

## Inhaltsverzeichnis Textliche Festsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)
- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO)
- 1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)
- 1.7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.8 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. Abs. 6 BauGB)

### 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
- 2.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)
- 2.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### 3 Sonstige Regelungen/ nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Grenzabstände von Pflanzungen
- 3.2 Denkmalpflege

### 4 Ordnungswidrigkeiten (§ 4 Abs. 5 GemO)

### 5 Pflanzlisten

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

#### Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
- Lagerflächen
- Ausstellungsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- 
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Ausstellungsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Zulässig sind insbesondere Nutzungen, die der Realisierung Touristischer Ziele und dem Fremdenverkehr dienen, wie z. B. Gastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ladengeschäfte.

Nicht zulässig sind:

- Lagerflächen
- Ausstellungsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Ausstellungsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

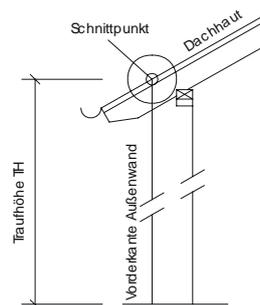
### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl für das Mischgebiet als auch für das Sondergebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf max. 1,2 betragen.

### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe (TH) von max. 7,00 m im Mischgebiet und 6,00 m im Sondergebiet festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante der Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie der „Hauptstraße“, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes und der Schnittpunkt der Vorderkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberer Höhenbezugspunkt Traufhöhe



### 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22 Abs.2 BauNVO "offene Bauweise" festgesetzt.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind die Stellplätze auf der Grundstücksfläche zu errichten.

**1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 178 BauGB)****1.7.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein zwei- bis dreireihiger Gehölzriegel aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Dieser ist durch Neupflanzung mit überwiegend standortheimischen Gehölzen gem. der beigefügten Gehölzliste anzulegen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf maximal 5 % des Gehölzbestandes zu beschränken.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum-Hochstamm gem. der Gehölzliste zu pflanzen.

Diese Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung der Gebäude in die Umgebung. Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, soweit nicht durch die zeichnerische Darstellung (PlanZVO 6.4) ausgeschlossen, Zufahrten zum Carentaner Platz bis zu einer Gesamtbreite von max. 3,0 m zulässig.

**1.8 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. Abs. 6 BauGB)**

Das Gebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

Grundsätzlich gelten für Niederschlagswässer folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****2.1 Dachlandschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

Im Mischgebiet und Sondergebiet sind Dächer als Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 35-45° auszuführen.

**2.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege hat zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) zu erfolgen.

**2.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur zulässig:

- bis zu einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> Fläche pro Werbeanlage
- nicht selbstleuchtend,
- maximal drei Werbeanlagen je Hauptgebäude,
- Montage der Werbeanlagen direkt am Hauptgebäude

Freistehende Werbeanlagen und Werbeanlagen, die nicht am Hauptgebäude angebracht sind, sind nicht zulässig.

**3 Sonstige Regelungen/ nachrichtliche Übernahmen****3.1 Grenzabstände von Pflanzungen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

**3.2 Denkmalpflege**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl.1978, Nr.10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

#### 4 Ordnungswidrigkeiten (§4 Abs. 5 GemO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 5.000,- € geahndet werden.

#### 5 Pflanzlisten

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

##### Laubbäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Prunus avium	-	Vogelkirsche

##### Obstbäume:

ortstypische Sorten

##### Sträucher:

Berberis spec.	-	Berberitze
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Lonicera xylosteum	-	Geißblatt
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball