Legende

Nutzungsschablone

WA	Art der baul. Nutzung
GRZ 0,41 / III	Grundflächenzahl (GRZ) / max. Zahl der Vollgeschosse
WH 136,50 m ü.NN / GH 141,80 m ü.NN	max. Wandhöhe (WH in m ü. NN) / max. Gebäudehöhe (GH in m ü. NN)

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

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,41 – Grundflächenzahl (GRZ) / max. Zahl der Vollgeschosse
   - III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - WH 138,50 m ü. NN – maximale Wandhöhe (als absolute Höhe in m ü. Normal-Null)
   - GH 141,80 m ü.NN – maximale Gebäudehöhe (als absolute Höhe in m ü. Normal-Null)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - a – abweichende Bauweise (s. Textfestsetzungen)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
   - Ein- und Ausfahrtbereich
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - WSZ IIIA – Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone IIIA) (im Plan nicht dargestellt, da Geltungsbereich vollständig darin liegt)
15. Sonstige Planzeichen
    - KD 129,09 – Fester Höhenpunkt zur Orientierung für die Höhen-Festsetzungen in Meter über NN (hier: Oberkante Kanaldeckel ("KD") in der Straßenfläche) (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Textfestsetzungen)
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (passive Lärmschutzmaßnahmen) (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenstandort / Altablagerung / Altlastenverdachtsfläche gemäß Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung der Bebauungsplanung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Weitere Planzeichen

- z.B. – Maßgeblicher Außenlärmpegel als Grundlage für die Ausbildung / Bemessung der Schalldämmmaße der Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume (dazu siehe Textfestsetzungen)
- z.B. – Nördliche Grenze der Flächen, auf denen - gemäß der Abbildung A07 im Anhang A des Schalltechnischen Gutachtens (Konzept dB plus 2024) - am Tag Beurteilungspegel von >64 dB(A) und in der Nacht von >54 dB(A) vorliegen, in denen daher architektonische Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind (s. Textfestsetzungen)
- 3.0 – Maßzahlen (Angabe in Meter)
- vorhandene Gebäude gemäß Katastergrundlage
- zum Rückbau vorgesehene Gebäude gemäß Katastergrundlage

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 493)
- **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 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26.06.2020 (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 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (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** (BImSchG - 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **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 § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Landessolargesetz** Rheinland-Pfalz (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(Siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

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

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 S. 1 BauNVO als Höchstmaß in Form von absoluten Höhen in Meter über Normal Null festgesetzt.

1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (**GH**) ist das maximale Maß für den höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

- Überschreitungen dieser Gebäudehöhe sind in einem funktional erforderlichen Mindestumfang zulässig für die Herstellung einer Dachbegrünung (d. h. für den notwendigen technischen Aufbau, das Substrat und die Pflanzung sowie eine Attika oder vergleichbare Randabschlüsse) sowie für Anlagen zur solaren Energiegewinnung (für die die Vorgaben in Ziffer 2.2f. zu beachten sind).
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für funktional bzw. technisch notwendige Anlagen (wie z. B. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, Schornsteine o. ä.) um maximal 1,0 m sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn deren Grundflächen insgesamt 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

1.2.2.2 Wandhöhe (WH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Wandhöhe (WH) ist bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Höhe der Außenwand.

Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe:

- Bei Flach- und Pultdächern darf die Wandhöhe durch die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus) um max. 30 cm überschritten werden. Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % oder aus Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
- Bei Flach- und Pultdachgebäuden darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe überschritten werden, wenn die von einer Erhöhung jeweils betroffene Wand um mindestens 1,50 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt (Staffelgeschoss).

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die in der Planzeichnung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise „a" wird wie folgt definiert:

Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise - nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die maximale Länge der Gebäude nur durch die Baugrenzen beschränkt wird.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt *(siehe Plandarstellung).*

1.4.1.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie von untergeordneten Vorbauten wie z. B. Balkone, Erker oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,0 m zulässig ist, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Das Erfordernis, die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten, bleibt davon unberührt.

1.4.1.2 Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen (bzw. unterirdische Stellplätze oder Untergeschosse eines Parkhauses) ist zulässig, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche (Mindestbedeckung 60 cm) und / oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen.

1.4.1.3 Darüber hinaus ist am Westrand des Geltungsbereiches eine Rampe zur Erschließung einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen, einschließlich der dafür erforderlichen Stützwände sowie einer ggf. zum Lärmschutz erforderlichen Einhausung einer Tiefgaragen-Rampe etc., zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.7 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

In den unbebauten Bereichen des festgesetzten **WA**-Gebietes sind mindestens 12 standortgerechte hochstämmige Laubbäume aus der in Abschnitt VI. aufgeführten Pflanzenliste in der nachfolgend angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 1,50 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Die sonstigen in Abschnitt VI. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.7.2 Dachbegrünung

Im **WA**-Gebiet sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere niederwüchsige, trockenbeständige Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aufgrauben bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen und für Wärmepumpen o. ä., für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Die auf dem darunter liegenden Geschoss befindlichen Terrassen im Randbereich von Staffelgeschossen gelten nicht als zu begrünende Dachfläche.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie die erforderlichen statischen Aufwendungen / Verstärkungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.

1.9 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Auf Grundlage der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens (ist Anlage zur Begründung) werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegt.

1.9.1.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (gemäß Abbildung A07 des schalltechnischen Gutachtens) zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.9.1.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

1.9.1.3 Schutz der Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im gesamten Plangebiet (Fläche, auf der gemäß der Abbildung A03 des schalltechnischen Gutachtens der Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag überschritten wird), lediglich unschlossene Balkone, wie z. B. Winterg ärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone, zulässig, durch die der Zielwert von 60 dB(A) in einer Höhe von 2,0 m über der Mitte des Außenwohnbereiches eingehalten wird. Die Umschließungen dürfen auch aus verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit die Wohneinheit über mindestens einen Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel von 60 dB(A) eingehalten wird.

1.9.1.4 Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der im Bebauungsplan durch ihre nördliche Grenze markierten Fläche M1 (Fläche zwischen der Rüdesheimer Straße und dieser „M1"-Linie gemäß der Abbildung A07 des schalltechnischen Gutachtens, dort türkis schraffiert) öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung unzulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

- der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Wert von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten wird (bspw. Ausführung von offenen Wohnbereichen als durchgestreckte Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster an der lärmabgewandten Fassade), oder
- wenn bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem Fenster nicht überschreitet.

Eine Ausnahme kann allerdings nicht erteilt werden, wenn einer der o. g. Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete überschritten wird.

1.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit - mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieser Änderung des Bebauungsplanes (30.11.2023) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachneigung

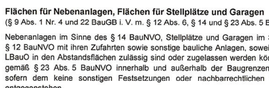
Bei baulichen Anlagen ab einer Grundfläche von 25 qm darf die Dachneigung höchstens 7° betragen.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



2.2.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

2.2.3 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich unterbauter Freiflächen, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, als unversiegelte Grünflächen in Form von möglichst blütenreichen Wiesen- oder Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen oder naturnahen Staudenpflanzungen, ohne Verwendung von Kunststoffmaterialien, herzustellen und langfristig zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen sind.

Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Wasserdichte und / oder nicht durchwurzelbare anorganische Materialien (wie z. B. Folien, Vliese, Textilgewebe o. ä.) sind lediglich zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen zulässig.

2.3.2 Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien das ansprechende Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der rascheren Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen"), sowie für Wege.

2.4 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller.

2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern und im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses ist unzulässig.

2.4.3 Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Lauftschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen zum öffentlichen Raum der Rüdesheimer Straße hin sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze

- massiv bzw. als Bruchsteinmauer nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- als Zäune oder sonstige Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 70 % (sodass der Eindruck einer mehr oder weniger geschlossenen Wand vermieden wird), oder
- als Hecken oder sonstige Pflanzungen, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,

zulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.6.1 Greilfarbige, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

2.6.2 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.

2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.7.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen

Abstellplätze für Mülltonnen sind für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg der Rüdesheimer Straße) befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.8 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind

- je Wohnung bis maximal 50 qm Wohnfläche
  - mindestens je 1 Fahrzeug-Stellplatz sowie
  - mindestens 1 Stellplatz für Fahrräder / E-bikes,
- je Wohnung über 50 qm Wohnfläche
  - mindestens 1,5 Fahrzeug-Abstellplätze sowie
  - mindestens 2 Stellplätze für Fahrräder / E-bikes

herzustellen und dauerhaft für diese Nutzung dauerhaft vorzuhalten.

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. **Kennzeichnung einer im Bodenschutzkataster registrierten Altablagerungs-Fläche**

Der im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Altstandort „ehem. Teerfabrik, Bad Kreuznach, Rüdesheimer Straße" (Reg.-Nr. 133 00 006 - 5020) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich in den aktuell geltenden Abgrenzungen dieses Katasters in der Planurkunde gekennzeichnet.

Gemäß einer Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) vom 06.03.2024 (Az.: 325-133 00 006-5020) handelt es sich bei der Fläche *„um eine schädliche Bodenveränderung bzw. nach den vorliegenden Erkenntnissen um eine Altlast i. S. des BBodSchG.* Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG besteht somit *„die Pflicht zur Sanierung dieser schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast."*

Zwar würde die geplante Bebauung (wasserundurchlässige Versiegelung) die potenziell gefährdeten Wirkungspfade (so insbesondere den Wirkungspfad Boden _ Mensch und Boden _Grundwasser) wirkungsmindernd unterbrechen. Jedoch sind *„im Bereich von Grünflächen oder wasserdurchlässigen Deckschichten (z. B. Pflaster) (…) die belasteten Bodenbereiche mittels Bodenaustausch zu sanieren oder durch ergänzende Untersuchungen der Nachweis zu erbringen, dass eine Gefährdung über die o. g. Wirkungspfade auszuschließen'den ist. Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) wäre hier eine Sicherung mittels Oberflächenbefestigung bzw. Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial ausreichend".*

Zusammenfassend k