

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Mischgebiet (MI)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches in zwei Bereiche (MI 1 und MI 2) gegliedert ist. Die Unterteilung des Mischgebietes in zwei Gebiete dient der horizontalen Gliederung des Mischgebietes. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe werden zu gleichen Teilen aufgeteilt.

Im Teilgebiet MI 1 ist nur Wohnnutzung zulässig.

Das Teilgebiet MI 2 bildet den gewerblichen Anteil in dem festzulegenden Mischgebiet. Es ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Nicht zulässig sind in dem festgesetzten Mischgebiet im Teilgebiet MI 2:

- Tankstellen, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die GRZ wird gemäß Planeinschrieb für das MI 1 auf 0,1 festgesetzt. Die GRZ darf durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden. Die GFZ wird auf 0,2 festgesetzt.

Im MI 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb für das MI 2 auf 0,6 festgesetzt. Die GFZ wird auf 1,2 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im MI 1 ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

Im MI 2 ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im MI 1 ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 7,0 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m.

Im MI 2 ist die maximal zulässige Traufhöhe auf 10 m beschränkt.

Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände. Im weiteren Verfahren wird dies durch ein Aufmaß konkretisiert.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Im MI 1 gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise gilt der seitliche Grenzabstand entsprechend des Landesrechts.

Im MI 2 gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise gilt der seitliche Grenzabstand entsprechend des Landesrechts.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als interne Kompensationsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff sowie zur Gestaltung des künftigen Ortsrandes (Eingrünung des Plangebietes) ist auf der Gesamtlänge entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahmenbereich 1 gemäß der Planzeichnung mit einer Gesamtfläche von ca. 1700 m²) in einheitlicher Breite von insgesamt ca. 12 m westlich und ca. 6 m nördlich eine mehrreihige Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplatzfläche sowie Zufahrten -soweit wasserrechtlich zulässig- mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrasen anzulegen.

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im MI 1 sind die unbebauten Grundstücksflächen auf einer Fläche von ca. 1300 m² mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Im gesamten Plangebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit Büschen und Bäumen zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen zulässig. Straßenseitig darf ihre Höhe max. 1 m betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,50 m. Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Anzahl der Stellplätze

Für jede Wohneinheit müssen im MI 1 mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

Werbeanlagen und Antennen

Im gesamten Plangebiet sind Antennen nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Pflanzliste

Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)			
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Zweigrippfliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Bäume I. Ordnung (Hochstämme, 2xv, StD 10-12 cm)			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		
Walnuss	<i>Juglans regia</i>		
Bäume II. Ordnung (Heiser, 2 xv, Mindesthöhe 150-175 cm)			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>		

Obstbäume:

Neben den o.g. Baumarten sind zudem Obstbäume zulässig. Der „Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ (Stand: April 2018) des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum können geeignete Sorten entnommen werden.

Auf die Einhaltung der Vorgaben nach §§ 44 bis 52 des Landesnachbarschaftsrechts Rheinland-Pfalz in Bezug auf Grenzabstände von Pflanzungen wird hingewiesen.