



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 4 u. 6 BauNVO)

- MK** Kerngebiete
- M** Mischgebiete
- WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 0,4** Grundflächenzahl
- v** Zahl der Vollgeschosse
- 2** Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

- Baugrenze
- o** Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein-/Ausfahrt mit Maßnahme

Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB)

- ⊕** Elektrizität
- ⊖** Abwasser
- ⊙** öffentliche Grünflächen
- ⊙** Spielplatz

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung Bäume
- Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Bodenrechtlich umweltschädigende Stoffe betausend sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
- Lampepläne gemäß schallschutzhilflichen Grundsätzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme

- Hochwasserschutzlinie
- Richtfunktrasse 40754414 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit Schutzstreifen. In diesem Bereich dürfen Gebäudekonstruktionen (auch Bauweise) eine Höhe von 12,0 m u. NHN nicht überschreiten (§ 9 (6) BauGB)

Zeichnerischer Hinweis

- ⊙** Bushaltestelle

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung **M** **WA** **MK** Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** **0,4** **0,4** Geschosflächenzahl (GFZ) **2** **2** **2** Bauweise **1** **1** **1** Dachform **FD** **FD** **FD**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

- Zulässig sind:**
 - Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme können zugelassen werden:**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind (§ 1 (6) BauNVO):**
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO)

- Zulässig sind:**
 - Wohngebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen (vgl. 2.1 und 3.1),
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme können zugelassen werden:**
 - Wohnungen im Erdgeschoss, wenn diese sich ausschließlich zu den Quartierenbereichen orientieren und die Gebäudefläche für eine sonstige Nutzung vorgesehen sind,
 - Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Rheinallee, die zur Straße orientiert sind,
 - Vergnügungstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungstätten sind,
 - Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewöhnliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,
 - Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:**
 - Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Rheinallee, die zur Straße orientiert sind,
 - Vergnügungstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungstätten sind,
 - Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewöhnliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,
 - Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6), (7) und (9) BauNVO)

- Zulässig sind:**
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter 3. fallen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Ausnahme können zugelassen werden:**
 - Sonstige Wohnungen, sofern nicht Gründe des Immissionserschutzes entgegenstehen.
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:**
 - Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Rheinallee, die zur Straße orientiert sind,
 - Vergnügungstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungstätten sind,
 - Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewöhnliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution,
 - Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
 - Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 + 20 BauNVO)

- In den Baugleichen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder durch eine Flächenhöhenfestsetzung bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

- ausnahmsweise nicht mitzuerchen, wenn diese intensiv und dauerhaft begründet werden (Dachbegrenzung) (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Das ausnahmsweise zulässige zusätzliche Vollgeschoss (-V) bzw. (-V1) darf nur hergestellt werden, wenn die Grundfläche dieses Geschosses 2/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet (dabei werden die Flächen von Loggien bei der Ermittlung der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses berücksichtigt). Ein weiteres Geschoss (auch Nichtvollgeschoss) über diesem ausnahmsweise zulässigen Vollgeschoss ist nicht zulässig.
- Die Geschosflächen der Nichtvollgeschosse werden auf die Geschosflächenzahl angerechnet.
- Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstufenaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.
- Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschritten werden, wenn es sich dabei um untergeordnete Bauteile wie Treppenaufbau handelt, diese max. nur 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
- Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschosfläche zu berücksichtigen.

1.5 Nebenanlagen (§ 8 (1) Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig wären bzw. zugewiesen werden könnten, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und (11) BauGB i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO)

- Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder als in die Gebäude integrierte Garagen (Garagegeschoss, umbaute Garage) sowie in eigenständigen Parkhäusern zulässig. Dies gilt nicht für erforderliche Behindertenaufstellplätze. Besucherstellplätze entlang privater Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.
- Ausnahme können private Stellplätze öffentlich zugänglichen Einrichtungen von dieser Festsetzung ausgenommen werden, wenn die Stellplätze dem Betriebspersonal der entsprechenden Einrichtung dienen oder für den Betriebsablauf erforderlich und zugleich notwendige Stellplätze im Sinne der LBAuVO sind.
- Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO neben Tiefgaragen, Garagegeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt. Garagegeschosse sind auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen als Vollgeschosse gelten als solche zu betrachten und auf die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und betzuzweckenden Sträuchern freizuhalten. Für den mit dem Planzeichen @ gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), festgesetzt. Für die mit dem Planzeichen @ gekennzeichneten Bereiche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), und der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) festgesetzt.

1.8 Schutz vor Geräuschmissionen - passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind die Außenbauteile der Gebäude bzw. der entsprechenden Gebäudeteile (Wand-, Schall- und Außenputz) nach Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der im Übersichtsplan in Anlage 6 des schallschutzhilflichen Grundsatzes Nr. 02053 G der Werner Gemast und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2002 gekennzeichneten Lampeplänebereichen wie folgt zu dimensionieren:

Luft	R _w	R _w (dB)	R _w (dB)	R _w (dB)
☐	28	35	23	23
☐	33	40	28	28
☐	38	45	33	33
☐	43	50	38	38
☐	48	55	43	43

Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumflächen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen. Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Erhaltung; Bäume" gekennzeichneten Bäume sind sicher zu erhalten und gegebenenfalls zu erhalten. Die Ausfuhr von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sowie entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Verunreinigungsflächen zu vermeiden.

Baumpflanzungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang öffentlicher Erschließungsstraßen als "Anpflanzen; Bäume" gekennzeichneten Bäume sind in diesem Bereich zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung von Bäumen darf nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Baumpflanzungen entlang privater Erschließungsstraßen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Entlang von privaten Erschließungsstraßen sind mindestens einreihige Baumpflanzungen mit Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von Stamm zu Stamm in Längsrichtung von maximal 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen im Bereich nicht überbaubar und nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbaubar bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensation ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Für Bereiche wo sich Grundstücksflächen vollständig oder teilweise mit Tiefgaragendächern überdecken, gelten für die überbaubaren Bereiche die unter dem Punkt "Begrünung von Tiefgaragen" getroffenen Festsetzungen.

Begrünung von Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überbaubare Tiefgaragendächer sind zu mindestens 60 % ihrer Gesamtheit dauerhaft und intensiv zu begrünen. Unter Baumbäumen ist eine mindestens 0,6 m starke Erdbedeckung vorzusehen. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Tiefgaragendächern sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbaubar bzw. nicht überbaubarer Tiefgaragendächern mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

wird, ausnahmsweise nicht mitzuerchen, wenn diese intensiv und dauerhaft begründet werden (Dachbegrenzung) (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Das ausnahmsweise zulässige zusätzliche Vollgeschoss (-V) bzw. (-V1) darf nur hergestellt werden, wenn die Grundfläche dieses Geschosses 2/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet (dabei werden die Flächen von Loggien bei der Ermittlung der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses berücksichtigt). Ein weiteres Geschoss (auch Nichtvollgeschoss) über diesem ausnahmsweise zulässigen Vollgeschoss ist nicht zulässig.
- Die Geschosflächen der Nichtvollgeschosse werden auf die Geschosflächenzahl angerechnet.
- Bei Gebäuden dürfen die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden jeweiligen Gebäudehöhen zur Unterbringung von untergeordneten betriebstechnisch notwendigen Bauteilen, wie Treppen- und Fahrstufenaufbauten, Heizungs- und Lüftungsschächten, um maximal 3,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.
- Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschritten werden, wenn es sich dabei um untergeordnete Bauteile wie Treppenaufbau handelt, diese max. nur 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
- Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten sind bei der Ermittlung der Geschosfläche zu berücksichtigen.

1.5 Nebenanlagen (§ 8 (1) Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Lagerplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig wären bzw. zugewiesen werden könnten, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und (11) BauGB i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO)

- Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder als in die Gebäude integrierte Garagen (Garagegeschoss, umbaute Garage) sowie in eigenständigen Parkhäusern zulässig. Dies gilt nicht für erforderliche Behindertenaufstellplätze. Besucherstellplätze entlang privater Erschließungsstraßen sind ebenfalls zulässig.
- Ausnahme können private Stellplätze öffentlich zugänglichen Einrichtungen von dieser Festsetzung ausgenommen werden, wenn die Stellplätze dem Betriebspersonal der entsprechenden Einrichtung dienen oder für den Betriebsablauf erforderlich und zugleich notwendige Stellplätze im Sinne der LBAuVO sind.
- Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO neben Tiefgaragen, Garagegeschosse und in Gebäude integrierte Garagen bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt. Garagegeschosse sind auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen als Vollgeschosse gelten als solche zu betrachten und auf die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Mit Leitungsrechten belegte Flächen sind nicht überbaubar und von Bäumen und betzuzweckenden Sträuchern freizuhalten. Für den mit dem Planzeichen @ gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), festgesetzt. Für die mit dem Planzeichen @ gekennzeichneten Bereiche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung (4-24), und der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) festgesetzt.

1.8 Schutz vor Geräuschmissionen - passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind die Außenbauteile der Gebäude bzw. der entsprechenden Gebäudeteile (Wand-, Schall- und Außenputz) nach Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der im Übersichtsplan in Anlage 6 des schallschutzhilflichen Grundsatzes Nr. 02053 G der Werner Gemast und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2002 gekennzeichneten Lampeplänebereichen wie folgt zu dimensionieren:

Luft	R _w	R _w (dB)	R _w (dB)	R _w (dB)
☐	28	35	23	23
☐	33	40	28	28
☐	38	45	33	33
☐	43	50	38	38
☐	48	55	43	43

Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumflächen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen. Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Erhaltung; Bäume" gekennzeichneten Bäume sind sicher zu erhalten und gegebenenfalls zu erhalten. Die Ausfuhr von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sowie entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Verunreinigungsflächen zu vermeiden.

Baumpflanzungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang öffentlicher Erschließungsstraßen als "Anpflanzen; Bäume" gekennzeichneten Bäume sind in diesem Bereich zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung von Bäumen darf nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Baumpflanzungen entlang privater Erschließungsstraßen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Entlang von privaten Erschließungsstraßen sind mindestens einreihige Baumpflanzungen mit Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von Stamm zu Stamm in Längsrichtung von maximal 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen im Bereich nicht überbaubar und nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbaubar bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensation ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Für Bereiche wo sich Grundstücksflächen vollständig oder teilweise mit Tiefgaragendächern überdecken, gelten für die überbaubaren Bereiche die unter dem Punkt "Begrünung von Tiefgaragen" getroffenen Festsetzungen.

Begrünung von Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überbaubare Tiefgaragendächer sind zu mindestens 60 % ihrer Gesamtheit dauerhaft und intensiv zu begrünen. Unter Baumbäumen ist eine mindestens 0,6 m starke Erdbedeckung vorzusehen. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Tiefgaragendächern sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je angefangener 500 m² nicht überbaubar bzw. nicht überbaubarer Tiefgaragendächern mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Aufställe sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Von dieser Festsetzung sind im Einzelfall aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen der Erschließbarkeit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig. Für entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heranzuziehen. Die Kompensation ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

Planzenauswahl (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Bei Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Empfehlungen der Pflanzenauswahl (Punkt 5 "Hinweise / Empfehlungen") zu beachten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 BauSO)

• Satzung über die Gestaltung, Ausführung und Begrünung baulicher Anlagen und die Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 503c, Rheinallee.

Sockelhöhe (§ 88 (1) Nr. 1 BauSO)

Die Sockelhöhe darf maximal 1,4 m betragen. Die Sockelhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoss-Rohboden. Die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden darf die Oberkante Gehweg nicht unterschreiten.

Vorgartengestaltung / Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 BauSO)

Bauliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab Oberkante Gehweg als Mauer zulässig. Maschendraht- und Jägerzäune dürfen nicht verwendet werden. Aufzäunungen und Abgrabungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäudekante und öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen) nicht zulässig.

Dachformen (§ 88 (1) Nr. 1 BauSO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind lediglich Flachdächer bzw. fach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zur Waagerechten zulässig. Dabei sind die Attiken bei Dachabschlüssen an allen Gebäudeseiten gerade (0° Neigung zur Waagerechten) auszuführen.

Solaranlagen auf Dächern (§ 88 (1) Nr. 7 BauSO)

Solaranlagen auf Dächern, welche die gleiche Neigung zur Waagerechten wie die Dachneigung aufweisen und in Falllinie des Daches auf der Dachhaut angebracht werden, sind zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von einer Attika verdeckt werden und der höchste Punkt der Solaranlage nicht höher ist, als der niedrigste Punkt der Attika.

Tür- und fensterlose Fassaden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist pro angefangener 100 m² dieser Fassaden mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgewählte Pflanzen sind zu ersetzen.

Als Tür- und fensterlose Fassaden gelten solche Fassadenwände, die weniger als 10 % ihrer Fläche für Türöffnungen im Verhältnis zur jeweiligen Fassadenfläche aufweisen. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung gelten nicht für Fassaden- und Wandflächen, die aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan zum Anbau bestimmt sind. Von diesen Festsetzungen sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig:

- bei Fassaden in Glas- und/oder Metallbauweise,
- bei diejenigen Teilen von Fassaden, an denen Werbeanlagen angebracht sind.

Dachbegrenzung (§ 88 (1) Nr. 7 BauSO)

Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind über ihre Gesamtlänge flächendeckend und dauerhaft mit Ausnahme technisch notwendiger Öffnungen, Bereiche mit Anlagen für Solarenergieerzeugung oder transparente Dachflächen teilweise zu begrünen. Die Festsetzung gilt nicht für Anteile von Flachdächern, die als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden, sofern es sich dabei nicht um Dachflächen auf dem maximal zulässigen obersten Geschoss handelt.

Werbeanlagen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 1 BauSO)

- Die Regelungen gelten für alle Anlagen der Außenwerbung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Werbeanlagen in Nr. 02053 G der Werner Gemast und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.07.2002 gekennzeichneten Lampeplänebereichen wie folgt zu dimensionieren:
- Werbeanlagen sind lediglich an der Stelle der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen, die durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Überdeckung und Verdeckung von Fassadenbereichen sowie durch aufdringliche Beleuchtung verunstaltet wirken sind nicht zulässig.
- Folienbeklebungen von Fassadenteilen außerhalb des Schaufensters (z.B. in Firmenfarben), die sich bewegen, wechselndem oder laufendem Licht, Plänen und Transparente, Fensterbeklebungen zu Werbezwecken, die mehr als 20 % der Fensterfläche bedecken, Werbeanlagen im gleichen Geschoss eines Gebäudes, die nicht auf einer Höhe angebracht werden, Werbeanlagen, welche die plastischen Gliederungselemente der Fassade (Gesimse im Einzelfall auch Pfeiler usw.) verdecken, in den allgemeinen Wohngebieten (WA), Werbeanlagen/Werbestanden Fahnenmaste sowie anderen Maßnahmen ein Schallschutz entsprechend DIN 18002 bzw. DIN 4109 gewährleistet wird.

Bei Planungen mit abweichenden Raumhöhen, Raumflächen und Fensterflächenanteilen sind die aufgeführten Schalldämmmaße zu überprüfen und ggf. neu festzulegen. Für Büroräume können die angegebenen Schalldämmmaße um jeweils 5 dB reduziert werden.

Antennen (§ 88 (1) Nr. 6 BauSO)

- Außenantennen und Mobilfunkantennen sind unzulässig.