I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Nr. 1.6 genannten,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, mit Ausnahme der unter Nr. 1.6 genannten.

1.6 Im besonderen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, Casinos und Wettbüros sowie Sexkinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik (gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).
- Tankstellen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.7 Im Urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche (VKF) von 400 m^2 für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadt- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme der unter 1.8 genannten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.8 In den urbanen Gebieten sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite in den Teilbaugebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 3 und MU 4 (§ 6a Abs. 4 BauNVO).
- Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) (gem.§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Tankstellen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Sonstiges Sondergebiet „Parkgarage“ (§ 11 BauNVO)

1.9 Das sonstige Sondergebiet „Parkgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs sowie Fahrrädern in einer den ruhenden Verkehr bündelnden Garage für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Ebenfalls dient es untergeordnet der Unterbringung gemeinschaftlicher Mobilitätsangebote (z. B. Carsharing) sowie von Ladestationen für E-Mobilität.

1.10 Allgemein zulässig sind Parkgaragen
1. mit zugehörigen Zufahrten, Erschließungsflächen, Neben- / Infrastruktureinrichtungen (z. B. Rampen, Technikräume, Treppen- und Aufzugsanlagen),
2. Stellplätze für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs,
3. Stellplätze für Fahrräder,
4. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität,
5. Zugehörige Lagerräume und -flächen,
6. Zugehörige Erschließungsflächen,
7. Zugehörige Nebenanlagen,
8. Öffentliche Toiletten,
9. Technikzentralen / Energiezentralen für das Walzwerkquartier (insb. MU 2 bis MU9, WA 6 bis WA 15).
10. Werkstätten für Skater.

Sonstiges Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.11 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sporthalle und Parken“ dient vorwiegend der Unterbringung einer Sporthalle und Anlagen und Einrichtungen, die mit dieser Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen sowie der Unterbringung von Stellplätzen für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und Fahrrädern in einer den ruhenden Verkehr bündelnden Garage für im Plangebiet zulässige Nutzungen.

1.12 Allgemein zulässig sind:
1. Sporthalle,
   a. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume,
   b. Zugehörige Aufenthaltsbereiche und -versorgungsräume (für den Vereinssport),
   c. Zugehörige Lagerräume und -flächen,
   d. Zugehörige Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen für Fahrradabstellplätze,
   e. Zugehörige Nebenanlagen.
2. Parkhaus
   a. mit zugehörigen Zufahrten, Erschließungsflächen, Neben- / Infrastruktureinrichtungen (z. B. Rampen, Technikräume, Treppen- und Aufzugsanlagen),
   b. Stellplätze für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs
   c. Stellplätze für Fahrräder.
   d. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität,
   e. Zugehörige Lagerräume und -flächen
   f. Zugehörige Erschließungsflächen
   g. Zugehörige Nebenanlagen.

1.12.1 Ausnahmsweise zulässig sind in untergeordnetem Umfang Räume und Flächen, die der Unterbringung von Anlagen für soziale Zwecke der Kinder- und Jugendarbeit dienen sowie Werkstätten für Skater.

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

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch zur baulichen Hauptanlage gehörige Terrassen und / oder Balkone um bis zu 0,05 zulässig (§ 19 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

2.1.2 In den Teilbaugebieten WB 1, WB 2, WB 3, WA 2 und WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch zur baulichen Hauptanlage gehörige Terrassen und / oder Balkone sowie eingeschossige Anbauten (Wintergärten) o. ä. um bis zu 0,1 zulässig (§ 19 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

2.1.3 In den Teilbaugebieten WA 1 und WA 5 sind bauliche Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Größe der Grundfläche von 350 m^2 je Baugrundstück zulässig.

2.1.4 Im Teilbaugebiet WA 3 sind bauliche Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Größe der Grundfläche von 200 m^2 je Baugrundstück zulässig.

2.1.5 Im Teilbaugebiet WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch zur baulichen Hauptanlage gehörige Terrassen und / oder Balkone sowie eingeschossige Anbauten (Wintergärten) o. ä. um bis zu 30 m^2 zulässig (§ 19 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

2.1.6 In den nachfolgend bezeichneten Teilbaugebieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu den nachfolgend festgesetzten Obergrenzen überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
- WA 1 bis WA 11.1, WA 11.3, WA 12 und WA 14: 0,8.
- WA 13: 1,0.
- MU 2.1, MU 6: 0,8.
- MU 2.2, MU 3 und MU 4: 1,0.
- MU 7: 0,9.
- Sondergebiet „Parkgarage“: 1,0.
- Sondergebiet „Sporthalle und Parken“: 0,9.

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche

2.2.1 In den Teilbaugebieten WA 1 und WA 5 ist eine Größe der Geschossfläche von 1.050 m^2 je Baugrundstück zulässig.

2.2.2 Im Teilbaugebiet WA 3 ist eine Größe der Geschossfläche von 600 m^2 je Baugrundstück zulässig.

2.2.3 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14, MU 2 bis MU 9 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO)
Sofern in ansonsten überwiegend aus Stellplätzen und den zugehörigen Nebeneinrichtungen im Sinne des § 21 a Abs. 1 BauNVO bestehenden Vollgeschossen Nebenräume/Abstellräume errichtet werden, sind diese auf die festgesetzte GFZ nicht anzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt bzw. als Höchstmaß über Normalhöhenull (ü. NHN) festgesetzt. Festgesetzt werden die Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante der Dachkonstruktion).

2.3.2 Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt gemäß Zuordnung in nachfolgender Tabelle 1 festgesetzt:

Tabelle 1: Maßgebende Planstraße für den unteren Bezugspunkt

Baugebiet	Für den unteren Bezugspunkt maßgebende Planstraße
WA 1	Brühlstraße Als straßenseitige Gebäudefassade gilt bei zwei straßenseitigen Gebäudefassaden die nach Nordwesten bzw. Norden ausgerichtete Gebäudefassade zur Brühlstraße.
WA 2	Domänenstraße
WA 3	Für Eckgrundstücke / -gebäude: Domänenstraße. Für sonstige Gebäude, die mit der Gebäudefassade entlang der Baulinie liegen: Domänenstraße. Für alle sonstigen Gebäude: Brühlstraße.
WA 4	Domänenstraße
WA 5	Für Gebäude, die an der Längsseite des Baufensters mit straßenseitiger Gebäudefassade zur Brühlstraße liegen: Brühlstraße. Für alle sonstigen Gebäude ü. NHN gemäß Planeintrag.
WA 11.2, WA 11.3	Planstraße C
WB 1	Domänenstraße
WB 2	Schönbornstraße bzw. ü. NHN gemäß Planeintrag
WB 3	Brühlstraße
MU 1	Für Eckgrundstücke / -gebäude: Domänenstraße. Für Gebäude, die mit der Gebäudefassade entlang der Baulinie liegen: Domänenstraße. Für alle sonstigen Gebäude: Nellstraße

2.3.3 Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei flachgeneigten Dächern und Pultdächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (Oberkante Attika).

2.3.4 Abweichend ist bei Gebäuden mit Staffelgeschoss maßgebend zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

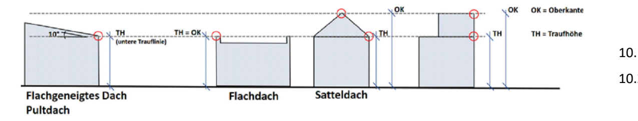


Abbildung 1:Prinzipskizze zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen

2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine. (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.3.7 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,5 m zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.3.8 Überschreitungen der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,0 m zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

2.4.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.4.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.5 Differenzierende Bestandsfestsetzungen (§ 16 ff BauNVO)

2.5.1 Gemäß § 16 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird in den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 5, WB 1 bis WB 3 sowie MU 1 festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Erneuerung vorhandener Gebäude / baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen, ausnahmsweise zulässig sind, soweit das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche der bestandsgeschützten Gebäude / Anlagen nicht mehr als nur geringfügig überschritten wird sowie die Lage des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

Hinweis: Diese ausnahmsweise Zulässigkeit gilt auch für Bestandsschutz genießende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie unterirdische Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche i. S. d.§ 19 Abs. 4 BauNVO.

2.5.2 Ausgenommen von der ausnahmsweisen Zulässigkeit für geringfügige Erweiterungen bestandsgeschützter Gebäude / baulicher Anlagen ist dabei die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse.

3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Abweichungen von der in der Plankarte festgesetzten geplanten Höhenlage der Planstraßen A bis D, der Fußwege F 1 und F 4 sowie des Quartiersplatzes sind um bis zu 0,2 m zulässig.

Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage dient der Bestimmung der Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBO Rheinland-Pfalz. Zwischen den Höhenpunkten ist innerhalb der Verkehrsflächen sowie über die Teilbaugebiete hinweg zwischen den Verkehrsflächen zu mitteln.

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

4.1 Im Sondergebiet „Parkgarage“ sowie im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ wird eine abweichende Bauweise „a 1“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise muss im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ an der Baugebietsgrenze zum Sondergebiet „Parkgarage“ eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze Sondergebiet „Parkgarage“ erfolgen. In der abweichenden Bauweise muss im Sondergebiet „Parkgarage“ an der Baugebietsgrenze zum Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze zum Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ erfolgen. In der abweichenden Bauweise gilt ansonsten die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4.2 Im Teilbaugebiet WA 13 wird eine abweichende Bauweise „a 2“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt bis auf folgende Ausnahme die geschlossene Bauweise: an der Grundstücksgrenze zum Teilbaugebiet WA 3 dürfen Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

5.1 Im Teilbaugebiet WB 1, WB 2, WA 2, WA 3, WA 4 und MU 1 ist ein Zurücktreten um bis zu 0,5 m von der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zulässig, wenn mindestens auf einer Gesamtlänge von 2/3 die jeweilige Außenwand des Gebäudes bis zur festgesetzten Baulinie gebaut wird. Ausgenommen davon ist die Ausführung von Durchfahrten im Erdgeschoss zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

5.2 Im Teilbaugebiet MU 2 bis MU 4 ist:
- im Erdgeschoss ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie nicht zulässig.
- Davon abweichend ist ein Zurücktreten für Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses (Staffelgeschosse) um bis zu 3,5 m von der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zulässig, wenn eine Wandhöhe von mindestens 10 m gegenüber der Verkehrsfläche im Endausbau erreicht ist. (§ 23 Abs. 1 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

5.3 Im Teilbaugebiet MU 3 und MU 4 ist ein Überschreiten der Baulinie in dem gemäß Planeintrag mit „Überbauung“ gekennzeichneten Bereich zulässig.

5.4 In den Teilbaugebieten WA 6.1, WA 7 bis WA 11.1 und WA 13 sowie MU 2 bis MU 9 darf die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,0 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Terrasse und durch Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Balkon überschritten werden. Dabei darf die Summe der Überschreitungen durch Terrassen und Balkone höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Abweichend davon gilt für (vordere) Baugrenzen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, dass die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen und / oder Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Terrasse bzw. Balkon und auf höchstens insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden darf. (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

5.5 In den Teilbaugebieten WA 6.2, WA 11.2, WA 11.3, WA 12 und WA 14 darf die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,0 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Terrasse und für Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 4 m je Balkon überschritten werden. Addiert sich die Gesamtlänge der Überschreitungen durch Terrassen und Balkone auf mehr als 4,0 m der jeweiligen Fassadenlänge je Gebäude, dürfen diese zusammen höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Abweichend davon gilt für Baugrenzen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, dass die festgesetzte Baugrenze durch Terrassen und / oder Balkone um bis zu 1,25 m, auf einer Länge von höchstens 2,5 m je Terrasse bzw. Balkon überschritten werden darf. Dabei darf die Summe der Überschreitungen durch Terrassen und Balkone höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen, wenn die Summe der Überschreitungen je Fassadenlänge insgesamt 2,5 m Länge überschreitet.

6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

6.1 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 sind Tiefgaragen und Garagen, die ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für sie festgesetzten Flächen „TG“ zulässig.

6.2 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 sind Stellplätze nur in Garagengeschossen oder in sonst anders genutzten Geschossen zulässig.

Davon abweichend gilt für oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie in den Teilbaugebieten WA 6, WA 10 und WA 11 Stellplätze generell auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für sie festgesetzten Flächen „St“ zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6.3 In den Teilbaugebieten WA 6, WA 10 und WA 11 sind überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen nicht zulässig.

7 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

7.1 Im Teilbaugebiet WA 13 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in dem Bereich, in dem die Baugrenze mit der Grenze der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Brühlstraße) übereinstimmt, 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

7.2 Im Teilbaugebiet MU 4 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der nordöstlichen Baugrenze (Baugrenze in Richtung Fuß- und Radweg F 2), 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8.1 Im Teilbaugebiet WB 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude in der gemäß Planeintrag mit 2 WE gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.2 In den Teilbaugebieten WA 6.2, WA 11.2, WA 11.3, WA 12 und WA 14 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen - Walzwerk-Garten“

9.1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen - Walzwerk-Garten “ dient der Unterbringung einer Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen.

9.1.2 Auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage mit Spielplatz / Spielanlagen - Walzwerk-Garten“ sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen) als Baumreihe in der Pflanzfläche „P 2“ zu pflanzen. Die Grünflächen und Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten, extensiv zu unterhalten und nach Abgängigkeit nach spätestens 1 Jahr wiederherzustellen / nachzupflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Gehölze für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

9.1.3 In der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen der Oberflächenentwässerung zulässig.

9.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen - Walzwerk-Wiese“

9.2.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen - Walzwerk-Wiese“ dient der Unterbringung einer Parkanlage zur Naherholung, dem Aufenthalt sowie der Freizeitgestaltung. Sie ist als offen gestaltete Wiesen- / Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen zu gliedern.

Zulässig sind Spiel- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen (z. B. Mehrgenerationen-Spielplatz, Bewegungsparcours, Pumptrack) sowie weitere bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen sowie in untergeordnetem Umfang am Rand der öffentlichen Grünfläche zentrale, gemeinschaftliche Anlagen für das Plangebiet, wie Fahrradabstellanlagen und Ladestationen zur Nutzung von E-Mobilität für E-Bikes und Feuerwehraufstellflächen für das angrenzende Teilbaugebiet MU 8.

9.2.2 In der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen der Oberflächenentwässerung zulässig.

9.2.3 Auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage zum Aufenthalt mit Spiel- und Freizeitanlagen - Walzwerk-Wiese“ sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume, Mindestqualität 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen) zu pflanzen. Die begrünten Flächen und Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten, extensiv zu unterhalten und nach Abgängigkeit von Begrünung nach spätestens 1 Jahr, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, wiederherzustellen/zu ersetzen.

10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen - Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

10.1 Allgemeine Anforderungen an Gehölze

10.2 Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet - sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist - gilt:
- Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht als baumartige Nadelgehölze, Großsträucher und Einfriedungen.
- Bei der Gehölzauswahl sind vorrangig heimische / standortgerechte, insektenfördernde und / oder vogelfreundliche Arten zu verwenden, z. B. gemäß Pflanzliste A.
- Laubbäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
- In den festgesetzten Pflanzbereichen „P 1“ der Teilbaugebiete WA 7.1, WA 7.2, WA 8, WA 9: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen).
- In den festgesetzten Fuß- und Radwegen, den öffentlichen Grünflächen, den verkehrsberuhigten Bereichen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sowie den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Stellplätze“: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 6 m (ausgewachsen).
- Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 8 m^2 Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen zu erfolgen.
- Laubsträucher müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen: Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm. Großsträucher / Heister: Mindestqualität 3 x verpflanzt, Höhe 150- 175 cm.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen, soweit nichts anderes festgesetzt wird.
- Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.
- 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.

10.3 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

10.3.1 In den Teilbaugebieten WA 7, WA 8 und WA 9 ist innerhalb der mit „P 1“ bezeichneten Flächen anteilig je angefangene 65 m^2 Anpflanzfläche mindestens ein Laubbaum mit der Mindestqualität: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone von 8 m ausgewachsen, zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche ist die Anlage von Retentionsräumen zur Regenwasserrückhaltung (und -versickerung) zulässig.

10.3.2 In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 2, WA 4 bis WA 6, WA 10 bis WA 12, WA 14, WB 1 bis WB 3, MU 1, MU 2.1, MU 5, MU 6 und Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ ist / sind.
- auf Baugrundstücken bis 500 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindestdurchmesser der Krone von 6 m oder einer Mindesthöhe von 10 m ausgewachsen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Alternativ können auch zwei Großsträucher oder zwei Heister von Kleinbäumen gepflanzt werden.
- auf Baugrundstücken größer 500 m^2 bis 750 m^2 Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser der Krone von 6 m oder einer Mindesthöhe von 10 m ausgewachsen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- auf Baugrundstücken größer 750 m^2 Grundstücksfläche sind mindestens drei Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser der Krone von 6 m oder einer Mindesthöhe von 10 m ausgewachsen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- Alternativ können anstatt eines Laubbaums auch jeweils zwei Großsträucher oder zwei Heister von Kleinbäumen gepflanzt werden.

10.3.3 Anpflanzung aufgrund sonstiger Festsetzungen, zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume sowie vorhandene Gehölze, die erhalten werden, können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden.

10.4 Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen

10.5 Im allgemeinen Wohngebiet, im besonderen Wohngebiet, im urbanen Gebiet sowie in den Sondergebieten sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sowie von Fußwegen und Wegen, die ausschließlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrt dienen, nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen auf dem Grundstück entwässert wird.

10.6 Begrünung von Dachflächen

10.6.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung ab einer Größe von 20 m^2 sind mindestens extensiv - Typus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinien) - mit einem Flächenanteil von mindestens 85 % der gesamten Dachfläche (ausgenommen sind haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Abstandsflächen zu Dachrändern und aufgehenden Bauteilen oder Dachfenster) zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit im Folgejahr wiederherzustellen.

10.6.2 Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Überdeckung mit diesen Anlagen darf dabei maximal 42 % (senkrechte Projektion) der begrünten Dachflächen betragen. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

10.7 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen

Im allgemeinen Wohngebiet, im besonderen Wohngebiet sowie im Urbanen Gebiet sind die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.8 Fassadenbegrünung im Sondergebiet

In den Sondergebieten „Parkgarage“ und „Sporthalle und Parken“ sind geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Größe von 20 m^2 dauerhaft mit Kletterpflanzen an vorgeständerten oder vorgehängten Kletterhilfen zu begrünen. Ein Direktbewuchs der Wandflächen ist durch Auswahl geeigneter Pflanzen auszuschließen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 2 m eine Pflanze zu setzen, z. B. gemäß Pflanzliste C.

10.9 Anpflanzung im Sondergebiet

Im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ ist in der Pflanzfläche „P 3“ eine Baumreihe aus mindestens 5 standortgerechten Laubbäumen, Mindestqualität 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 6 m (ausgewachsen), z. B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 8 m betragen. Zulässig sind zudem Feuerwehraufstellflächen für das angrenzende Teilbaugebiet MU 9, sofern die Funktion der Anpflanzfläche nicht beeinträchtigt wird.

10.10 Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen

10.10.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und C, dem verkehrsberuhigten Bereich Planstraße D und dem Quartiersplatz sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit der Mindestqualität: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen), z. B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.

10.10.2 Folgende Mindestanzahl an Bäumen ist zu pflanzen:
- Planstraße A: 14,
- Planstraße C: 4,
- Planstraße D und Quartiersplatz insgesamt: 8.

10.10.3 Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 10 m und maximal 25 m betragen, ausgenommen hiervon sind Baumpflanzungen auf dem Walzwerkplatz. Größere Abstände sind ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Anforderungen an Feuerwehraufstellflächen oder die Anfahrbarkeit von Grundstücken, zulässig.

10.10.4 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

10.11 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Im Plangebiet sind für die öffentliche sowie die private Außenbeleuchtung nur „insekten-freundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss warm- bis neutralweiß mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin und einem Hauptspektralbereich zwischen 570 - 630 nm (Nanometer) betragen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %).

10.12 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten. Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

10.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

10.13.1 Nistkästen für den Haussperling

Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseite der Parkgarage im Sondergebiet „Parkgarage“ sind mindestens 30 Nistkästen als Ersatzlebensraum für den Haussperling auszubringen. Die Nistkästen sind in einer Mindesthöhe von 3 m, bevorzugt unterhalb eines Dachüberstands, aufzuhängen. Der Einflug-Durchmesser der Nistkästen hat 32 - 35 mm zu betragen; alternativ ist auch ein 35 mm breiter Einflugschlitz (am besten als verdeckter Schlitz) geeignet. Die Nistkästen sollten eine Brutplatzgröße von im Mittel 20 x 20 x 20 cm bieten. Zwischen den Nistkästen sollte ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden. Hierbei sind die Nistplätze in unmittelbar räumlichen Zusammenhang zueinander anzubringen.

Die Nistkästen / -bausteine / -plätze sind auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

10.13.2 Habitate als Gefiederpflegeplatz für den Haussperling

Auf der Maßnahmenfläche „M 1“ ist eine mindestens 5 x 2 m große Fläche als Fläche zur Gefiederpflege für den Haussperling durch die Anlage oder den Erhalt vegetationsarmer Flächen und grabbarer, sandiger Rohbodenflächen in besonnter Lage zu schaffen.

10.13.3 Reptilienschutzzaun

Vor baulichen Eingriffen und vor der Baufeldfreimachung ist entlang der Gleisanlagen ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein Einwandern der Eidechsen ins Baufeld / Plangebiet verhindert. Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mindestens 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlussschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

10.13.4 Ersatzlebensraum für Mauereidechsen

In der Maßnahmenfläche „M 1“ sind Habitatstrukturen zur Schaffung von Nahrungsquellen, Tages- und Winterverstecken, Sonnenplätzen sowie Eiablageplätzen durch die Anlage und den Erhalt vegetationsarmer Flächen in Verbindung mit der Anlage und Offenhaltung grabbarer sandiger Rohbodenflächen in besonnter Lage und die Anlage von eines südexponierten Totholzhaufen als Ersatzlebensraum in einer Größe von mindestens 300 m^2 für die Mauereidechse zu schaffen. Die folgenden Einzelstrukturen sind auf der Fläche herzurichten:
- Anlage von 8 Überwinterungsplätzen durch Aushub von Vertiefungen (L 4,0 m x B 2,0 m x T 0,8 m) und anschließendes Auffüllen mit Bruchsteinen (100 - 300 mm) bis ca. 80 cm über Geländeoberkante. Sofern geeignet, kann der Aushub (Stein/Erdgemisch) auf der Fläche verbleiben und einseitig um die Überwinterungsplätze (auf der sonnenabgewandten Seite) als kleiner Wall angeschüttet werden (Festlegung im Gelände nach Vorgabe durch die Umweltbaubegleitung).
- Anlage von 4 Eiablagehabitaten in Form von Sandlinsen mit einer Mindestgröße von 2,0 m^2 (L 2,0 m x B 1,0 m). Die Sandlinsen sollen ca. 0,5 - 0,7 m unter die Geländeoberkante reichen, bündig mit der Geländeoberkante abschließen und in Kontakt mit den Winterquartieren stehen.
- Anlage von 4 Totholzhaufen als Verstecke (jeweils ca. 2 m^2, gemischt aus Astwerk, Stämmen oder Wurzelstubben).
- Zur Förderung der Entwicklung von Ruderalfluren wird auf etwa einem Drittel der Fläche der Boden gefräst bzw. oberflächlich gelockert. Der übrige Bereich mit anstehendem, grusig-sandigem Substrat kann als verdichtete, nur gering bewachsene Bodenfläche erhalten blieben.

Jährlich aufkommende Gehölze / Spontanvegetation ist zu beseitigen, um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern.

Eine Durchgängigkeit des Lebensraumes zu den angrenzenden Bahngleisen ist auch bei notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten bzw. bei diesen zu berücksichtigen.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Die im zeichnerischen Teil mit „GFL1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 6.1 und WA 6.2 zu belasten.

11.2 Die im zeichnerischen Teil mit „GL 1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 14 zu belasten.

11.3 Die im zeichnerischen Teil mit „G1“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 11.2 und WA 11.3 zu belasten.

11.4 Die im zeichnerischen Teil mit „L1 “ bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke des Teilbaugebietes WA 6.1 und WA 6.2 zu belasten.

11.5 Die im zeichnerischen Teil mit „L2 “ bezeichnete Fläche, die der Abgrenzung der Anpflanzfläche „P 1“ entspricht, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Rückhaltung von Niederschlagswasser der jeweiligen Teilbaugebiete im WA 7: WA 7 und MU 7, im WA 8: WA 8, MU 4 und MU 8, im WA 9: WA 9, MU 3 und MU 9 zu belasten.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Lärmschutzeinrichtung

12.1.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Sondergebiet „Parkgarage“ und im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“ Lärmschutzeinrichtung wie folgt zu errichten:
- Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens DLR = 24 dB(A) betragen.
- Mindestlänge der Lärmschutzeinrichtung auf der vollen Länge der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ (obere Schirmkante) ohne Unterbrechung.
- Baulicher Anschluss der Lärmschutzeinrichtung ohne Unterbrechung an die Lärmschutzeinrichtung im Teilbaugebiet WA 10.
- Durchgehende Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung mit der gemäß Planeintrag festgesetzten Mindesthöhe von 147,6 m ü. NHN.
- Verortung der oberen Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“. Im Sondergebiet „Parkgarage“ ist eine Verschiebung der oberen Schirmkante parallel zur festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ innerhalb der Fläche „für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes“ in Richtung Norden zu den Bahnanlagen zulässig, sofern die Mindestlänge und die Mindesthöhe durch die parallele Verschiebung ohne Unterbrechung eingehalten werden. Ein Versatz innerhalb der Lärmschutzeinrichtung ist unter den zuvor genannten Mindestanforderungen möglich.
- Die Lärmschutzeinrichtung kann ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen in den Sondergebieten ausgeführt werden, sofern die zuvor genannten Anforderungen erfüllt sind.

12.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Teilbaugebiet WA 10 eine Lärmschutzeinrichtung wie folgt zu errichten:
- Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens DLR = 24 dB(A) betragen.
- Mindestlänge der Lärmschutzeinrichtung auf der vollen Länge der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“ (obere Schirmkante) ohne Unterbrechung.
- Baulicher Anschluss der Lärmschutzeinrichtung ohne Unterbrechung an die Lärmschutzeinrichtung im Sondergebiet „Sporthalle und Parken“.
- Durchgehende Mindesthöhe der Lärmschutzeinrichtung gemäß Planeintrag mit 141,0 m ü. NHN.
- Verortung der oberen Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Linie „Lärmschutzeinrichtung“.

12.3 Grundrissorientierung im WA 10

12.3.1 Im Teilbaugebiet WA 10 sind Balkone und Loggien (Außenwohnbereiche) nur an der der Bahn abgewandten südöstlichen Gebäudeseite zulässig; hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, verglaste Balkone oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im jeweiligen Außenwohnbereich am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreitet.

12.3.2 Im WA 10 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum (z.B. Wohnraum oder Schlafzimmer) an der lärmabgewandten, südöstlichen Fassadenseite anzuordnen ist.

12.4 Baulicher Schallschutz nach DIN 4109

12.4.1 Im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Teilbaugebiete MU 2.1, MU 3 und MU 4 sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 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 sind gemäß DIN 4109-1 (Januar 2018) aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels für das jeweilige Geschoss gemäß Planeintrag in Teilplan 3 und 4 zu bestimmen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen. Ausnahmen von der Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachgewiesen wird. In den urbanen Gebieten sind dabei die Orientierungswerte für Mischgebiete maßgeblich.

13 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

13.1 In den Teilbaugebieten MU 2 bis MU 9 sowie den Teilbaugebieten WA 5 bis WA 14 ist die Nutzung erst zulässig, wenn die Lärmschutzeinrichtungen gemäß Festsetzung Nr. 12.1 errichtet sind. Davon ausgenommen sind Änderungen von baulichen Anlagen im Teilbaugebiet WA 5.

13.2 Wird die Lärmschutzeinrichtung ganz oder teilweise als Teil baulicher Anlagen der Nutzungen in den Sondergebieten ausgeführt, muss diese mindestens als Rohbau i. S. d. § 78 Abs. 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) (Fertigstellung Rohbau) errichtet sein.

13.3 Die Nutzung kann vorher zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt ist, dass die Aufnahme der Nutzung i. S. d. § 79 LBO (Benutzung der baulichen Anlage) erst nach Errichtung der Lärmschutzeinrichtung erfolgt.

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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBO)

1.2 Dachform / Dachneigung

1.2.1 In den Teilbaugebieten WA 7 bis WA 13 sowie MU 2 bis MU 9 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

1.2.2 In den WA 2 bis WA 4, WB 1 und MU 1 sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30°, Walm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 60 - 80° in der unteren Ebene und maximal 35° in der oberen Dachebene zulässig.

Straßenseitig dürfen Dachgauben und Zwerchhäuser in der Summe 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der First von Dachgauben und Zwerchhäusern muss mind. 50 cm (lotrecht) unter dem Hauptfirst liegen. Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.

Straßenseitig sind Dachbalkone und Dacheinschnitte in die Dachfläche nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser in oberen Dachebene von Mansarddächern sind unzulässig.

Dacheindeckungen geneigter Dächer sind ausschließlich in grauem bis schwarzem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig. Glänzende, stark reflektierende und edelengobierte Materialien sind nicht zulässig.

1.2.3 Die festgesetzten Dachformen gelten für alle Hauptgebäude, d. h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garagen sind.

1.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den Baugebieten sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünflächen bis maximal 0,5 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen zur Abschirmung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter gemäß Festsetzung Nr. II 1.4.

1.4 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen oder geschlossene Einfriedungen optisch abzuschirmen.

1.5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

1.5.1 Im Plangebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

1.5.2 Im Plangebiet sind Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Himmelsstrahler und Fahnenmasten nicht zulässig.

1.5.3 Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen die Elemente der Fassadengliederung, z.B. Bauteile wie Gesimse, Pilaster, Risalite, Rahmungen, Fenster, historische Hauszeichen oder Inschriften, nicht überdecken.

1.5.4 Im Plangebiet ist das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Grundstücksmauern nicht zulässig.

1.5.5 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 sind selbstständige Werbeanlagen nicht zulässig.

1.5.6 In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9 müssen Werbeanlagen und Firmenaufschriften vollflächig (fassadenbündig) auf der Fassade untergebracht werden. Sie dürfen
- ausschließlich in horizontaler Ausführung errichtet werden,
- eine maximale Höhe der Werbeanlage von 0,75 m nicht überschreiten und
- maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen, die als ausladende Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade angebracht werden. Diesen dürfen nicht mehr als 0,5 m von der Fassade, an der sie angebracht werden, ausladen und eine maximale Größe von 0,75 m^2 nicht überschreiten.

Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage auf Fassadenflächen und eine Werbeanlage als Ausleger zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb des 1. Obergeschosses ist nicht zulässig.

1.5.7 In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 5, WB 1 bis WB 3 sowie MU 1 sind selbstständige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m^2 zulässig.

Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade.

Freistehende Sammelhinweisschilder und Werbeanlagen zur Besucherführung sind nur im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 5, WB 1 bis WB 3 sowie MU 1 müssen (unselbstständige) Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden vollflächig (fassadenbündig) auf der Fassade untergebracht werden. Sie dürfen
- ausschließlich in horizontaler Ausführung errichtet werden,
- eine maximale Höhe der Werbeanlage von 0,75 m nicht überschreiten und
- maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen, die als ausladende Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade angebracht werden. Diesen dürfen nicht mehr als 0,5 m von der Fassade, an der sie angebracht werden, ausladen und eine maximale Größe von 0,75 m^2 nicht überschreiten.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

Je Nutzungseinheit ist nur eine Werbeanlage auf Fassadenflächen und eine Werbeanlage als Ausleger zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade.

2 Zahl der notwendigen Stellplätze 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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz)

Stellplatzsatzung - Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO)

2.1 Die Satzung gilt für die Teilbaugebiete WA 6 bis WA 14 sowie MU 2 bis MU 9.

2.2 Für Stellplätze und Garagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen gilt § 47 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

2.3 Die Zahl der gem. Nr. II 2.2 notwendigen Stellplätze kann um bis zu 30 v. H. reduziert werden, wenn das Grundstück im Bereich eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel einer Reduzierung der Anzahl und der Nutzung privateigener Kraftfahrzeuge liegt und der Antragsteller sich zur Umsetzung der damit verbundenen Ziele schriftlich verpflichtet (teilweise Aussetzung der Stellplatzpflicht).

Stellplatzsatzung - Stellplätze für Fahrräder (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 3 LBauO)

2.4 Allgemeines

Die Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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 (Fahrradabstellplätze) in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit gemäß dieser Satzung herzustellen.

Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Notwendige Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

2.5 Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze

2.5.1 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Richtwerttabelle.

2.5.2 Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der nachstehenden Richtwerttabelle nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Tabelle für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

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

2.6 Lage, Größe, und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

2.6.1 Fahrradabstellplätze 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 50 Metern zum Baugrundstück (Grundstücksgrenze). 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.

2.6.2 Als Herstellung auf einem anderen Grundstück gilt auch die Beteiligung an einer vorhandenen Anlage, wenn diese die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt und die betreffenden Stellplätze nicht bereits als Fahrradabstellplätze eines anderen Vorhabens nachgewiesen sind.

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

2.6.4 Für Fahrradabstellplätze ist eine Fläche von mindestens 1,5 m^2 (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 Fahrradabstellplätze ist mindestens eine Fläche von mindestens 2,5 m^2 für Fahrräder mit Anhänger, Lastenräder oder ähnliches vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Länge und Breite der Flächen sind jeweils an die Abmessungen handelsüblicher Lastenräder / Fahrradgespanne anzupassen (z.B. 3,00 m x 0,83 m).

2.6.5 Sofern die Platzverhältnisse es erlauben, sollen grundsätzlich alle Fahrradabstellanlagen größenmäßig für alle Nutzeransprüche (Fahrräder, Lastenfahrräder, Fahrradgespanne mit Anhänger etc.) ausgestaltet werden. Auf eine spezielle Kennzeichnung der Lastenradabstellplätze kann verzichtet werden, wenn grundsätzlich aufgrund der Abmessungen eine Wahlfreiheit besteht.

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

2.6.7 Bei Fahrradabstellplätzen 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.

2.6.8 Fahrradabstellplätze müssen einzeln zugänglich, ausreichend beleuchtet und witterungsgeschützt sein. Für Besucherstellplätze kann auf einen Witterungsschutz verzichtet werden.

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

Richtwerttabelle für Fahrradabstellplätze

Nr.	Bauvorhaben	Richtwert Fahrrad (Mindestwerte)	Hiervon für Besucher*innen
1 Wohngebäude			
1.1	Wohnungen < 65 m^2 (sowohl im Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbau)	2 Stpl.	
1.2	Wohnungen > 65 m^2 (sowohl im 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. / 4 Betten
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 Stpl.
4 Gewerbliche Anlagen			
4.1	Gewerbe- und Handwerksbetriebe	1 Stpl./100 m^2 NF	20 %
4.2	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl./100 m^2 NF	50 %
4.3	Lagerräume, -plätze	1 Stpl./1.000 m^2 NF	-
4.4	Kfz-Werkstätten	2 Stpl.	-
4.5	Automatische Kfz-Waschstraßen	2 Stpl.	-
4.6	Kfz-Waschplätze zur Selbstbedienung	-	-
5 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
5.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl./70 m^2 NF	50 %
5.2	Büro- und Verwaltungsräume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen)	1 Stpl./35 m^2 NF	75 %
6 Verkaufsstätten			
6.1	Läden, Geschäftshäuser (< 800 m^2 Verkaufsfläche)	1 Stpl./50 m^2 VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl./50 m^2 VK, mind. 3 Stpl., davon mind. 1 für Lastenrad	75 %
6.3	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m^2 Verkaufsfläche)	1 Stpl. / 100m² VK, mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90 %
6.4	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	1 Stpl./ 300 m^2 VK mind. 2 Stpl. für Lastenräder	90%
7 Versammlungsstätten			
7.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
7.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
7.3	Gemeindekirchen	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
7.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl./ 25 Sitze	90 %
8 Sportstätten			
8.1	Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl./ 50 m^2 Hallenfläche	90 %
8.2	Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl./ 50 m^2 Hallenfläche zzgl. 1 Stpl. /10 Besucherplätze	90 %
8.3	Kegel- und Bowlingbahnen	2 Stpl. /Bahn	90 %
8.4	Fitnesscenter, Saunen, Solarien	1 Stpl./ 50 m^2 NF	90 %
9 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
9.1	Gaststätten, Imbiss und Kiosk mit Sitzgelegenheiten	1 Stpl. / 10 m^2 Gastraumfläche	90 %
9.2	Biergärten	1 Stpl. / 25 m^2 Freiraumfläche	90 %
9.3	Tanzlokale, Diskotheken	1 Stpl. / 10 m^2 Gastraumfläche	90 %
9.4	Hotels, Pensionen, andere im Gewerbegebiet zulässige Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. /5 Zimmer, mind. 4 Stpl.	25 %
9.5	Jugendherbergen	1 Stpl. / 10 Betten	25 %

Abkürzungen: Stpl.: Stellplatz, NF: Nutzfläche, VK: Verkaufsfläche

III. Festsetzungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG RLP)

Niederschlagswasserbewirtschaftung - Umgang mit anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird in den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14, MU 2 bis MU 9 sowie den Sondergebieten „Parkgarage“ und „Sporthalle und Parken“ wie folgt geregelt:

In den Teilbaugebieten WA 6 bis WA 14, MU 2 bis MU 9 sowie den Sondergebieten „Parkgarage“ und „Sporthalle und Parken“ ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

Folgende Anforderungen sind mindestens für die Rückhaltung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen:
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sowie die durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als Zuwegung oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, sind ab einer Größe von 20 m^2 auf mindestens 85 % der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 10 cm anzulegen.
- Zusätzlich sind in den Teilbaugebieten WA 10, WA 11.1, WA 11.2 und WA 11.3 für die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser Retentionsanlagen auf dem Grundstück vorzuhalten und so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitemenge je ha angeschlossener Grundstücksfläche von maximal 0,5 l / s nicht überschritten wird.
- Im Teilbaugebiet WA 7, WA 8 und WA 9 sind innerhalb der mit „P 1“ bezeichneten Fläche Retentionsräume zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Retentionsvolumen von jeweils 20 m^3 im jeweiligen Teilbaugebiet vorzuhalten.

In den Baugebieten ist die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser zulässig.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind hinsichtlich des erforderlichen Mindestvolumens und der Betriebssicherheit auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Der Überlauf und der Drosselabfluss der Rückhalteanlagen ist über den Grundstücksanschluss an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Der Nachweis über die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich werden können.

1 Altlast / Altablagerung / Bodenschutz - Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Für die Flächen des ehemaligen Walzwerkes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß der SDG Nord folgende Eintragungen im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz vor:

Reg. Nr.	BoKat-Flächen
211 00 000 – 0314	Altablagerung „Walzwerk“
211 00 000 – 0108	Trierer Walzwerke AG, Brühlstr. 14-15

Die Altablagerung „211 00 000 - 0314; Altablagerung „Walzwerk“ wird derzeit im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als dekontaminierte Altablagerung geführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter kann ausgehend von der Altablagerung ausgeschlossen werden.

Der Altstandort „211 00 000 - 0108, Trierer Walzwerke AG, Brühlstr. 14-15“ wird derzeit im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland--Pfalz als beseitigter Altstandort im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter kann ausgehend von dem Altstandort ausgeschlossen werden. (SGD Nord (08.11.2021): Stellungnahme frühzeitige Behörden und Trägerbeteiligung)

Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans bestehen Anhaltspunkte, dass dieser Bereich von einer mit Tetrachlorethen belasteten Schadstofffahne unterquert wird.

In Abstimmung mit der SGD Nord wurde der Bereich an der Nordgrenze des ehemaligen Walzwerkes auf eine verbleibende mögliche Beeinträchtigung durch Bodenluftbelastungen untersucht. In einer Messstelle können hier an der Grundstücksgrenze im Grundwasser in einer Tiefe von ca. 9 m Belastungen mit LHKW (hier im Wesentlichen Tetrachlorethen / PER) nachgewiesen werden. Durch ergänzende Untersuchungen vom Januar 2022 können keine Schadstoffgehalte in der Bodenluft des oberflächennahen Untergrundes nachgewiesen werden. Eine Gefährdung oder schädliche Beeinflussung der Gefährdungspfade „Boden-Innenluft-Mensch“ und „Boden-Außenluft-Mensch“ ist daher nicht zu erwarten.

Die Herkunft des im tiefen Grundwassers vorhandenen Schadstoffes - und auf dem Walzwerkstandort nicht eingesetzten Stoffes (PER) - resultiert vermutlich aus der Schadstofffahne eines östlich gelegenen ehemaligen Gewerbebetriebes.

Besondere oder ergänzende Maßnahmen sind für das untersuchte Gelände bei einer möglichen Nutzungsänderung nicht erforderlich. (Heyer GmbH Umwelt und Geotechnik (25.02.22): Ergänzende Überprüfung zur Bodenluftbelastung an der nördlichen Grundstücksgrenze.)

2 Potentielle Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 38 bis 44. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden, einfachen und vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:
- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radon-dicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude an-geschlossen werden, sodass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht verriegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

V. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Grundwassermessstelle

Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle im Nordosten des Plangebietes innerhalb des Teilbaugebietes WA 10 ist zu erhalten oder im Bedarfsfall - in Abstimmung mit der zuständigen Behörde - zu ersetzen. Die Grundwassermessstelle ist zugänglich zu halten.

2 Widmung zu Bahnbetriebszwecken

Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Flst. 714/41, 714/42 und 714/30, Flur 14, Gemarkung Kürenz handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsflächen. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes. Es wird darauf hingewiesen, dass keine der Zweckbestimmung als Bahnanlagen widersprechenden Nutzungskonflikte oder Einschränkungen des Bahnbetriebes verursacht werden dürfen.

VI. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke wer-den zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Trier, Rathaus Am Augustinerhof, beim Stadtplanungsamt, bereitgehalten.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

Altlasten / Altablagerungen

Soweit im Einzelfall, im Zuge der Umnutzung des Plangebietes, schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit den Fachbehörden (SGD Nord - obere Bodenschutzbehörde und Stadt Trier - untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

Baugrund

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes mittels Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Voraus abzustimmen und die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen DIN-Normen, Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter verwiesen.

Bodendenkmäler

Sollten Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) zutage kommen, sind diese gem. § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bodenschutz

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten.

Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Rodungs- und Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG - z.B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen.

Ökologische Baubegleitung

Durch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung, insbesondere zum Schutz der planungsrelevanten Arten und für die fachliche und zeitliche Umsetzung der Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes, ist die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen sowie die Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicherzustellen.

Fäll- und Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung ohne Gebäudeabbruch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Verletzungen von Fledermäusen oder Vögeln durch die Baufeldfreimachung sind Fäll- und Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung auf die Zeiten außerhalb der Aufzucht- und Brutzeiten zu beschränken (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeiten vom 1. März bis 30. September). Bei Gehölzen die potentielle Fledermausquartiere aufweisen erweitert sich die „Schonzeit“ auf den Zeitraum von 1. März bis 30. November.

Innerhalb des Plangebiets vorliegende als potentielle Quartiere in Frage kommende Gehölzstrukturen sind vor Beginn der Planungsumsetzung auf einen Individuenbesatz bzw. eine Fledermausnutzung zu kontrollieren. Unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle erfolgt der Verschluss der eindeutig unbesetzten Quartierstrukturen zur Vermeidung eines zu-künftigen Besatzes. Verbleibt eine Restwahrscheinlichkeit, dass sich Einzeltiere in nicht endoskopisch zu erreichenden Baumhöhlen aufhalten, sollte ein „One-Way-Pass“ installiert werden. Dieser ermöglicht den Tieren das Quartier zu verlassen.

Gehölzarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) ist zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten außerhalb der „Schonzeiten“ durchzuführen.

Gebäudeabbruchzeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sowie von Brutvögeln der Siedlungen sind Gebäudeabbrucharbeiten in dem Zeitraum vom 1. Dezember bis 28.(/29.) Februar durchzuführen. Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten (insb. Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen. Sollten Tiere beobachtet wer-den, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.

Sollte durch die Kontrollen eine Nutzung der Gebäude als Quartier festgestellt werden, sind kurzfristig Ersatzquartiere (Fledermauskästen) in räumlicher Nähe anzubringen. Im Rahmen wiederkehrender Maßnahmen zur Funktionssicherung sind die Kästen dauerhaft mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

Auf § 24 Abs. 3 Landes-Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Fledermausfreundliches Bauen

Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

Zur Unterstützung der Fledermausbestände können Gebäude durch baupraktische Maß-nahmen, wie z.B. die Neuschaffung von Fledermausquartieren, fledermausfreundlich gestaltet werden. Hinweise hierzu finden sich im Baubuch Fledermäuse (DIETZ, M. & WEBER, M. (2000): Baubuch Fledermäuse. Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen. Gießen. S. 252).

Starkregenereignisse / -vorsorge

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Be-sonders gefährdet sind dabei Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen.

Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:
- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an bestehende und geplante Gebäude anschließende Freiflächen und -anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwellen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden: https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/ und die entsprechende Starkregengefahrenkarte kann bei der Stadtverwaltung Trier, beim Tiefbauamt eingesehen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/, Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz Tel.: 06131/2398-0, „Leitfaden Stark-regen - Objektschutz und bauliche Vorsorge - Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Bahnanlage

Alle Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu Bahnbetriebsanlagen sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

In der Nähe des Plangebietes verlaufen Oberleitungen der Bahn mit einer Betriebsspannung von 15.000 Volt. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung, muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand eingehalten werden bzw. sind Bauteile ggf. bahnzuerden.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin sind die Belange der Sicherheit des Bahnbetriebes zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B., Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahn-übergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

VII. Pflanzliste als Empfehlung

Pflanzliste A

Bäume (Auswahl sollte unter Berücksichtigung des Standortes im Siedlungsraum sowie des Klimawandels erfolgen):

Acer platanoides 'Allershausen'	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	-	Bergahorn
Alnus spaethii	-	Purpurerle
Amelanchier arborea 'Robin Hill''	-	Felsenbirne (Kleinbaum / Großstrauch)
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	-	Rotesche
Gingko biloba	-	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	-	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	-	Gemeine Hopfenbuche
Quercus cerris	-	Zerreiche
Quercus robur in Sorten	-	Stieleiche
Parrotia persica	-	Persischer Eisenholzbaum
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	-	Scheinakazie
Sophora japonica 'Regent'	-	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Winterlinde
Ulmus x hollandica 'Lobel'	-	Schmalkronige Stadtulme

Obstbäume:

Äpfel
- Apfel von Croncels
- Boskoop
- Gehrers Rambour
- Große Kasseler Renette
- Jakob Fischer
- Rheinischer Krummstiel

Birne
- Gellerts Butterbirne
- Madame Verté
- Jeanne d'Arc
- Williams Christbirne

Pflaume
- Anna Späth
- Hauszwetsche
- Mirabelle von Nancy
- Zimmermans Frühzwetsche

Kirsche
- Große Prinzesskirsche
- Kassins Frühe Herzkirsche
- Morellenfeuer
- Schneiders späte Knorpelkirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweigriffliger Weißdorn
Elaeagnus comuttata	-	Silberölweide
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder

Pflanzliste B - Dachbegrünung

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Pflanzliste C - Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera henrii	Jelängerjelieber
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen

VIII Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 |Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 |Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GVBl. S.29).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

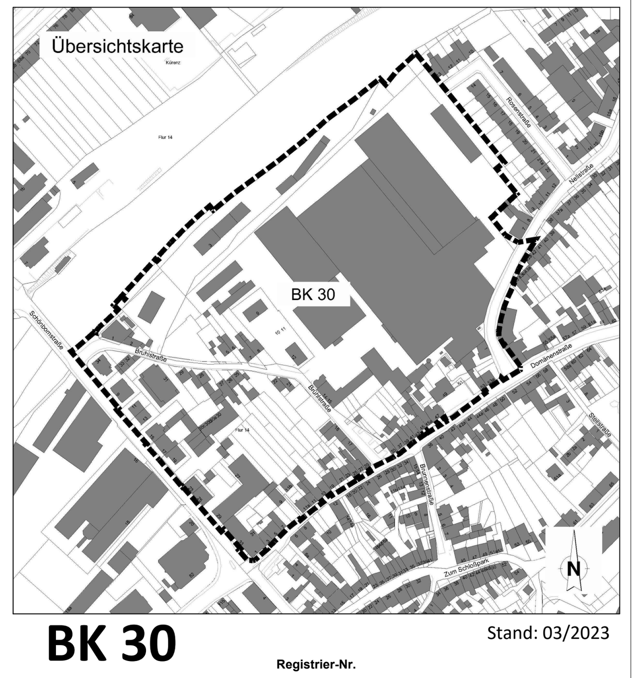
Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

BEBAUUNGSPLAN
der Stadt Trier
und örtliche Bauvorschriften

BK 30

"Walzwerk"

Gemarkung Kürenz, Flur 14



BK 30

"Walzwerk"

Stand: 03/2023

Registrier-Nr.

TRIER

Teilplan 2 / 4