 1 Baum je 50 m² Fläche gegeben ist (Streuobstwiese).

6.2 Für die Parzellen Nr. 32/2, 33/5, 33/4, 229 südlich der Hauptstraße, die Parzellen 228, 227, 226, 225, 224, 223, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 195 südlich der Südstraße sowie die Parzellen 111/2, 111/1, 110 westlich der Dreisbachstraße wird folgendes Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt: auf jeweils bis zu 200 m² Gartenfläche (nicht überbaubarer Fläche) ist ein standortgerechter, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen (bis 200 m² ein Baum, bis 400 m² zwei Bäume usw.).

6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO

6.1 Erhaltenswerte Gebäude / Fassaden
Bei den als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden sind die Ursprungsfassaden zu erhalten bzw. dem Bestand entsprechend zu erneuern und bei Neubauten in der direkten Umgebung eine vertikale Fassadengliederung vorzunehmen. Die Verwendung von Klinkern, Fliesen oder Spaltplatten, Eternitplatten, bituminierten Papieren und sonstigen großformatigen Fassadenplatten ist nicht zulässig.

6.2 Einfriedungen
Im Dorfgebiet (nach § 5 BaunVO) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze Einfriedungen unzulässig. Allgemein zulässig sind Maschendraht- und Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie Hainbuchen- und Rotbuchenhecken, Stützmauern, die der statischen Sicherung dienen, sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Geländekante der hangabwärts gelegenen Seite zulässig.
Sie sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

6.3 Dächer
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Flachdächer sind nur bei Garagen zugelassen.
In besonders zu begründenden Fällen sind Ausnahmen von dieser Regelung möglich.

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

6.5 Schaufenster
Schaufenster oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
Sie sind gem. Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen in die Fassaden einzufügen.

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE WERSHOFEN
„SÜD - WEST“

ORTSGEMEINDE WERSHOFEN / VERBANDSGEMEINDE ADENAU