

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet – MU (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.2.1 Urbanes Gebiet 1 – MU 1

Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden nur ausnahmsweise oder ausgeschlossenen zulässigen Nutzungen (§ 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss),
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und 1. OG (2. Vollgeschoss).

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO):

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung.

1.2.2 Urbanes Gebiet 2 – MU 2

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss),
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, jedoch ausschließlich im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und 1. OG (2. Vollgeschoss).

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Zu der für die Ermittlung der Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB innerhalb eines Baufeldes hinzuzurechnen.

Verteilungsmaßstab ist der Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen bezogen auf das Flächenverhältnis des jeweiligen Baugrundstückes zur Gesamtfläche des Baufeldes.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

2.3.1 Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Wandhöhe (GH_{\min} und GH_{\max}) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. mit der Oberkante des Dachrands (Attika). Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (NN).

2.3.2 Dachaufbauten

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf überschritten werden durch:

- technisch notwendige Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, sonstige eingehauste technische Anlagen und Klimageräte) bis zu einer Höhe von 1,50 m (siehe auch örtliche Bauvorschriften C § 3) und
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m (siehe auch örtliche Bauvorschriften C § 3).

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt.

3.1 Offene Bauweise

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „EH“ festgesetzten Flächen sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „a1“ festgesetzten Flächen gilt die geschlossene Bauweise. Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude oder Gebäudeteile auch innerhalb eines Baugrundstückes ohne seitliche Abstandsflächen zueinander zu errichten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „a2“ festgesetzten Flächen gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.1 Über- und Unterschreitung von Baugrenzen und Baulinien

- 4.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit nicht überdachten Terrassen, Erkern oder zusammenhängenden offenen und geschlossenen Balkonen ist auf eigenem Grundstück bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig, sofern die Abstandsflächen eingehalten sind. Die Summe der Überschreitungen darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Eine Überschreitung mit geschlossenen Terrassen (Wintergärten) ist nicht zulässig.
- 4.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch vortretende Erker oder zusammenhängende offene und geschlossene Balkone ab dem 1. OG entlang der Anna-Sammet-Straße und Bad Kreuznacher Straße ist bis zu 1,50 m zulässig, sofern dadurch zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden. Über öffentlichen Verkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 2,00 m einzuhalten. Die Summe der Überschreitungen durch Balkone darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen.
- 4.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Rankgerüste für Fassadenbegrünungen ist auf eigenem Grundstück bis zu 0,50 m zulässig, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht. Es wird auf die Festsetzung B Nr. 14.3 „Fassadenbegrünung“ verwiesen.
- 4.1.4 Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist auf eigenem Grundstück bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig, sofern diese Unterschreitung für eine bodengebundene Fassadenbegrünung erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht.
- 4.1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien mit Kellerlichtschächten ist außerhalb von Verkehrsflächen auf eigenem Grundstück bis zu einer max. Tiefe von 0,50 m und einer Länge von 1,20 m zulässig, wenn die Summe der

Lichtschächte nicht mehr als ein Viertel der dazugehörigen Fassadenlänge beträgt.

- 4.1.6 Wärmepumpen als Bestandteil der Hauptanlagen dürfen die Baugrenzen auf eigenem Grundstück unter Beachtung der Festsetzungen B Nr. 5.4.2 - 5.4.4 und den örtlichen Bauvorschriften C § 5 Abs. 2 überschreiten.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen

- 5.1.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des Garagengebäudes in Baufeld 3 (Sammelgaragen) und der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.1.2 Innerhalb der einzelnen mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind jeweils maximal 2 Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind im Baufeld 6 bis zu 3 Stellplätze zulässig.
- 5.1.3 Oberirdische Einzelgaragen oder überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

5.2 Fahrradabstellanlagen

- 5.2.1 Fahrradabstellanlagen sind ausschließlich im Untergeschoss und im Erdgeschoss der Gebäude allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Fahrradabstellanlagen darüber hinaus im Baufeld 6 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie in den in der Festsetzung B Nr. 5.4.2 genannten Bereichen und unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 5.2.2 Innerhalb des Erdgeschosses von Gebäuden sind mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche des Erdgeschosses als Fahrradabstellanlagen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Bauweise „EH“, die nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude aufweisen, sowie Gebäude innerhalb der Baufelder 5 und 6.

5.3 Müllbehälterstellplätze

Müllbehälterstellplätze sind ausschließlich im Untergeschoss und im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

5.4 Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind unter der Maßgabe der nachfolgenden Regelungen und unter Beachtung der Festsetzungen B Nr. 14.1 und 14.2 zulässig.

- 5.4.1 Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 5.4.2 In der festgesetzten Vorgartenzone „1“ sind als Nebenanlagen nur notwendige Zuwegungen und Feuerwehraufstellflächen sowie nicht überdachte Fahrradbügel zulässig. Die Fahrradbügel können nicht auf die gemäß § 37 Abs. 2 LBO herzustellenden Fahrradstellplätze angerechnet werden.

Sofern im zugehörigen Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung untergebracht ist, kann vor der gastronomischen Nutzung für Außensitzbereiche eine Ausnahme zugelassen werden.

- 5.4.3 In der festgesetzten Vorgartenzone „2“ sind als Nebenanlagen nur notwendige Zuwegungen und Feuerwehraufstellflächen sowie nicht überdachte Fahrradbügel zulässig. Die Fahrradbügel können nicht auf die gemäß § 37 Abs. 2 LBO herzustellenden Fahrradstellplätze angerechnet werden.

Sofern im zugehörigen Erdgeschoss eine Wohnnutzungen untergebracht ist, kann vor der Wohnnutzung für Außenwohnbereiche in Form von Terrassen eine Ausnahme zugelassen werden.

Sofern im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung untergebracht ist, kann vor der gastronomischen Nutzung für Außensitzbereiche eine Ausnahme zugelassen werden.

- 5.4.4 In den festgesetzten Vorgartenzonen „3“ sind als Nebenanlagen nur notwendige Zuwegungen und Feuerwehraufstellflächen zulässig.

6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb von Hausgruppen sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7 BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit dem besonderen Nutzungszweck „Garagengebäude“ festgesetzten Fläche sind nur Garagengebäude als Sammelgaragen zulässig.

8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dienen der Herstellung von öffentlichen Fuß- und Radverkehrsflächen.

9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 14 und 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungsanlage sind Anlagen zur Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser wie Versickerungsmulden mit entsprechender Begrünung zulässig.

10 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (d. h. Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)). Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen der Baugrundstücke hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Baufelder muss die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone erfolgen (siehe auch Hinweise E Nr. 12).

10.3 Freiflächenbeleuchtung

Zur Freiflächenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel einzusetzen (z. B. LED, Natrium-Niederdruckdampflampen), die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

11 MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „Gr“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die dem jeweiligen Baufeld zugeordneten Grundstücke zu belasten. Die Breite der mit Gehrechten zu belastenden Flächen beträgt 2,00 m. Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Gehrechte kann bis zu 7,00 m abgewichen werden, sofern dabei die Verbindung von den öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu den Gemeinschaftsanlagen gewährleistet ist.

12 FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

12.1 Gemeinschaftshöfe

Innerhalb der mit „GeGh“ gekennzeichneten Gemeinschaftshöfe sind Flächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung, Kinderspielplätze, sowie die gemeinschaftliche Regenwasserbehandlung zulässig.

Die festgesetzten Gemeinschaftshöfe sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Es wird auf Festsetzungen B Nr. 14.6 „Begrünung der Gemeinschaftshöfe“ verwiesen.

12.2 Zuordnung der Gemeinschaftshöfe

Die festgesetzten Gemeinschaftshöfe sind anteilig den Baugrundstücken des jeweiligen Baufelds zugeordnet, in denen sie festgesetzt sind.

13 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (passive Schallschutzmaßnahmen)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018), Abschnitt 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a
	[dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VIII	>80 ¹

Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-02:2018-01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018), Abschnitt 4.5.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-01 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 1)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5. Die Regelung nach Abschnitt 4.4.5.3 zur pauschalen Minderung des Beurteilungspiegels für Schienenverkehr um 5 dB ist nicht anzuwenden.

13.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist durch technische Be- und Entlüftungssysteme ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr in den allgemeinen Wohngebieten weniger als 45 dB(A) und in den urbanen Gebieten weniger als 50 dB(A) beträgt. Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

13.3 Schutz von Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Bereichen sind zum Schutz vor Verkehrslärm an Fassaden, die der Anna-Sammet-Straße der Völklinger Straße bzw. der Bad Kreuznacher Straße zugewandt sind (lärmzugewandte Seite), mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig, die offenbar ausgeführt werden können. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Wohnungen über mindestens einen direkt verbundenen Außenwohnbereich verfügt, der zum Blockinnenbereich bzw. zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Unter dieser Maßgabe ist auch die Errichtung von Terrassen an der lärmzugewandten Seite (s. oben) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren entlang der lärmzugewandten Seite (s. oben) mit den Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen, ist mindestens der in der Grundfläche größte Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

14 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

14.1 Begrünung der Grundstücke allgemein

Die nicht überbauten und nicht als Wege, Spielbereiche, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind flächendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung wasserundurchlässiger Folien ist nicht zulässig. So genannte Schottergärten sind nicht zulässig.

Mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Heister zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der beigefügten Artenliste festgesetzt (siehe Festsetzung B Nr. 14.10).

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

14.2 Begrünung der Vorgartenzonen

Die Vorgartenzonen sind in der Planzeichnung mit 1, 2 und 3 festgesetzt. Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung wasserundurchlässiger Folie ist nicht zulässig. So genannte Schottergärten sind nicht zulässig. In den Vorgartenzonen sind befestigte und versiegelte Flächen sowie sonstige Nebenanlagen ausschließlich in dem in den Festsetzungen B Nr. 5.4.2 - 5.4.4 vorgegebenem Rahmen zulässig.

14.3 Fassadenbegrünung

- 14.3.1 Die Fassadenflächen eines Gebäudes sind zu mindestens 20 %, mindestens jedoch 20 m² (Ermittlung der Flächengröße anhand Rechteck mit mind. 5 m Höhe und mind. 4 m Breite), unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Anforderungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich (bodengebundene Fassadenbegrünung) haben. Vorzugsweise sind selbstklimmende Pflanzen zu verwenden. Alternativ sind Kletterhilfen mit Seilen oder Gerüsten möglich.
- 14.3.2 Die Fassadenflächen einer fensterlosen Fassade sind in Summe zu mind. 40 % entsprechend zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen oder andere technische Regeln entgegenstehen.
- 14.3.3 Es ist eine Pflanze pro 2,00 m Wandlänge zu pflanzen. Bei der bodengebundenen Fassadenbegrünung ist ein Erdanschluss mit angemessener Pflanzfläche vorzusehen.
- 14.3.4 Die Fassadenbegrünung mehrerer Fassadenflächen eines Gebäudes kann auf einer oder mehrerer Fassadenflächen desselben Gebäudes konzentriert werden. Die Fassadenbegrünung mehrerer Gebäude einer zusammenhängenden Hausgruppe kann auf einzelne Fassaden eines oder mehrerer Gebäude der jeweiligen Hausgruppe konzentriert werden.
- 14.3.5 Kann der Mindestanteil der Fassadenbegrünung aufgrund gesetzlich notwendiger PV-Anlagen nicht umgesetzt werden, kann diese in Einzelfällen um die Flächen der PV-Anlagen reduziert werden.
- 14.3.6 Ausnahmsweise kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt und eine

ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung dauerhaft gesichert wird (wandgebundene Fassadenbegrünung).

14.4 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden mit einem Neigungswinkel bis zu 5° sind zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit an den Standort angepassten Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Oberlichter, Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

14.5 Begrünung von Fahrradabstellplätzen

Ab einer Anzahl von acht zusammenhängenden Fahrradabstellplätze sind diese Stellplätze von drei Seiten mit einem Rankgerüst zu umstellen. Das Rankgerüst ist von allen drei Seiten einschließlich Überdeckung dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

14.6 Begrünung der Gemeinschaftshöfe

Die Flächen innerhalb der mit „GeGh“ festgesetzten Gemeinschaftshöfe sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 30 % nicht überschreiten. Die übrigen Flächen sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung wasserundurchlässiger Folien ist nicht zulässig. Mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Heister zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 300 m² Gemeinschaftsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der beigefügten Artenliste festgesetzt (siehe Festsetzung B Nr. 14.10).

14.7 Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der Bäume ist dem Planeinschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baumstandorte sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern.

14.8 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 und der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu schützen. Beschädigte Bäume sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Arten und ähnlicher Wuchsform in 1. oder 2. Ordnung in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

14.9 Unterhaltung und Pflege von Bepflanzungen

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten und zu pflegen. Davon abweichend sind Schnitthecken allgemein zulässig. Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

14.10 Pflanzlisten / Artenauswahllisten

14.10.1 Artenauswahlliste BF (Bäume auf Baufeldern)

1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Juglans regia	Walnuss
Platanus hispanica	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde
Tilia x europaea (T.x intermedia)	Kaiser-Linde
Tilia x flavescens	Kegel-Linde 'Glenleven'
Ulmus	Resista-Ulme
Ulmus x hollandica	Holländische Ulme 'Lobel'

2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Gewöhnliche Hopfenbuche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig, sofern die Sorte die Größenfestsetzung (1. Oder 2. Ordnung) beibehält.

14.10.2 Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Burgen-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnlicher Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gewöhnlicher Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

14.10.3 Artenauswahlliste S (Gehölze für Schnitthecken)

Heckenpflanzen müssen durch ihre Anzucht für eine Heckenpflanzung vorbereitet und von unten gut bezweigt sein sowie einen der Art entsprechenden Mitteltrieb haben.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Europäische Eibe

15 ERDGESCHOSSFUßBODENHÖHE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die Höhe des Fertigfußbodens.

Entlang der Anna-Sammet-Straße, der Völklinger Straße und der Bad Kreuznacher Straße gilt, dass für Wohnnutzungen die EFH zwischen 0,70 m und 1,00 m über der Bezugshöhe liegen muss. Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baufenster ist die Höhenangabe innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Hauptfassade zugewandt ist, gemessen an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Baulinie.