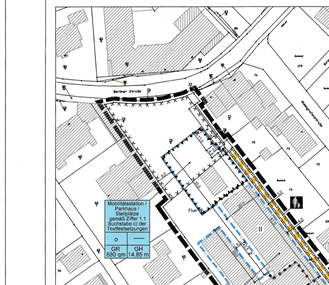

Legende

Nutzungsschablone

Untere Mischzone / Obere Mischzone / Buchstabe o der Bauweise	Art der baul. Nutzung
a	Bauweise / max. Zahl der Vollgeschosse
o	Grundflächenzahl (GRZ) / max. Gebäudehöhe (GH)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
   Siehe Satzungstext, Ziffer 1.1 der Textfeststetzungen
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   z.B. GRZ 0,42 Grundflächenzahl (GRZ)
   z.B. GR 880 qm Grundfläche in qm als Höchstmaß
   z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   z.B. GH 14,85 m Gebäudehöhe (GH) in m als Höchstmaß (Bezugspunkt siehe Textfestsetzungen)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   Baugrenze
   o offene Bauweise
   a abweichende Bauweise (s. Textfestsetzungen)
6. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   Straßenverkehrsfläche, öffentlich
   Straßenbegrenzungslinie
   Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat
   Zweckbestimmung: Fußweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
    Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    Zweckbestimmung: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG / Überschwemmungsgefährdeter Bereich (bei HQ extrem; nachrichtlich übernommen)
    Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
    Zweckbestimmung: abgegrenztes / im Entwurf vorliegendes Hallschutzbauwerk/Hallschutzgebiet (Abgrenzung im Plan nicht dargestellt, da Geltungsbereich vollständig darin liegt)
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
    Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
    Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (siehe Textfestsetzungen)
    Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und / oder Starkregen (siehe Textfestsetzungen)
    Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
    Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen
- 320 — Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Bestehende Baukörper gemäß Katastergrundlage

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 07.12.2021 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.04.2023 (BGBl. I Nr. 97)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S.273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landessolargesetz** Rheinland-Pfalz (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **Landeswaldnaturschutzgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung

wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplans / Arten der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hierzu zählen insbesondere (untergliedert nach den drei bebaubaren Teilgebieten):

a) Auf der Teilfläche süd-südöstlich der Kurhaustraße (Haus-Nummern Kurhausstraße 27 und 29):
   - ein Nahversorgungsladen / gastronomischer Kleinbetrieb,
   - gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen,
   - eine Kindertagesstätte,
   - diverse Wohnnutzungen - so insbesondere sog. „Townhouse-Wohnungen" auf zwei Ebenen (einem Reihenhaus vergleichbare Wohnungen für Familien), Etagenwohnungen, Ferienwohnungen, sowie Penthouse-Wohnungen.

b.) Auf der Teilfläche nordwestlich der Kurhausstraße (Haus-Nr. Kurhausstraße 8):
   - Autoparkplatz,
   - gastronomische Nutzung (Kleinbetriebe);
   - diverse Wohnnutzungen aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau - so insbesondere Etagenwohnungen (mit unterschiedlichen Preis- bzw. Betreuungsgraden), Wohnungen für gefördertem Wohnungsbau,
   - gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen.

c.) Auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße im Norden des Gebungsbereiches:
   - eine mehrgeschossige Mobilitätsstation ('Mobilhub') mit einem Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote / -dienstleistungen (z. B. Carsharing-Pkw - Auto, Fahrrad, E-Scooter etc.) sowie entsprechende Ladestationen für die Elektromobilität;
   - ebenerdige Stellplatzflächen, auch mit den vorstehend genannten Angeboten.

Zulässig in den Teilgebieten a.) bis c.) sind darüber hinaus

- sonstige im Durchführungsvertrag aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen;
- die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, einschließlich der Flächen und Anlagen für die erforderlichen Infrastruktur- und Entsorgung, Verkehr, Technik), sowie Freiflächen mit Grün- bzw. Gartenanlagen und Bepflanzungen;
- sämtliche sonstige dem jeweiligen Vorhaben bzw. der jeweiligen Nutzung dienliche Flächen bzw. Nutzungen.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind 3 Jahre nach Abschluss der Umsetzung des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens und anschließend vom Vorhabenträger und Erschließungsträger - auch solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen, die jedoch erst nachträglich durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB vereinbart wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höchstzahl (GRZ), Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(Siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird für das gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe c) für die Mobilitätsstation etc. vorgesehene Teilgebiet eine Überschreitung des Grundflächenmaßes (in Flur 9 auf den Flurstücken 78/1 und 79/8 sowie auf Flurstück 87 teilweise; Abgrenzung gemäß „Knotenlinie" im Plan) folgendes festgesetzt:

Über die in der Planurkunde festgesetzte Grundfläche (GR) hinaus dürfen die vorbezeichneten Flächen durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von *"Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die von "Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO"* sowie die von *„baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ...")*, mit Ausnahme einer Fläche von 180 qm, überdeckt werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die für das nördliche Teilgebiet in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (**GH** - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird; s. u.) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dächer, Dachaufbauten und Dachgauben sowie technische Anlagen (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc.) dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 15° (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer, Zeltdächer, Pyramidend