

Amtsplan

Block XIII - XIV

Textliche Festsetzungen

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976
in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977
(BGBl. I S. 1763)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG - §§ 1 - 15 BauNVO) -----

1.1. Gebietsteil A

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

- 1.1.1. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Gebietsteil G nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2. Gebietsteil B, C, D

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

- 1.2.1. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten von Vergnügungsstätten, insbesondere Geld- und Glücksspielstätten, Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 1.2.2. In den Gebietsteilen B, C, D sind sonstige Wohnungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

- 1.2.3. Die in § 7 Abs. 3 genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Gebietsteilen B, C, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3. Gebietsteil E, F, G

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

- 1.3.1. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Gebietsteilen E, F, G nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 1.4. Für die in den Gebietsteilen A unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 und in den Gebietsteilen E, F, G unter § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Gewerbebetriebe ist eine Nutzung als Vergnügungsstätte, insbesondere als Geld- und Glücksspielstätte (Spielhallen) gemäß § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Block XIII - XIV - Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - § 17 BauNVO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
- 2.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem Gebietsteil A einen Wert von 0,4, im Gebietsteil B, C, D, E, F einen Wert von 1,0 und im Gebietsteil G einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- 2.3. Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf im Gebietsteil A einen Wert von 1,0, im Gebietsteil B und G einen Wert von 2,4, im Gebietsteil C einen Wert von 2,0, im Gebietsteil D und F einen Wert von 3,4 und im Gebietsteil E einen Wert von 3,0 nicht überschreiten.
- 2.4. Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf im Gebietsteil A und C einen Wert von zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoß, im Gebietsteil B und E einen Wert von drei Vollgeschossen, im Gebietsteil D und F einen Wert von vier Vollgeschossen und im Gebietsteil G einen Wert von drei Vollgeschossen und ein Dachgeschoß nicht überschreiten.
- 2.5. Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BBauG - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder als Tiefgaragen zulässig.
- 4.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl vorzusehen.

Block XIII - XIV - Textliche Festsetzungen

- 4.3. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen.
- 4.4. Neue Grundstückszufahrten sind nur in den Bereichen zulässig, für die im Plan kein Verbot festgesetzt ist. Vorhandene Zufahrten können auf Widerruf bestehen bleiben.
- 4.5. Nebenanlagen sind nur zulässig in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und einer Grundfläche von max. 50 qm.

5. Verkehrsflächen und Sichtwinkel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- 5.1. Die Flächen innerhalb des Sichtwinkels sind von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Festsetzungen nach LBauO

7. Dachgestaltung
(§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.1. Kniestöcke von mehr als 0,5 m Höhe über Oberkante letzter Geschoßdecke sind unzulässig.

8. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
(§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.1. Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbest-

Block XIII - XIV - Textliche Festsetzungen

zement, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

- 8.2. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Reklame und Werbetafeln bei Gewerbe- und sonstigen Betrieben nicht in den Verkehrsraum hineinragen. Ausnahmsweise können diese max. 0,50 m in den Verkehrsraum hineinragen, wenn eine mind. Durchfahrts Höhe von 4,00 m gewährleistet ist, dabei können die örtlichen Gegebenheiten ausnahmsweise berücksichtigt werden.

9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
(§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

- 9.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Spielplatzflächen benötigt werden.

10. Einfriedigungen und Abgrenzungen
(§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

- 10.1. Zur Grundstücksabgrenzung sind Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen:

11. Die Ausrundungen an der Kreuzung Post- Bitzenstraße sind nach den Richtlinien der Rast E auszuführen. (Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen).

- 11.1. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der Verordnung über Ausgrabungen und Funde vom 06.09.1908 i.d.F. vom 05.01.1966 zu beachten (GVBl. Nr. 1 a Sondernummer).

- 11.2. Auf dem Lieferhof Plan-Nr. 322 ist ein Fluchtweg freizuhalten.