BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE WERSHOFEN
"MITTE - SÜD"

ORTSGEMEINDE WERSHOFEN VERBANDSGEMEINDE ADENAU

Hauptstraße
L 74 Hauptstraße
Kückerstraße
Dreisbachstraße
Am Nehmen
Restberg
Wäldcheswiesen
Schule
Schwimmbad
Weg
Nehmenseifen
Auf der Brück
Wershofen

MD II 0,6 1,2 o SD
MD II 0,4 0,6 o SD
MD II 0,5 1,0 o SD
WA II 0,3 0,5 o SD
1. Änd.

Textteil

Inhalt gem. § 9 Abs.1, Ziff. 1.,2.,4.,11.,13.,21.,23.,25., Abs. 2.,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, geänd. durch EVertr. 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 / WA)
Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Ziff. 4, 8 u. 9 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (MD / WA)
Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können Ausnahmen von der Grundflächenzahl oder der Grundfläche zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird.
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragungen im Plan als Höchstwert festgesetzt. Ein Sockelgeschoß ist als Vollgeschoß anzurechnen, wenn es im Mittel mehr als 1,40 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 oberen Vollgeschoß maximal 0,50 m über dem Niveau der Südstraße liegen.

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

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

6. Bepflanzung
Für die Parzellen Nr. 170, 169, 168, 167, 164, 161, 160/2, 159 der Flur Nr. 25 sowie die Parzellen Nr. 166/1, 166/2, 165, 164, 162, 161, 160, 159, 158/1, 158/4, 158/3, 156 der Flur Nr. 26, alle südlich der Südstraße gelegen, wird folgendes Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt: auf jeweils bis zu 200 m² Gartenfläche (nicht überbaubarer Fläche) ist ein einheimischer, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen (bis 200 m² ein Baum, bis 400 m² zwei Bäume usw.).

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

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

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

7.3 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.

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

7.5 Schaufenster
Schaufenster oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
Sie sind gem. Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen in die Fassaden einzufügen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23.
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3, sowie DIN 18003.
4. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl S. 307), berichtigt (GVBl. 1987 S. 48), insbesondere die §§ 2, 6 bis 12.
6. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Art. 1 LG zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70), insbesondere die §§ 3, 6 und 17.
7. Bundes Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Art. 5 des 3. Zuständigkeitsanpassungs-VO vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2089), insbesondere der § 50.
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Art. 2 des LG zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes und der Gemeindeordnung vom 22.07.1988 (GVBl. S. 135), insbesondere die §§ 24 bis 27.

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

den 02.07.93
Katasteramt
Vermessungsdirektor

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

den
Katasteramt

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 07.01.1992 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 22.06.1993 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

(Siegel) Wershofen den 02.02.1994
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Pathe, Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB die Dauer von Monaten in der Zeit vom 26.08.1993 bis 26.09.1993 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.08.1993 mit dem Hinweis, ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

(Siegel) Wershofen den 02.02.1994
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Pathe, Ortsbürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 02.02.1994 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB einschließlich der Satzungen und Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

(Siegel) Wershofen den 02.02.1994
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Pathe, Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (1) BauGB durch Verfügung von

Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung
Az.

GENEHMIGT

den
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan wurde gem. der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am 12.08.1994 bei der Bezirksregierung Trier/Kreisverwaltung angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, 11.11.1994
Kreisverwaltung Ahrweiler
gez. Pfennig

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum nicht geltend gemacht.

den
Im Auftrag

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird bekundet.

(Siegel) Wershofen den 27.11.1995
Ortsbürgermeister
gez. Pathe

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung vom ____ die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ____ bis ____ sind am 27.11.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden

von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

(Siegel) Wershofen den 27.11.1995
Stadt-/Gemeindeverwaltung
gez. Pathe, Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN:

Inhalt nach Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 1 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Rheinland - Pfalz

Gemarkung: Wershofen
Flur: 17, 25, 26

Maßstab: M. 1 : 500
Datum: Juni 1992 / April 1993

GRUPPE HARDTBERG
STADTPLANER - ARCHITEKTEN
gh

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE WERSHOFEN
"MITTE - SÜD"

ORTSGEMEINDE WERSHOFEN
VERBANDSGEMEINDE ADENAU