

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes **"Mischgebiet" (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (Anmerkung: entspricht dem Ordnungsbereich 1 des ursprünglichen Bebauungsplanes).

#### Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (4 bis 9) BauNVO)

Die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens II und höchstens III festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes darf eine Traufhöhe von 7,50 m, sowie eine Firsthöhe von 13,50 m – gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche – nicht überschritten werden. Oberer Bezugspunkt ist für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand und für die Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut im First bzw. für untergeordnete Gebäudeteile die Oberkante der äußeren Dachhaut. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, bis auf max. 10,00 m, überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe ist für Zwerchhäuser bis auf max. 10,00 m zulässig.

### 1.3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

### 1.4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist freigestellt.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

### 2.2. DACHGESTALTUNG

#### Dachform:

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° zulässig.

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;  
Stand: 11.12.2017

Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen in der Summe je Gebäudeseite eine Breite von 2/3 der Gebäudewand nicht überschreiten.

Für dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind Flachdächer und geneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung, der geneigten Dächer dürfen nur in dunkelfarbigem Anthrazith- und Grautönen (z. B. RAL-Farben 7005 - 7026) ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild vorhandene Eindeckung (Schiefer) anzupassen.

### 3. Hinweise

#### 3.1. OBERFLÄCHENVERSICKERUNG

Es ist dringend zu empfehlen, Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasengittersteine, Schotter, breitfugiges Pflaster etc.) zu versehen.

#### 3.2. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

### NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet  <p style="text-align: center;"><b>MI</b></p>	Zahl der Vollgeschosse  <p style="text-align: center;"><b>II - III</b></p> TH max. = 7,50 m FH max. = 13,50 m
Grundflächenzahl  <p style="text-align: center;"><b>0,6</b></p>	Geschossflächenzahl  <p style="text-align: center;"><b>1,2</b></p>
Bauweise  <p style="text-align: center;">o</p>	Dachform:  <p style="text-align: center;">SD 35° - 50°</p>

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)