BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG DER STADT BAD KREUZNACH

"Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße" (Nr. 6/5) 3. Änderung gem. § 13a BauGB (Planteil)

Textliche Festsetzungen
Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO
- und i.V.m. Ziffer 1.2 zulässige die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- und i.V.m. Ziffer 1.2 ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie
- unzulässig Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3, sind die in Ziffer 1.1 genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1, mit einer Wandhöhe (WH) von min. 10,0 m (in gutachterlicher Stellungnahme zugrunde gelegte Gebäudehöhe) i.V.m. Ziffern 4.1 und 4.4 errichtet ist (der Eintritt dieser Bedingung ist Anzeige der Rohbaufertigstellung nachzuweisen) und die in Ziffern 8.1.1, 8.2.1, 8.3, 8.3.1, 8.4 und 8.4.1 genannten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) umgesetzt werden.
Ohne Eintritt der in Satz 1.1. Halbsatz, genannten Bedingung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3, die in Ziffer 1.1 genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die in Ziffern 8.1.2, 8.2.2, 8.3, 8.3.1, 8.4 und 8.4.2 genannten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) umgesetzt werden.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung von sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Garagengeschossen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie von Tiefgaragen, überschritten werden, wenn für die Überschreitung ein Stau- und Versickerungsraum geschaffen werden kann (hierzu ist das erforderliche Nutz- und Rückhaltevolumen gem. Ziffer 5.15 nachzuweisen).
- im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 1, WA 2 und WA 3, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und
- auf der Fläche für den Gemeinbedarf, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Die Geschoßflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände, ganz mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 1, die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände, nicht mitzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig
- im Gebietsteil WA 1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und
- in den Gebietsteilen WA 2 und WA 3 in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per sogenanntem Baulast gesichert ist.

3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind zulässig in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die Gebäudelänge auch über 50 m betragen darf.

4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

4.1 Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der anschließenden Verkehrsfläche in Höhe der Straßenachse (OK Straße = 0,0 m), gemessen in Gebäudemitte im rechten Winkel zur Straßenachse. Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

4.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

4.3 Die Wandhöhe (WH, WH 1 und WH 2) ist das Maß von unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in Gebäudemitte.
Die Regelungen zu den Wandhöhen (WH, WH 1 und WH 2) sind bei Gebäuden mit der Dachform „Pultdach" an der „hohen Wand" nicht anzuwenden. Im Pultdach besteht nur aus einer Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst. Die Wand am First heißt „hohe Wand". Die Dachtraufe hat die max. Wandhöhe (WH max. bzw. WH 1 max.) einzuhalten, der Dachfirst die max. Firsthöhe (FH max.).

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 1, wird bei max. 3 zulässigen Vollgeschossen (siehe Plantreil) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 14,50 m und die max. Wandhöhe 1 der Gebäude (WH 1 max.) auf 9,5 m festgesetzt.
Bei Gebäuden mit innenliegenden flach geneigten Dächern (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) kann die Wandhöhe 1 (WH 1) um max. 3,5 m auf max. 13,0 m überschreiten werden (WH 2 = max. 13,0 m).
Die Außenwände eines Staffelgeschosses oberhalb des 3. Geschosses müssen durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurücktreten; hiervon ausgenommen sind die Außenwände von Treppenräumen/-häuser.

4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3, wird bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen (siehe Plantreil) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 10,50 m und die max. Wandhöhe 1 der Gebäude (WH 1 max.) auf 6,5 m festgesetzt.
Bei Gebäuden mit innenliegenden flach geneigten Dächern (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) kann die Wandhöhe 1 (WH 1) um max. 1,0 m auf max. 7,5 m angehoben werden (WH 2 = max. 7,5 m).

4.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", wird bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen (siehe Plantreil) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf 10,0 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf 8,5 m festgesetzt.

5. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 1, sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Garagenzufahrten (Ausnahmen hiervon s. Teil A, Ziffer 11) und sind über eine gemeinsame Zu-/Abfahrt anzudienen (je Gebäude max. eine Zu- und eine Ausfahrt).

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA 2 und WA 3 sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei ist zwischen Garage / Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von ≥ 5,0 m einzuhalten.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sammelstellplätze über eine gemeinsame Zu-/Abfahrt anzudienen. Es sind je Gebäude max. 2 Stellplätze nebeneinander mit direkter Anbindung über die Erschließungsstraße zulässig; eine Aufreihung von mehr als 2 Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße ist unzulässig.

5.3 Stellplätze sind auch auf der hierfür besonders festgesetzten Fläche zulässig (siehe Plantreil).

5.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig soweit sie der Gartengestaltung dienen (überdachte und nicht überdachte Terrassen; Pergolen; Gartenpavillons/-häuser bis max. 9 m² Grundfläche); Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA 3, sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

7. Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Fläche für die Abfallentsorgung dient als Müllcontainerstandplatz nur zu Leerungszeiten ausschließlich für die über den Wohnweg erschlossenen Grundstücke.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachstehenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (planerische, aktive und passive) zum Schutz vor Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen sind zu realisieren. Die in Ziffern 8.4.1, 8.4.2 und 8.4.3). Sollten die planerischen Schallschutzvorkehrungen lt. Ziffern 8.4.1, 8.4.2 und 8.4.3 nicht umzusetzen sein, sind Schlafräume, welche Fenster zur „Alzeyer Straße" (Nordost-, Südost- und Nordwestfassaden) haben, mit schallgedämmten Belüftungseinlagen auszustatten.

8.4.1 Anordnung der Schlafräume im Teilbereich WA 3 (s. Planeinschrieb PPS 2.4) - mit Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1
Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA 3, sollten i.S. von planerischen Schallschutzvorkehrungen in den Bereichen, in denen zur Nachtzeit die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) überschritten werden (s. in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PS 2.4" gekennzeichneten Stellen), die Schlafräume der Wohnhäuser vorzugsweise der „Alzeyer Straße" abgewandt (an der Südwestfassade) ausgerichtet werden.

8.4.2 Anordnung der Schlafräume im Teilbereich WA 2 und WA 3 (s. Planeinschrieb PPS 2.5) - ohne Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, Gebietsteil WA 1
Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 2 und WA 3, sollten i.S. von planerischen Schallschutzvorkehrungen in denen zur Nachtzeit die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) überschritten werden (s. in Lärmkarte (Variante 2, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PPS 2.5" gekennzeichneten Stellen), die Schlafräume der Wohnhäuser vorzugsweise der „Alzeyer Straße" abgewandt (an der Südwestfassade) ausgerichtet werden.

8.4.3 Anordnung der Schlafräume im Teilbereich WA 1 (s. Planeinschrieb PPS 2.6)
Die Schlafräume der Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 1, sollten vorzugsweise der „Alzeyer Straße" abgewandt (an der Südwestfassade) ausgerichtet werden (s. in Lärmkarte (Variante 1, s. Planurkunde und Anlage 2) eingetragenen und mit „PPS 2.6" gekennzeichneten Stellen).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungs-, Bindungs- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a und 25 b BauGB)

9.1 Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen und Carports, Wege und Abstellplätze im privaten und öffentlichen Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. auszubilden. Dachflächen sind einer Tiefgarage sind (soweit sie über das Gebäude hinausragen), auf Grundlage einer mindestens 30 cm starken Erdsubstratschicht, fachgerecht mit geeigneten Pflanzen flächendeckend zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen von diesem Pflanzgebot sind lediglich zulässig für Terrassenflächen, erforderliche Fußwege, Rettungs- bzw. Feuerwehrtrassen oder für Flächen eines erforderlichen Spielplatzes. Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Minimum (Fundamente von Sitz-bänken o. ä. und Wege) zu beschränken (s. Plantreil Maßnahme M 1.1).

9.2 Entsiegelung von befestigten Flächen („Coachbox", Parkplatzfläche) und Entwicklung zu Vegetationsflächen mit Anpflanzung von Gehölzen gem. der Festsetzungen Ziffern 9.7, 9.8 und 9.10 und durch gärtnerische Anlage (s. Plantreil Maßnahme M 1.2).

9.3 Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln). Rodung der Pappel mit der Höhe nur im Monat Oktober (außerhalb der Winter- und Sommervogelzählung von Fledermäusen und außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln). Ist dies nicht möglich sind entsprechende Maßnahmen durch einen Fachgutachter festzulegen (s. Plantell Maßnahme M 4.1).

9.4 Vor Beginn der Baufeldräumung ist eine Kontrolle des Gebäudekomplexes (Restaurant) auf Hinweise eines Besatzes der baulichen Anlagen durch Fledermäuse/Vögel von einer Fachperson durchzuführen. Bei einem positiven Ausgang der Kontrolle (Quartiere sind vorhanden) sind von einem Fachgutachter entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten und vom Vorhabenträger umzusetzen (s. Plantell Maßnahme M 4.2).

9.5 Als Ausgleich zum Verlust von einer potenziellen Quartierstruktur (Höhle) sind zwei Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzbestand unter fachlicher Anleitung im Plangebiet anzubringen. Werden weitere Quartiere im Rahmen der festgesetzten Besatzkontrolle der Gebäude des Restaurants festgestellt, sind im Verhältnis 2:1 weitere Fledermauskästen im Plangebiet anzubringen. Die genaue Lage und Anzahl weiterer evtl. anzubringender Fledermauskästen sind nach Abschluss der Besatzkontrolle und nach Absprache mit einem Fachgutachter zu ermitteln (s. Plantell Maßnahme M 4.3).

9.6 Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteile WA 1, WA 2 und WA3 sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 25° eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen, soweit sie nicht verglast sind oder als Dachterrasse oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie Indesondere Solar- oder Fotovoltaikenergie genutzt werden. Es ist mindestens eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen (s. Plantell Maßnahme M 1.3).

9.7 Die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind zu mindestens 50 % und diejenigen der Gemeinbedarfsfläche zu 70 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche entlang der Verkehrsfläche zu begrünen. Mindestens 25 % bzw. 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortheimischen Bepflanzung aus überwiegend standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) anzupflanzen (s. Plantell Maßnahme M 1.4). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die anzulegenden Gehölzstrukturen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf vordergründig entlang der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 für Grundstücke mit Anteil an direkt angrenzender privater Grünfläche entlang der bereits vorhandenen Erschließungsstraße im Westen des Gebietes anzupflanzen sind.

9.8 Anpflanzung von einem kleinkronigen Laubbaum gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) je angefangener 300 m² Grundstücksfläche in den nicht überbauten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 und in Verbindung mit 2,3 je angefangener 400 m² Grundstücksfläche in den nicht überbauten Grundstücksflächen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (s. Plantell Maßnahme M 2.1).

9.9 Anpflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus gebietseheimischen und standortgerechten Sträuchern gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) entlang der privaten Grünfläche nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 (s. Plantell Maßnahme M 2.2). Die Maßnahme kann auf die Strauchbepflanzungen aus M 1.4 (s. Ziffer 9.7) angerechnet werden.

9.10 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in der Fläche für den Gemeinbedarf in Verbindung mit M 2.1 (s. Ziffer 9.8) ist unter Berücksichtigung vorgesehener PKW-Stellplätze (Fläche für Gemeinbedarf) bzw. Zu-/Ausfahrten je angefangener 15 m Straßenfront der Planstraße ein Laubbaum-Hochstamm gem. Gehölzliste B (s. Ziffer 9.21) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Plantell Maßnahme M 2.3).
Die Baumstandorte sind je Baum mit mind. 2 x 2 m großen Baumscheiben einschließlich eines Anfahrschutzes vorzusehen.
Die in der Planzeichnung vorgegebenen Baumstandorte sind nicht bindend, sie können entsprechend einer ggf. vorgesehenen Stellplatzanordnung (Fläche für Gemeinbedarf) bzw. der geplanten Zu-/Ausfahrten neu definiert werden, die Gesamtsumme ist jedoch einzuhalten. Je nach gewählter Baumart kann von dem Mindestabstand von 15 m abgewichen werden, ist eine Anpflanzung im Straßenraum im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf nicht umsetzbar, sind die anzupflanzenden Bäume sowohl möglich in das Gesamtstadtgrün des Außenbereichs der Fläche für den Gemeinbedarf zu integrieren.
Die Baumgruppe ist gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.
Ein Ersatz der ausgefallenen Bäume ist innerhalb der Vegetationsperiode (Ende Oktober) zu ersetzen.
Die Ermittlung der endgültigen Anzahl und Lage der Pflanzreihen bzw. Bäume ist sobald die Planung der Stellplatzfläche abgeschlossen ist, durchzuführen. Es sind jedoch mind. 2 Bäume anzupflanzen.

9.12 In dem westlichen Bereich der privaten Grünfläche ist auf den Böschungsflächen entlang der Mannheimer Straße gem. Plandarstellung die Anpflanzung von zweireihigen, unterschiedlich langen Strauchhecken sowie einer Baumreihe mit Laubbaum-Hochstämmen gem. Gehölzliste A (s. Ziffer 9.21) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist der vorhandene Bestand in das Pflanzkonzept zu integrieren. Dies ist dann eine im Vorteil zu tätigende Bepflanzung des Gehölzbestandes zu gewährleisten (s. Plantell Maßnahme M 2.6).
Dabei sind erhaltenswerte Gehölze zu erhalten und ggf. durch Pflegemaßnahmen (z. B. Rückschnitt) zu revitalisieren.
Der Abstand der Bäume beträgt mindestens 15 m zu bebauten Grundstücksflächen. Die Lage der Laubbaum-Hochstämme ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenlaternen zu ermitteln. Eine Abweichung der Abstände kann unter Umständen vorgenommen werden. Der Mindestabstand beträgt hierbei jedoch 10 m.

9.13 Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Mülltonnenstandplatz (Fläche für die Abfallentsorgung) ist mit Sichtschutzzäunen (max. 2 m Höhe) zu umgeben und dergestalt abzupflanzen, dass er der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen wird (s. Plantell Maßnahme M 5). Die Eingangsbreite zum Mülltonnenstandplatz hat min. 1,5 m zu betragen.

9.14 Über Geländeoberfläche sichtbare Wandflächen von Tiefgaragen sowie Garagengeschosse sind dergestalt abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen werden, ist ein Abstand von ≥ 5,0 m ist eine Kletterpflanze gem. Gehölzliste C1 bzw. C2 (s. Ziffer 9.21) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Plantell Maßnahme M 6).

9.15 Das innerhalb des Plangebiets auf den hergestellten Dachflächen sowie auf den Flächen aufgrund der GRZ-Überschreitung zusätzlich versiegelten Flächen (s. Ziffer 2.1) anfallende Regenwasser ist zur temporären Rückhaltung zu bringen (s. Plantell Maßnahme M 7). Dies kann mittels Zisternen erfolgen. Hierzu sind pro 100 m² versiegelter Dachfläche und je angefangener 100 m² überschüssiger Fläche (s. Ziffer 2.1) 19 Abs. 4 BauNVO Zisternen mit 5 m³ Nutzvolumen und 5 m² Rückhaltevolumen nachzuweisen. Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflusspitzen der Dachflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Die Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflusspitze.

9.16 Die Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche im Osten des Planungsbereichs ist als Grünfläche dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu Evtl. entsiegelte Flächen sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit Landschaftsrasen einzusäen. Innerhalb der Fläche sind gem. Plandarstellung Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind insgesamt mindestens 10 Laub- bzw. Obstbaum-Hochstämme gem. Gehölzliste A (s. Ziffer 9.21) und Plandarstellung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr ab 15. Juni. Eine ab Mitte August zu pflegen und offenzuhalten. Eine Nutzung als Lager- und Ablagefläche ist unzulässig (s. Plantell Maßnahme M 2.5).

9.17 Die im Plan zu erhaltend gekennzeichneten Gehölze sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen (s. Plantell Maßnahme M 3). Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzunehmen.
Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- kein Befahren und Lagern im Umfeld der Gehölze
- bei Öffnerlegung von Wurzeln zu entfernender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz des Stammes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes

Gehölze, welche trotz der Erhaltungsgebote ausfallen, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Baumverluste werden durch zwei Laubbaum-Hochstämme in der festgesetzten Pflanzgröße kompensiert.
Der gekennzeichnete Gehölzbestand im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist nach Möglichkeit zu erhalten und in das Gestaltungskonzept des Außenbereichs zu integrieren. Im Vorfeld ist eine Begutachtung des Gehölzbestandes auf Vitalität und Eignung durchzuführen. Ggf. sind entsprechende Pflegemaßnahmen zum Erhalt der ausgewählten Bäume vorzunehmen. Nach Durchführung der Baumaßnahmen ist eine fachgerechte Gehölzpflege durch Form- und Rückschnitte, insbesondere der Heckenstrukturen entlang der Alzeyer Straße, vorzusehen.

9.18 Pflanzgröße / Pflanzdichte
Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste entnehmen (s. Ziffer 9.21).
Bei Baumpflanzungen muss die durchwurzelbare Vegetationsschicht entsprechend den Anforderungen der Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) von 2010 mind. 12 m³ umfassen.
Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei:
- Laubbaum-Hochstämmen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 16 - 18 cm
- Obstbäumen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 10 - 12 cm, Stammhöhe mind. 1,60 m
- Sträuchern: verpflanzt, Container, 40 - 60 cm Höhe

9.19 Pflanzabstände
Der Pflanzabstand der Laubbaum-Hochstämme auf der Grünfläche, entlang der Planstraße und entlang der Mannheimer Straße beträgt mindestens 15 m, wobei Abweichungen möglich sind.
Sträucher sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

9.20 Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren.

9.21 Gehölzliste
Nachfolgend Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Um den Charakter von Bepflanzungen im urbanen Raum gerecht zu werden, ist ein Einstreuen von Blühgehölzen nicht explizit ausgeschlossen. Für die Bepflanzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist von giftigen sowie dornigen bzw. stachligen Gehölzarten abzusehen!

Gehölzliste A - Landschaftsgehölze
Baumarten I. Ordnung
Acer pseudoplatanus - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Juglans regia - Walnuss, Tilia cordata - Winterlinde

Baumarten II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Malus domestica - Wildapfel, Pyrus pyraster - Wildbirne, Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus torminalis - Elsbeere, Obstbäume

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Rosa canina - Hundsrose, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Gehölzliste B - Private Grünflächen
Baumarten II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche, Pyrus spec. - Stadtbirne (in Sorten), Sorbus aria - Mehlbeere (in Sorten), Obstbäume

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel*, Corylus avellana - Hasel, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen*, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*, Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball*

Bodendeckende Sträucher
Euonymus fortunei - Kriechspindel*, Geranium macorrhizum - Storchschnabel, Hedera helix - Efeu, Lavandula angustifolia - Lavendel, Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch, Rosa spec. - bodendeckende Rose, Vinca spec. - Immergrün
* Gehölze, die giftige Pflanzenteile besitzen und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nicht zu verwenden sind.

Gehölzliste C 1 - Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)
Campsis radicans - Trompetenblume, Hedera helix - Efeu, Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie, Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Jungfernrebe, Parthenocissus quinceifolia tr. "Engelmannii" - Wilder Wein

Gehölzliste C 2 - Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken und Sprossen notwendig)
Actinidia arguta - Strahlengriffel, Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde, Clematis i. v. Arten und Sorten - Waldrebe, Lonicera i. v. Arten und Sorten - Geißblatt, Vitis i. v. Arten und Sorten - Weinrebe, Wisteria sinensis - Blauregen

Bei der Pflanzung von Weinreben werden pilzresistente Sorten empfohlen, da diese weitgehend ohne chemische Pflanzenschutzmaßnahmen auskommen.

Textliche Festsetzungen
Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.3.3 Gebäudefassaden auf den Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
(s. Planeinschrieb PS 2.3)
In Bereich der Flächen für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) erfolgt sich entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" für mögliche Gebäudefassaden der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)).
Gemäß der DIN 4109 ist für das geplante Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche folgendes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile erforderlich (s. in Lärmkarte (Variante 1