

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Mischgebiet

- Im Mischgebiet (MI) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- In den Teilbereichen MI 1 und MI 2 gilt lediglich für die Randbebauung der Rheinpromenade im zentraler Abschnitt der Rheinpromenade zwischen der Pintgasse und der Postgasse (Gebäude Nr. 41-47) folgende Festsetzung:
In den ebenerdig an die Rheinpromenade anschließenden Geschossen sind gem. § 1 (5) und (7) BauNVO ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
- Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 (5) und (7) BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in den ebenerdig an die Erschließungsstraße anschließenden Geschossen ausnahmsweise zulässig.
- In den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Mischgebietes (MI) sind die gem. § 6 (8) BauNVO Gebietes allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, allerdings gem. § 1 (7) BauNVO lediglich in den ebenerdig an die Erschließungsstraße anschließenden Geschossen. Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Spielhallen sind gem. § 1 (9) BauNVO unzulässig.
- Die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (7) BauNVO unzulässig.

Nebenanlagen (Versorgung)

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Untergeschosse im Überschwemmungsgebiet

- Ergibt sich durch die hochwasserbedingt erforderliche Höhenlage des Erdgeschosses ein darunterliegendes Untergeschoss, das gem. § 2 (4) LBauO als Vollgeschoss gilt, so wird dies nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

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

- Abweichende Bauweise a1 in den Teilbereichen MI 1 und MI 2:
Die Bebauung ist an die vordere Grundstücksgrenze (Rheinpromenade) heranzubauen. Die hierfür festgesetzte Baulinie gilt lediglich für das ebenerdig an die Rheinpromenade anschließende Geschoss (je nach Ausbau Erdgeschoss oder Untergeschoss). Die darüberliegenden Geschosse müssen - gemäß Baugrenzendarstellung - mindestens 2,0 m zurückspringen. Der durch den Gebäuderücksprung entstehende Freibereich (vorgelagerte Terrasse/Balkon) darf ausnahmsweise im EG bzw. 1. OG zu gastronomischen Zwecken mit einer Loggia/Wintergarten überbaut werden. Zudem dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, im Teilbereich MI 2 zusätzlich ohne rückwärtigen Grenzabstand.
- Abweichende Bauweise a2 im Teilbereich MI 3:
Die Errichtung von Gebäuden ist ohne Grenzabstand zulässig.
- Abweichende Bauweise a3 in den Teilbereichen WA 3, WA 4 und MI 4:
Die Errichtung von Gebäuden ist ohne straßenseitigen und seitlichen Grenzabstand zulässig. Sofern straßenseitig eine Baulinie festgesetzt ist, muss die Bebauung an die vordere Grundstücksgrenze herangebaut werden. Eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen ist nur durch einzelne Bauelemente zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Breite der Fassade ausmachen und ihre Auskragung 0,60 m nicht überschreitet.
- Die Bebauung darf um max. 1,0 m von den festgesetzten Baulinien zurückweichen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die max. Höhenfestsetzung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

- Über die festgesetzten max. Firsthöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für die Bebauung im Überschwemmungsgebiet muss die Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss - je nach Lage im Überschwemmungsgebiet - mindestens über 58,2 bzw. 58,3 m ü. NN liegen.

1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Als Ersatzpflanzung für die entfallene rheinseitige Kastanienreihe (Fähr-gasse Nr. 12) ist eine der folgenden Arten zu wählen:
 - Sommerlinde
 - Blutbuche
 - Bergahorn

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungsfläche sind mind. 5 großkro-nige Bäume dieser Art zu pflanzen (Pflanzqualität mind. 16/18 cm). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu erset-zen. Die Pflanzfläche ist gärtnerisch anzulegen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den noch nicht bebauten Bau-groundstücken je 100 m² tatsächlich un bebauter Fläche ein standortge-rechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Arten wählbar gemäß Punkt 1.4 der Textlichen Festsetzungen). Der Erhalt vorhandener stand-ortgerechter Bäume kann hierbei angerechnet werden. Die Anpflanzun-gen sind dauerhaft zu unterhalten.

- Folgende Anpflanzungen werden empfohlen:

Laubbäume (16/18 cm)	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Linde	<i>Tilia spec.</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Purpur-Kastanie	<i>Aesculus carnea 'Briotii'</i>
Walnuß	<i>Juglans vegia</i>

Ulme	<i>Ulmus spec.</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Sand-Birke	<i>Carpinus betulus</i>

Obstbäume (10/12 cm)	
<u>Äpfel:</u>	<u>Birnen:</u>
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Krummstiel	Conference
Rheinische Schafsnase	Tongern
Winterrambour	Pastorenbirne
Landsberger Renette	Clapps Liebling
Rote Sternrenette	Frühe aus Travoux
Schöner aus Boskoop	Triumph aus Vienne
Roter Bellefleur	
Winterstettiner	
Luxemburger Renette	
<u>Pflaumen:</u>	<u>Kirschen:</u>
Deutsche Hauszwetschge	Frühe Rote Meckenheimer
Bühler Frühzwetschge	Büttners Rote Knorpelkirsche
Auerbacher	Große Schwarze Knorpelkirsche
"Zimmers" Zwetschge	Schattenmorelle
Ontario Pflaume	Morellenfeuer
Große Grüne Reneclode	Ludwigs Frühe

Laub- und Blütensträucher (2 x v., 60 – 100 cm)	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feuer-Ahorn	<i>Acer ginnala</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Hainbuche	<i>Cornus spec.</i>
Hartriegel	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Dorn	<i>Crataegus spec.</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Deutzie	<i>Deutzia x magnifica</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Zaubernuss	<i>Hamamelis spec.</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Ranunkelstrauch	<i>Kerria japonica</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus spec.</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha spec.</i>

Johannisbeere	<i>Ribes spec.</i>
Wild-Rose	<i>Rosa spec.</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea spec.</i>
Flieder	<i>Syringa spec.</i>
Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>
Weigelia	<i>Weigela spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Kletterpflanzen	
Akebie, Klettergurke	<i>Akebia quinata</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Clematis	<i>Clematis, Wildarten und -sorten</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera in Arten und Sorten</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> - <i>tricuspidata 'Veitchii'</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Mindestpflanzqualität:	Je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO

2.1 Dächer

- Die Dächer sind in grau- bis anthrazitfarbenem bzw. dunkelbraun- bis rotbraunem Material zu decken. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- Für den Bereich Rheinpromenade Nr. 36-40 muss die Dachneigung 35 - 45° betragen. Für die übrige Bebauung innerhalb des Plangebietes muss die Dachneigung 10-45° betragen. Die festgesetzte Mindestdachneigung kann unterschritten werden, wenn dies der historischen Dachform des Gebäudes entspricht. Ausnahmeweise sind auch Flachdächer zulässig, wenn durch eine Gliederung der Dachlandschaft vom Straßenraum aus der Eindruck eines Flachdaches vermieden wird.
- Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.
- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,0 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solar Kollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.2 Freiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit standortgerechten lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

- Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können (Arten wählbar gemäß Punkt 1.4 der Textlichen Festsetzungen).
- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

2.3 Abstandsflächen

- Für die Straßenrandbebauung folgender Gassen entfallen die in § 8 (6) LBauO vorgeschriebenen straßenseitigen Abstandsflächen:
Neipengasse, Pintgasse, Ackermannsgasse, Hündelsgasse, Postgasse, Em Mürbeleloch, Obergasse und Fährgasse.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

- Archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt rechtzeitig anzuzeigen (mind. 1 Woche vorher), damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren".

3.2 Baudenkmäler

Die untere Denkmalpflege hat im Plangebiet folgende Bauwerke als denkmalwürdig eingestuft:

- Stadtmauer
Erhalten v.a. an der Rheinseite die Westecke; Obergasse: Mauer mit Basaltsteinen, Rest der Stadtmauer (?), Rheinpromenade 48 (Tor), Rheinpromenade/Deichweg (16-19), zugleich Stützmauer unter der kath. Kirche.
- Kirchstr. 30
- Rheinpromenade 43

3.3 Wasserrechtliche Genehmigung

- Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten 40 m-Bereiches zur Uferlinie bedürfen alle baulichen Anlagen einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 76 LWG, auch wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung zu erteilen ist.

3.4 Hochwasserschutz

- Für die Bebauung im Überschwemmungsgebiet müssen die unter 58,2 bzw. 58,3 m ü. NN liegenden Geschosse hochwasserkompatibel ausgebildet werden (z.B. Luftgeschoss, Garagengeschoss).

3.5 Energieversorgung

- Das Plangebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.6 Freianlagen

- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.7 Oberboden

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

3.8 Vegetationsschutz

- Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

3.9 Gewinnung von Erdwärme

- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Terrassenablagerungen des Rheins über Gesteinen des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitungen erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

