TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt.
Im Bereich der
Ordnungsziffer I – Mischgebiet (MI) gemäß Par. 6 BauNVO
Ordnungsziffern II und III – Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Par. 4 BauNVO

Im Ordnungsbereich I (MI) sind die nach Par. 6 (2) BauNVO Ziffer 6 und 7 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (Par. 1 (5) BauNVO).
Vergnügungsstätten gemäß Par. 6 (2) Ziffer 8 sind städtebaulich nicht erwünscht, und daher unzulässig (Par. 1 (9) BauNVO). Dies gilt insbesondere für Spielhallen.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe und SB-Märkte des Par. 6 (2) Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig (Par. 1 (9) BauNVO).

In den Ordnungsbereichen II und III (WA) sind die nach Par. 4 (3) BauNVO Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (Par. 1 (6) BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplan ist die 2-geschossige Bebauung (2 Vollgeschosse) als Höchstmaß festgesetzt.
Gemäß Par. 17 (1) BauNVO beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 als Obergrenze.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Par. 9 (1) Ziff. 2 BauGB und Par. 22 BauNVO)

In den Bereichen mit der Ordnungsziffer I und II ist die offene Bauweise gemäß Par. 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich III ist die geschlossene Bauweise gemäß Par. 22 (3) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen II und III (WA) sind zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als vier Wohneinheiten zulässig.

4. NEBENANLAGEN UND ERRICHTUNGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB und Par. 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
PKW-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung (Par. 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Dachform
~~~~~~~~~~~~
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach) zulässig. Bei baulichen Nebenanlagen im Sinn des Par. 14 (1) BauNVO und Garagen sind alle Dachformen zulässig.

Dachneigung
~~~~~~~~~~~~
Im Geltungsbereich ist eine Dachneigung von 20° – 48° zulässig.

Bei großflächigen Gebäuden im Mischgebiet (Sparkasse) sind ausnahmsweise auch geringer geneigte Dächer bzw. abweichende Dachformen zulässig.

Dachaufbauten
~~~~~~~~~~~~~
Dachaufbauten (Dachgaube, Zwerchhäuser) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Dachaufbauten sollen als Einzelgauben stehende Formate ausgebildet werden. Zwerchhäuser sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden von diesen Festsetzungen nicht berührt.

Dacheindeckung
~~~~~~~~~~~~~~
Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsverträglich nur anthrazitfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen (RAL-Farben 7009 bis 7012, 7015 und RAL-Farben 8011 bis 8019).

Die Überdachung von Passagen, Wintergärten, Loggien, Balkonen und Überdächern an den Außenseiten der Gebäude mit Glas ist zulässig.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (Par. 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Gebäude in Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie müssen – nur an der Stätte der Leistung angebracht – einen Bezug zur Fassade und zur Nutzung des Gebäudes haben und sind nicht im Dachbereich oder oberhalb der Fensterbrüstung des Obergeschosses anzubringen.

3. Mülltonnenhäuser (Par. 9 (4) BauGB i. V. m. Par. 86 (6) LBauO)

Mülltonnenhäuser auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, sind gegen Einsicht abzuschirmen und zu begrünen.

III. LANDESPFLEGERISCHE TEXTFESTSETZUNGEN

1. Pflanzung auf privaten Flächen (Par. 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

1.1 Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mind. 10–12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Die im Plan dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei den Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch die Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (Stammumfang mind. 16–18 cm) zu ersetzen.

1.3 Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist im zweiten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

1.4 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

2.1 Der Oberboden ist zu Beginn von Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 –Blatt 2– abzuschieben und zu sichern.

2.2 Kfz-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

2.3 Das Oberflächenwasser (einschl. Dachentwässerung) sollte nach Möglichkeit flächig auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern. Die Vorschaltung einer Regenwassersammelanlage sowie die Verwendung des gesammelten Wassers – insbesondere der Dachentwässerung – als Brauchwasser wird empfohlen.

3. Pflanzung auf privaten Verkehrsflächen (PKW – Parkplätze) (Par. 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

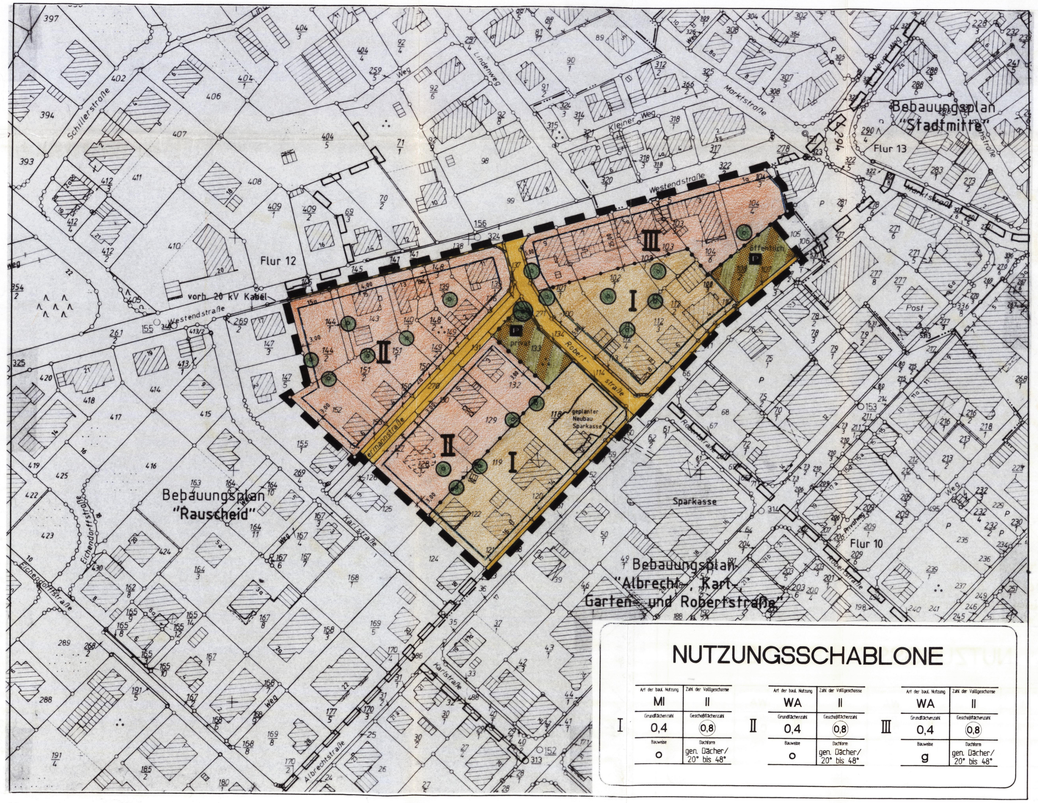
Auf den Parkplätzen sind je 125 m² Stellplatzfläche 6 m² mit Sträuchern oder hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

4. Fassadenbegrünung (Par. 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

Gebäudefassaden von gewerblichen und gewerbeähnlichen Gebäuden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Je angefangene 20 m Gebäudefront ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Dabei sollen vorzugsweise folgende Arten verwendet werden.

Clematis spec.	–	Waldrebenarten
Hedera helix	–	Efeu
Hydrangea petiolaris	–	Kletterhortensie
Lonicera spec.	–	Geißblattarten
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	–	Wilder Wein
Polygonum aubertii	–	Schlingknöterich

Gegebenenfalls sind Rankhilfen zu verwenden.



NUTZUNGSSCHABLONE

	Art der bauL. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse		Art der bauL. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse		Art der bauL. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	MI	II		WA	II		WA	II
I	Grundflächenzahl 0,4	Geschoßflächenzahl (0.8)	II	Grundflächenzahl 0,4	Geschoßflächenzahl (0.8)	III	Grundflächenzahl 0,4	Geschoßflächenzahl (0.8)
	Bauweise o	Sattelform gen. Dächer/ 20° bis 48°		Bauweise o	Sattelform gen. Dächer/ 20° bis 48°		Bauweise g	Sattelform gen. Dächer/ 20° bis 48°

Übersichtskarte

M. 1 : 10.000

RECHTSGRUNDLAGEN

1a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466).

1b. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnahmenG), Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl.I S. 926).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58), sowie die Anlage zur PlanzV) 90 und die DIN 18003.

4. Par. 9 (4) BauGB in Verbindung mit Par. 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (siehe Ziffer 5) und Par. 172 BauGB.

5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), berichtigt am 16. Februar 1987 (GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 150), insbesondere die Par. 8-12 und 86.

6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 479), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 150), insbesondere Par. 24.

7. Landespflegegesetz (LPflG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104), insbesondere die Par. 1, 2, 3, 17 und 17 a.

8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl.I S. 880), insbesondere die Par. 41 und 50.

9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).

10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz – DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).

11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 174) insbesondere Par. 5 (2).

12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1714).

ZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

- (0,8) – Geschoßflächenzahl GFZ
- 0,4 – Grundflächenzahl GRZ
- II – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (Par. 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (Par. 9 (1) Ziff. 11 und (6) BauGB)

- Verkehrsflächen
- P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

Pflanzbindung
(Par. 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
  (Standort nach Wahl des Eigentümers)
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen (Par. 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

- I – Ordnungsziffer (für Bauflächen)
- Nicht eingemessene Gebäude
- Flurgrenze

KATASTERVERMERK

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
(Stand der Planunterlagen: ~~~~~~~~~~~~~~