

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1 bis 7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- (1) Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- (2) Im MI 2 sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nur Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- (3) Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile, die mindestens 18 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die max. zulässige Traufhöhe beträgt für mindestens 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge:

bei eingeschossigen Gebäuden: 4,00 m

bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,50 m

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und verlängerter Fassade.

- (2) Die max. zulässige Firsthöhe beträgt:

bei eingeschossigen Gebäuden: 10,00 m

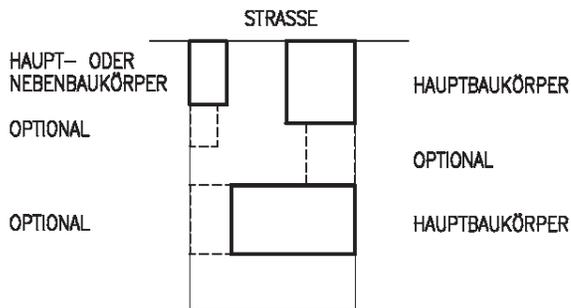
bei zweigeschossigen Gebäuden: 12,00 m

Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- (1) Im Mischgebiet MI 1 ist die abweichende Bauweise definiert als Dreiseithofbebauung:
 - Ein Hauptbaukörper ist auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
 - Ein Neben- oder Hauptbaukörper ist auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf der gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
 - Im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechend Festsetzung 1 Abs. 4 ist mindestens ein Hauptbaukörper in einseitigem Grenzsanbau an eine seitliche Grenze zu errichten. Zulässig ist auch ein beidseitiger Grenzsanbau.
 - Die beiden auf den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie zu errichtenden Gebäude dürfen nicht miteinander verbunden werden.

Bauweise und Gebäudestellung ergeben sich entsprechend folgendem Bebauungsschema:



- (2) Im Mischgebiet MI 2 ist die abweichende Bauweise definiert entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge.
- (3) Von der festgesetzten Baulinie kann auf der Hälfte der Gebäudelänge bis zu 2 m zurückgewichen werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

5. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Mischgebiet MI 2 sind Zufahrten nur mit einer Maximalbreite von je 5,00 m zulässig.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

Innerhalb der Vorbehaltsflächen für die Wasserwirtschaft ist der Hainbach entsprechend einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zu verlegen.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.
- (2) In unmittelbarer Nähe von je 6 Stellplätzen ist mind. ein einheimischer großkroniger Laubbaum in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (3) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einem standortgerechten und heimischen Strauch je 1,5 qm Gehölzfläche, zweimal verpflanzte Ware von 1,0 – 1,5 m Höhe, zu bepflanzen. Weiterhin sind entlang der Vorbehaltsfläche für die Wasserwirtschaft in einem Maximalabstand von 15 m großkronige Laubbäume in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.
- (4) Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen.
- (5) Innerhalb des im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifens ist die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.
- (6) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

8. Dächer

- (1) Im Mischgebiet MI 1 sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zulässig.
- (2) Im Mischgebiet MI 2 sind für Gebäudeteile, die an festgesetzte Baulinien anzubauen sind, nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zulässig.
- (3) Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Mischgebietes MI 2 (entsprechend Festsetzung 1 Abs. 4) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
- (4) Die Länge der Dachgauben darf 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Bänder in einem einheitlichen Format auszuführen.
- (5) Dacheinschnitte sind auf öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen unzulässig. Auf straßenabgewandten Dachflächen darf die Länge der Dacheinschnitte ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Werbeanlagen

- (1) Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind unzulässig.
- (2) Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf 0,60 m beschränkt.
- (3) Das Lichtraumprofil der Straßen ist freizuhalten.

C. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8a BNatSchG)

10. Zuordnungsfestsetzung

Dem Mischgebiet MI 2 werden die landespflegerischen Maßnahmen gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung im Bereich der Vorbehaltsfläche für die Wasserwirtschaft zugeordnet.

D. Hinweise

11. Denkmalschutz

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978, § 17 "Anzeige" DSchPflG, wird darauf hingewiesen, daß jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen ist. Die Anzeige kann auch bei der zuständigen unteren Denkmalschutz- und Pflegebehörde bei der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

12. Wasserversickerung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

13. Baugrund

Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung gemäß den Vorgaben der DIN 1054 sowie eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen.

14. Sichtverhältnisse

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Sichtverhältnisse auf den den Zufahrten gegenüberliegenden Straßenseiten in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde Verkehrsspiegel anzubringen.

15. Pflanzenliste

Zur Bepflanzung können gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag u.a. folgende Arten verwendet werden:

Bäume für die Verkehrs- und Stellplatzflächen	
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:	
Efeu	Hedera helix
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Die Bepflanzung entlang des Hainbaches ergibt sich aus der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zum wasserrechtlichen Verfahren.