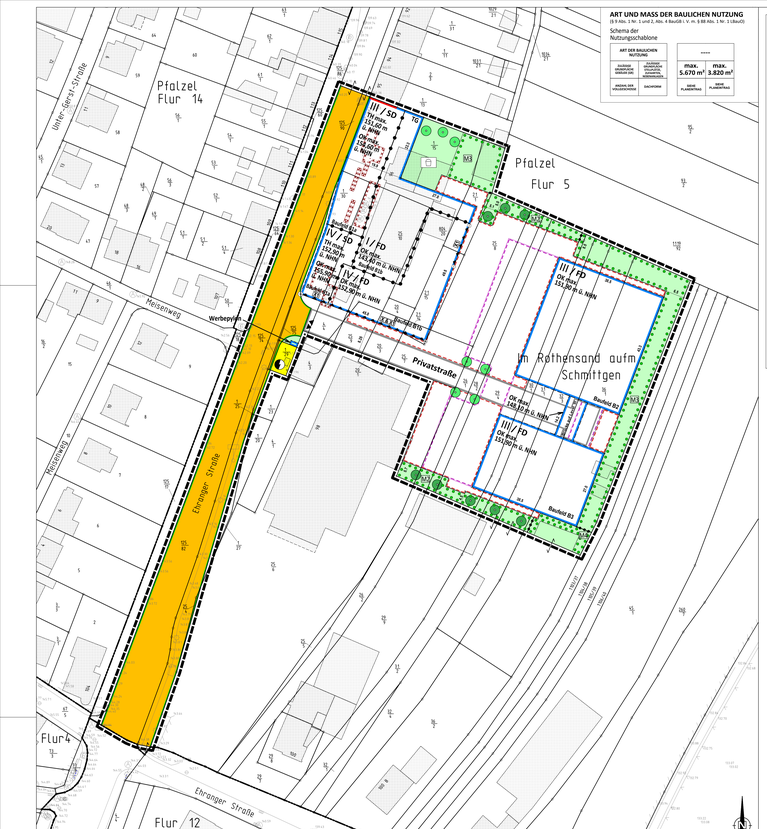

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 6 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Schema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		-----	
GRENZE DER BAUGEBIETE			
MAßGEBLICHE GEBÄUDEHÖHE (GEMESSEN AB GELÄNDEOBERKANTE)		max. 5,670 m[1]	max. 3,820 m[2]
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	DACHFORM		
		SATTELDACH	
		FLACHDACH	

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche

I-II III Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

TH Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Privatstraße

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: privater Kleinkinderspielplatz

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Meter über Normalhöhennull

9. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

SD Satteldach

FD Flachdach

10. Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB)

X Fassadenabschnitt mit Ausschluss öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Tagzeitraum

X1 Fassadenabschnitt mit Ausschluss öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nachtzeitraum

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen gem. Maßnahme 5 der Textfestsetzungen

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Ausschluss von öffenbaren Fenstern bei Aufenthaltsräumen gem. Punkt 7.2 der Textfestsetzungen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässige Bauvorhaben

a) Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben im Planvollzug gestattet werden, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

b) Zulässige Nutzungen in Gebäude B1a sind:

- Wohnungen,
- Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume im Untergeschoss.

c) Zulässige Nutzungen in Gebäude B1b sind:

- Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume im Untergeschoss sowie im 1. Vollgeschoss.
- Ein Dienstleistungsbetrieb mit ersten Vollgeschoss mit insgesamt weniger als 800 m² Verkaufsfläche für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Drogeriewaren inkl. Hygiene-, Wasch- und Putzmittel; weitere zentrenrelevante (innenstadtrelevante) und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Trierer Liste* sind auf max. 30 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Wohnungen im 2. - 4. Vollgeschoss.

d) Zulässige Nutzungen in Gebäude B2 und B3 sind:

- Nicht-großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Trierer Liste*, mit Ausnahme der Sortimente medizinisch-orthopädische Artikel / Sanitätswaren, pharmazeutische Artikel / Arzneimittel (Apotheken), Optik / Akustik sowie Bäckerei im 1. und 2. Vollgeschoss.
- Stellplätze, Technik-, Lager- und Abstellräume in den Untergeschossen sowie im 1. Vollgeschoss.
- Räume für Büros, Verwaltungen, Dienstleistungen, therapeutische und medinische Dienstleistungen sowie Pflege, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im 1. – 3. Vollgeschoss.

e) Innerhalb der vorgenannten Nutzungen im Geltungsbereich sind folgende spezifische Nutzungen nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe, die auch der Prostitution dienen (Bordelle, bordellartige Betriebe), sowie Wohnungsprostitution und Terminwohnungen.

***zentrenrelevante Sortimente**
Baby-, Kinderartikel (Kleinteile, wie Schnuller, Flaschen, Zubehör), Bettwäsche, Bettwäsche, Bekleidung, Wäsche, Bücher, Elektro-Haushaltsgeräte (außer Elektrogroßgeräte), Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbware, Heimtextilien, Bettwäsche (inkl. Meter-, Kurz- und Hand arbeitswaren, medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren, Musikinstrumente, Musikalien (sofern im Instrumentenkofer transportierbar), Optik/Akustik, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Sammelbriefmarken, Numismatik, Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck, Spielwaren, Bastelbedarf, Modeblüten, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe), Uhren, Schmuck (inkl. Modeschmuck), Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto/Video, Ton- und Bildträger, Waffen, Jagdbedarf

***nahversorgungsrelevante Sortimente**
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Drogeriewaren (inkl. Hygiene-, Wasch- und Putzmittel), pharmazeutische Artikel / Arzneimittel, Reformwaren, Schnittblumen, Tierfutter, Zeitungen, Zeitschriften

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Zahl der Vollgeschosse

(Siehe Planeintrag)

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 3 BauNVO).

2.2. Grundfläche

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

2.3. Höhe baulicher Anlagen

a) Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

b) Oberer Messpunkt bei Gebäuden mit Satteldach ist die Dachoberkante (First).

c) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

d) Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante bei Gebäuden mit Flachdach ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt der Attika.

e) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahren, Treppenhäuser, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Absturzsicherungen usw.) überschritten werden. Das Nichtzustandekommen der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen von Rand der baulich zugordneten Dachfläche um das Maß von mindestens 1,50 m zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a) Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Baulinie für alle Vollgeschosse der baulichen Anlagen festgesetzt.

b) Ruchtrepperhäuser und Vordächer dürfen die Baugrenzen punktuell ausnahmsweise um ein Maß von maximal 3,5 m überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Gebäude, an Nachbargrundstücke sowie die Herstellung eines privaten Kleinkinderspielplatzes gem. LBauO RLP zulässig. Erforderliche Stützmauern und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dürfen in die privaten Grünflächen integriert werden.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1. Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau — Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 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 nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ 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 (Januar 2018), Gleichung 33 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tageszeitraum und zur Schutz des Nachtschlafes sind in den Beikarten auf der Planurkunde gekennzeichnet.

6.2. Ausschluss öffenbarer Fenster

An den in der Planzeichnung mit „X" gekennzeichneten Fassadenabschnitten im Baufeld B1b sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Tagezeitraum zulässig.

An den in der Planzeichnung mit „X1" gekennzeichneten Fassadenabschnitten in den Baufeldern B1a und B1b sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nachtzeitraum bei Wohnungen zulässig.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z. B. Balkon, Loggiavorgliederung, transparente Verglasung) vor dem Fenster die Immissionsschwerte der TA Lärm eingehalten wird.

6.3. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Tagezeitraum im Baufeld B1 müssen über mindestens ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite verfügen (mit Beurteilungspegel ≤ 60 dB(A) tags).

Bei Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können und die an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts liegen, sind zwingend 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 von dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1. Allgemeine Anforderungen an Gehölze

Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

Gehölzauswahl

- Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um bäuerartige Nadelgehölze, Großsträucher und Nadelgehölze als Einfriedungen handelt.
- Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten zu verwenden. Dabei sind vogelfreundliche oder insektenfördernde Baum- und Sträucharten zu bevorzugen, z. B. kursiv gesetzte Arten gemäß Pflanzliste A und B.

Mindestqualität und Anforderungen

Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:

- Bäume 1. oder 2. Ordnung (z. B. gemäß Pflanzliste A): Solitäre oder Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang für Solitäre 30 – 35 cm und für Hochstämme 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestqualität Hochstamm, Ballenware.
- Kleinbäume (z. B. gemäß Pflanzliste B): Solitäre, 4 x verpflanzt, , Mindeststammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm).
- Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m² Fläche oder Baumpartieren von mindestens 16 cbm Volumen, aus Rücksichtnahme Baumsubstrat, zu erfolgen.
- Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzzonen sind zum Schutz von Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.
- Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.
- Die Auswahl der Baumarten soll gemäß Pflanzliste A und die Auswahl der Straucharten soll gemäß Pflanzliste B unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen" erfolgen.

7.2. Maßnahme 1: Extensive Dachbegrünung

Die nutzbaren Anteile der Flachdächer sind mindestens extensiv – z. B. Typus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinien) – zu begrünen. Ausgenommen davon sind haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandausbildungen (Attikaausbildungen) und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsdauerschicht von mind. 10 cm auszuführen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die retentionswirksamen Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

7.3. Maßnahme 2: Anlage von Baumhecken

Die Bereiche mit der Kennzeichnung M2, sind flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass eine Baumhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsteht. Dabei ist eine flächige Bepflanzung mit Sträuchern im Abstand von 60-100cm herzustellen. Innerhalb dieser Bepflanzung ist, in regelmäßigen Abständen von jeweils zehn Metern entweder einen Baum 2. Ordnung oder einen Hochstamm mit den unter 7.1 aufgeführten Mindestqualitäten in die Anpflanzung aus einheimischen Sträuchern einzubinden. Bei Baumpflanzungen entlang von Stützmauern oder steilen Böschungen ist Kübel- und Containergegrünte Baum-Ware zulässig.

7.4. Maßnahme 3: Naturnahe Versickerungsmulden

In den auf der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen werden naturnah gestaltete Retentionsmulden mit maximal 30 cm Tiefe angelegt. Dabei sind folgende Anforderungen an die Gestaltung der Retentionsmulde zu beachten:

- Die zugänglichen Oberbereiche sind mit einer wechselnden, flachen Böschungsneigung zwischen 1:2 und 1:5 anzulegen.
- Die Uferzonen sollen abflachend gestaltet werden; betonierte oder zu steile Bereiche sind nicht zulässig.
- Die Uferkuppe dürfen nicht mit nähstoffreichen Oberboden bedeckt werden. Diese Bereiche sind stattdessen aus sandigem und geschotertem Unterboden herzustellen.
- Die Retentionsmulden sowie angrenzende freiflächen sind mit einer regional zertifizierten Saatgutmischung (UG 7) einzusäen.

7.5. Maßnahme 4: Anpflanzung einer Strauchhecke

Für die im Bebauungsplan mit M4 gekennzeichnete Fläche wird die Anlage einer Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern festgesetzt.

7.6. Maßnahme 5: Innere Durchgrünung durch Baumpflanzung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind Einzelbäume und standortgerechte Straßenbäume gem. Pflanzliste A unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen" im Bebauungsplan dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen mit Stammumfang von Stützmauern sollte auf Kübel- und Containergegrünte Baum-Ware gesetzt werden.
Zur Prävention von Bäumen zum Baugrundstück (Grundstücksgren). Die Benutzung ist öffentlich rechtlich (z. B. durch Baulast) zu sichern und vor Baubeginn nachzuweisen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

7.7. Maßnahme 6: Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen innerhalb des mit einer eingrünungsfähigen Bauweise festgesetzten Teils im Baufeld B1, die nicht überbaut sind, sind mit einer Vegetationsstarkgeschicht von mindestens 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7.8. Maßnahme 7: Fassadengrünung

Fassadenseiten mit einer Flächengröße über 100 m² sind durch Fassadenbegrünungen zu gliedern, sofern sie einen Anteil von weniger als 10% im Öffnungen aufweisen (hierzu zählen z. B. Fenster, Tore, Luftungsöffnungen) und soweit sie nicht mit Photovoltaik-Modulen bestückt sind. Es sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bauteilseitig erforderlichen Verankerungen sind bei der Planung bzw. Ausführung zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung muss nicht bündig sein, sondern kann auch als vorgelagerten oder aufgeständerten Grünzaun beispielsweise mit Kletterpflanzen ausgeführt ist mindestens alle 2 m eine Pflanze zu setzen, gem. Pflanzenliste C unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen".

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Maßnahme 8: Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Flächen von Stellplätzen, Platz- und Hofflächen, von Fußwegen und Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungsaufstell dienen, mit versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6. (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) herzustellen (Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

8.2. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 a) bis c) BauGB)

Das Maßnahme M1 im Geltungsbereich des BE 34-1 wird zu 25 % dem Gebäuden B1a/b und zu 75% dem Gebäuden B2 und B3 zugeordnet.
Die Maßnahmen M2 bis M6 im Geltungsbereich des BE 34-1 werden zu 75 % den Gebäuden B1a/b und zu 25% den Gebäuden B2 und B 3 zugordnet.

Die externe Ausgleichsfläche im stadtteigenen Ökokonto (ÖEK WH-12-2013) in der Gemarkung Pfalzel, Flur 1, Flurstück 93/12 wird vollständig den Gebäuden und B 2 und B 3 zugeordnet. 1.447 m² von 2.500 m² der extern = Ausgleichsfläche im stadteigenen Ökokonto (ÖEK WH-13-2014) in der Gemarkung Pfalzel, Flur 1, Flurstück 108/19 werden den Gebäuden B2 und B 3 zugeordnet.

Die Zuordnung der Baumaßnahmen und Flächen für die Gebäudekomplexe ist wie folgt definiert:
Für den Gebäudekomplex B1a/b schließt die Zuordnung neben den Gebäuden B1a und B1b auch die Erschließungsmaßnahmen ein, die zu 50% beröcksichtigt werden. Ebenso werden die Gestaltungen der Hofplätze, die Anpflanzungen und die Einrichtung von Zufahrten zu 50% dieser Zuordnung zugerechnet.
Gleiches gilt für die Gebäudekomplexe B2 und B3, bei denen neben den Gebäuden selbst auch die Erschließungsmaßnahmen, Hofplätze, Parkplätze und Zufahrten jeweils zur Hälfte, also zu 50%, in die Zuordnung einfließen.

II. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

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

1. Dachformen und Dachgestaltung

a) Im Baufeldern B1b, B2 und B3 sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

b) Im Baufeld B1a sind ausschließlich Satteldächer (SD) zwischen 30° und 35° Neigung zulässig.

c) Für die Satteldächer dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Zulässig sind Dacheindeckungen in grauen bis schwarzem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbeneinfalt von Schiefer.

2. Nicht-Vollgeschosse

a) Das oberste Geschoss in Baufeld B2, das kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung-Rheinland-Pfalz ist, ist mindestens an der zur nördlichen und östlichen Gebäudegrenze ausgerichten Seite von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt zu errichten.

b) Das oberste Geschoss in Baufeld B3, das kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung-Rheinland-Pfalz ist, ist mindestens an der zur südlichen und westlichen Gebäudegrenzeingrenzen ausgerichteten Seite von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt zu errichten.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze (hier Fahrradstellplätze) nach § 88 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz

3.1. Allgemeines

a) Die Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

b) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Fahrrad zu erwarten ist, sind gemäß § 47 Abs. 1 LBauO Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradstellplätze) in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit dauernd dieser Satzung herzustellen.

c) Fahrradstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Notwendige Fahrradstellplätze müssen jederzeit ohne Zeitgrenze zum Nutzungszulässnahe bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

- Folgende Pflanzabstände sind zwischen den Bäumen mindestens einzuhalten: Bäume 1. Ordnung: 8 m; Bäume 2. Ordnung: 5 m; Kleinbäume und Großsträucher: 3 m.
- Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern ist so zu wählen, dass er zwischen 60 und 100 Zentimetern liegt, um ein gesundes Wachstum und eine optimale Durchdringbarkeit zu gewährleisten.Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauernd zu pflegen und zu erhalten u.a. in Trockenphasen auszureichend zu wässern.

3.2. Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze

a) Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle.

b) Für baulichen und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der nachstehenden Richtwerttabelle nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze nach dem vergleichbaren tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Tabelle für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

c) Bei der Ermittlung der Gesamtzahl der herzustellenden notwendigen Fahrradstellplätze ist auf ganze Zahlen auf bzw. abzurunden (ab 0,5 aufrunden).

3.3. Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradstellplätze

a) Fahrradstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist dies nicht möglich, können sie auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt und müssen dauerhaft unterhalten werden. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung von maximal 500 Metern zum Baugrundstück (Grundstücksgren). Die Benutzung ist öffentlich rechtlich (z. B. durch Baulast) zu sichern und vor Baubeginn nachzuweisen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

b) Als Herstellung auf einem anderen Grundstück gilt auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage, wenn diese die Voraussetzungen nach Abs. a) erfüllt und die betreffenden Stellplätze nicht bereits als Fahrradstellplätze eines anderen Vorhabens nachgewiesen sind.

c) Fahrradstellplätze müssen von den öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Alternativ ist eine Anordnung max. ein Geschoss unter oder über den öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern die Erreichbarkeit über Rampen (Neigung max. 15 %) oder Treppen mit Rampen oder Schiebehilfen oder ausreichend große Aufzüge leicht und verkehrssicher sichergestellt ist. Im Falle von Aufzügen/Schiebehilfe/Schiebern sind (sofern diese nicht für Lastenräder / Fahrradgespanne geeignet ausgeführt werden) für diese Fahrradtypen die nach dieser Satzung notwendigen Abstellmöglichkeiten an ebenerdiger Stelle zu schaffen.

d) Für Fahrradstellplätze ist eine Fläche von mindestens 1,5 m² (2,00 m x 0,75 m) pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche vorzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Fläche ist möglich, wenn durch ein Ordnungssystem eine benutzergerechte Handhabe nachgewiesen wird. Je 10 Fahrradstellplätze ist mindestens eine Fläche von mindestens 2,5 m² für Fahrzeuge mit Anhänger, Lastenräder oder ähnliches vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Länge und Breite der Fläche sind jeweils an die Abmessungen handelsüblicher Lastenräder / Fahrradgespanne anzupassen (z.B. 3,00 m x 0,83 m).

e) Sofern die Platzverhältnisse es erlauben, sollen grundsätzlich alle Fahrradstellenplätzen großräumig für alle Nutzergruppe (Fahrräder, Lastenräder, Fahrradgespanne, Fahrradanhänger etc.) ausgestattet werden. Auf eine spezielle Kennzeichnung der Lastenradstellplätzen kann verzichtet werden, wenn grundsätzlich aufgrund der Abmessungen eine Wahlfreiheit besteht.

f) Fahrradstellplätze sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnvorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen. Reine Laufradhalter sind unzulässig.

g) Bei Fahrradstellplätzen für Besucherinnen und Besucher ist in besonderem Maße auf eine gute Auffindbarkeit und leichte Zugänglichkeit zu achten. Sie sind daher in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen und müssen direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche und auf gleichem Niveau zu erreichen sein. Auf Türen bzw. Tore soll verzichtet werden.

h) Fahrradstellplätze müssen einzeln zugänglich, ausreichend beleuchtet und witterungsgeschützt sein. Für Besucherstellplätze kann auf einen Witterungsschutz verzichtet werden.

i) Die relevanten technischen Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), insbesondere die „Hinweise zum Fahrradparken" sind bei der Planung und Ausführung von Fahrradstellplätzen zu beachten.

Richtwerttabelle für Fahrradstellplätze

Nr.	Bauvorhaben	Richtwert Fahrrad (Mindestwerte)	Hinnen für Besucher*innen
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen < 65 m² (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	2 Stpl.	
1.2	Wohnungen > 65 m² (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	4 Stpl.	
1.3	Altenwohnungen	1 Stpl./5 WE mind. 2 Stpl. (nicht einzelnen WE zugeordnet)	1 Stpl. je 25 Wohnungen (nicht einzelnen WE zugeordnet)
1.4	Seniorenwohnheime	1 Stpl./25 Betten mind. 2 Stpl.	1 Stpl. / 10 Betten mind. 2 Stpl.
1.5	Wohnheime für Studierende	1 Stpl. / Bett Mind. 2 Stpl.	1 Stpl. /
2	Pflegeeinrichtungen		
2.1	Altenpflegeheime		1 Stpl. / 10 Betten, mind. 2 Stpl.
3	Bildungseinrichtungen		
3.1	Kindergärten, -tagesstätten	10 Stpl. / Gruppe (9 davon Kinderfahrräder)	1 Stpl. / 2 Gruppen, mind. 2