

---

# **STADT FRANKENTHAL (PFALZ)**



## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „STUDERNHEIM, NÖRDLICH DER MÜHLBERGSTRASSE“**

**-TEXTFESTSETZUNGEN-**

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB

**Projekt:**

Stadt Frankenthal (Pfalz)  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

14.11.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>A. Hinweise</b> .....	<b>8</b>
<b>B. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO) .....	8
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	8
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO) .....	9
2.1 Grundflächenzahl.....	9
2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	9
2.3 Höhe baulicher Anlagen .....	9
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO) .....	10
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO).....	11
4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.....	11
4.2 Stellplätze .....	11
4.3 Garagen.....	11
5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	12
6 Flächen für förderungswürdige Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB) .....	12
7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	12
7.1 Öffentliche Verkehrsflächen Planstraßen G und H .....	12
7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Öffentlicher Parkplatz“ .....	12
8 Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB).....	12
9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	13
9.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün – Trimm-Dich-Pfad“ .....	13
9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“.....	13
9.3 Öffentlichen Grünflächen Quartiersgrün mit Baumbestand .....	14
10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	14
10.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen.....	14
10.2 Versickerung von Niederschlagswasser.....	14
10.3 Extensive Dachbegrünung .....	15

10.4	Innere Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke.....	15
10.5	Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	15
10.6	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) .....	16
10.7	Externe Kompensationsmaßnahmen (gemäß Grünordnungsplan Geltungsbereich B „Planexterne Kompensation“).....	16
10.8	Artenschutzmaßnahmen.....	17
11	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 21a BauNVO).....	17
11.1	Private Gemeinschafts-Stellplatzflächen für die Unterbringung des anliegerbezogenen ruhenden Verkehrs i.V.m. § 9 (1) Nr. 22 BauGB .....	17
11.2	Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 21a (2) BauNVO...17	
12	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB).....	17
13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	18
13.1	Lärmschutzwand.....	18
13.2	Grundrisse .....	18
13.3	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.....	18
13.4	Wartungs- und Serviceweg .....	19
13.5	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	19
14	Unzulässigkeit baulicher Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).....	19
<b>C.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO) .....</b>	<b>19</b>
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB).....	19
2	Äußere Gestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB).....	20
3	Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	20
4	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO) .....	21
<b>D.</b>	<b>Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB .....</b>	<b>21</b>
1	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen erforderlich sind.....	21
<b>E.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB.....</b>	<b>21</b>
1	Bauverbotszone zur Bundesstraße B9.....	21
<b>F.</b>	<b>Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....</b>	<b>22</b>
<b>G.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>24</b>
1	Pflanzliste .....	24

2	Anlage zur Textfestsetzung A13.3 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen .....	26
	<b>Ausfertigungsbestätigung .....</b>	<b>31</b>

---

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
5. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88),
6. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
7. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413),
8. Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543),
9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151),
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
12. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,
13. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716),
15. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295),
18. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118),

19. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133),
20. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98),
21. Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33.

---

## A. HINWEISE

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ besteht aus dem „Geltungsbereich A“ sowie dem „Geltungsbereich B“.

Der Geltungsbereich B mit der Bezeichnung „Grünordnungsplan – Planexterne Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan“ beinhaltet die Festsetzungen zu den externen Kompensationsmaßnahmen in zeichnerischer Form.

Auf die Festsetzungen in B10.7 wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit Erlangung der Rechtskraft/ Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten die bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne „Studernheim West, Änderung V“ (1993) und „Studernheim West, Änderung IV“ (1995) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außer Kraft.

Sofern der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, bleiben die o.a. Bebauungspläne rechtskräftig.

---

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Baugebietsteilflächen WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5.

#### (1) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

##### 1. Allgemein zulässig sind:

- 1.1. Wohngebäude,
- 1.2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- 1.4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (\*Unzulässigkeit siehe Ziffer 2.2).

##### 2. Unzulässig sind:

- 2.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S. Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
- 2.3. Anlagen für Verwaltungen,

2.4. Gartenbaubetriebe,

2.5. Tankstellen.

(2) Verpflichtung im Durchführungsvertrag (§§ 12 (3a) i.V.m. 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses verpflichtet hat, sind jeweils erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

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

### 2.1 Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Grundfläche einzelner baulicher Anlagen und Einrichtungen sind nicht auf die GRZ anzurechnen, sofern diese wie folgt ausgeführt werden:

- Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit einer flächendeckenden Dachbegrünung sowie
- unterirdisch erstellte bauliche Anlagen, die flächendeckend begrünt werden.

Hinweis: Auf die Regelung in der Textfestsetzung B11.2 wird verwiesen.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

(2) Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Definitionen:

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist das Abstandsmaß zwischen der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Ausgangspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengrenze gemäß Eintrag in der Planurkunde.

Bei Eckgrundstücken in den Baugebietsteilflächen WA3 und WA4 sind die entlang der Planstraße A festgesetzten Höhen als unterer Maßbezugspunkt heranzuziehen.

### (3) Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen

Bei der Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen darf die in der Planurkunde festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1 Meter überschritten werden.

Im WA5 (siehe Planurkunde) ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.) auf höchstens 20 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von 3 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese einen Mindestabstand von 0,5 m zur Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses einhalten.

## 3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Bauweise wie folgt festgesetzt:

### ▪ **WA1 und WA2**

Es sind nur Hausgruppen (H) gemäß folgender Definition zulässig:

Hausgruppen sind mindestens drei selbstständig benutzbare Gebäude, die durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden.

Die Kopfhäuser der jeweiligen Hausgruppe müssen zu der nicht angebauten Seite die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

Die einzelnen Häuser können auch gegeneinander versetzt, gestaffelt oder in anderer Form errichtet werden.

Ihre höchstzulässige Gesamtlänge darf maximal 55 m betragen.

### ▪ **WA3 und WA4**

Es sind nur Doppelhäuser (D) gemäß folgender Definition zulässig:

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneingerbaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Zu der nicht angebauten Seite muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Die Länge je Doppelhaushälfte darf höchstens 7 m betragen.

Die Regelung zur höchstzulässigen Länge erfasst nur die straßenseitige Gebäudeseite, über die die Erschließung des jeweiligen Gebäudes erfolgt.

▪ **WA5**

Es sind nur Einzelhäuser (E) gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 50 m betragen.

## **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**

### **4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lediglich in einer Tiefe von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßengrenze der öffentlichen Verkehrsflächen – sind die Nebenanlagen unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen und Stützmauern. Diese dürfen unmittelbar an die an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßengrenze unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ansonsten gemäß den landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung und Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) errichtet werden.

### **4.2 Stellplätze**

Stellplätze und Carports (= überdachte Stellplätze) sind wie folgt zulässig:

- a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender Straßengrenze) sowie den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig und
- c) innerhalb der festgesetzten Gemeinschafts-Stellplatzflächen für die Unterbringung des anliegerbezogenen ruhenden Verkehrs, die den Wohngebietsteilflächen WA1, WA2 und WA5 zugeordnet sind (siehe Planeischrieb „GSt“).

### **4.3 Garagen**

Garagen sind wie folgt zulässig:

- a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und
- b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen an den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Vor den Garagenein- und -ausfahrten ist ein Abstand von mindestens 6 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zu den seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

Der Abstände werden senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen.

## **5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

## **6 Flächen für förderungswürdige Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)**

In der Baugebietsteilfläche WA5 sind gemäß der Quotierungsrichtlinie für bezahlbaren Wohnraum mindestens 30% der neu geschaffenen Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz bereitzustellen.

## **7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

### **7.1 Öffentliche Verkehrsflächen Planstraßen G und H**

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen G und H dienen ausschließlich der Erschließung der unmittelbar an diese Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke.

Nutzungsberechtigte sind der Anliegerverkehr sowie die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung und Rettungsfahrzeuge.

Die Nutzung durch die Allgemeinheit ist auf den Fußgänger und Radfahrverkehr beschränkt.

### **7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Öffentlicher Parkplatz“**

Die in der Planurkunde festgesetzte öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ dient der Unterbringung des gebietsbezogenen Besucherverkehrs (siehe Planeinschrieb „ÖP“).

## **8 Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzte öffentliche Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient der Unterbringung einer baulichen Anlage für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom.

## 9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 9.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün – Trimm-Dich-Pfad“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün – Trimm-Dich-Pfad“ dient der Unterbringung von Spiel-, Kommunikations-, Aufenthalts- und Erholungsgrünflächen für alle Altersgruppen.

Zulässig sind

- befestigte Wege,
- untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Abstellplätze für Fahrräder, Freisitze,
- Spiel- und Sportgeräte (z.B. Barren, Reck, Balancierbalken, Kletterelemente u.a.),
- Flächen für Sport- und Spielarten zu nicht wettkampforientierten Zwecken (z.B. Boule, Spielplatz, u.ä.),
- Aufschüttungen oder Abgrabungen,
- Einfriedungen in Form von Strauchhecken und/ oder durchsichtigen Zäunen mit einer höchstzulässigen Höhe von 1,2 m gemessen von der jeweiligen angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante der Einfriedung.

Innerhalb der Fläche ist eine parkartige Gehölz-/ Offenlandstruktur herzustellen.

Es sind mindestens 30 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 1,8 m gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen.

Auf 25% der Grünfläche sind flächendeckend Gruppen von einheimischen Sträuchern und Heistern (mindestens 3 Gehölze je m<sup>2</sup>) gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Offenlandflächen sind mit einer kräuterreichen Rasen-/ Wildstaudenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 9.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“ dient als generationsübergreifender Begegnungsraum der Unterbringung von Spiel-, Kommunikations-, Aufenthalts- und Erholungsgrünflächen für alle Altersgruppen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind temporär stattfindende Veranstaltungen und Feste, wie z.B. „Straßenfeste“, „Quartiersfeste“, zulässig.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen, sind zulässig wie

- befestigte Wege
- untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Abstellplätze für Fahrräder, Freisitze,
- Spiel- und Sportgeräte (z.B. Barren, Reck, Balancierbalken, Kletterelemente),

- Kleinspielfelder für Sport- und Spielarten zu nicht wettkampforientierten Zwecken (z.B. Boule, Beach-Volleyball u.ä.),
- Aufschüttungen oder Abgrabungen,
- Einfriedungen in Form von Strauchhecken und/ oder durchsichtigen Zäunen mit einer höchstzulässigen Höhe von 1,2 m gemessen von der jeweiligen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Oberkante der Einfriedung.

Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 10 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen.

Auf 25% der Grünfläche sind flächendeckend Gruppen von einheimischen Sträuchern und Heistern (mindestens 3 Gehölze je m<sup>2</sup>) gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Für die baulich nicht genutzten Flächen ist eine vegetationsreiche Gestaltung mit einer kräuterreichen Rasen-/ Wildstaudenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 9.3 Öffentlichen Grünflächen Quartiersgrün mit Baumbestand

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün mit Baumbestand“ dienen der Erhaltung der vorhandenen Bäume. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität mit einem Stammumfang 18/ 20 cm zu ersetzen.

Hinweis: Auf die Festsetzung in Ziffer B10.6 wird verwiesen.

## 10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

### 10.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze und Wege sowie die innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen für Kommunikations- und Aufenthaltszwecke und Freisitze sind dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbaren Materialien zu befestigen.

Alternativ ist bei versiegelten Flächen eine Entwässerung über seitlich an den Flächen angeordnete Anlagen zulässig, sofern in der Planvollzugsebene die entsprechenden Nachweise erfolgen.

### 10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den privaten Wohnbaugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Hinweis:

Seitens des Bauantragstellers ist im Genehmigungsverfahren die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen und den Antragsunterlagen beizufügen.

### 10.3 Extensive Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude in den Baugebietsteilflächen WA1, WA4 und WA5 sind mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist die Dachbegrünung gleichartig zu ersetzen.

Carports und Garagen sind vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Dachbegrünung ist mindestens mit einem Magersubstrat anzulegen. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden (= Solargründach).

### 10.4 Innere Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke

Die baulich nicht genutzten Teilflächen der privaten Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig. Der Gehölzanteil (Bäume und Sträucher) muss mindestens 10% betragen.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig nach zu pflanzen.

Die Pflanzung hat spätestens nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste verwendet werden.

### 10.5 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planurkunde festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 1,8 m gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen.

Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzung hat spätestens nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste verwendet werden.

## 10.6 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planurkunde als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### Hinweise:

Die R SBB 2023 bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Bäume sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

## 10.7 Externe Kompensationsmaßnahmen (gemäß Grünordnungsplan Geltungsbereich B „Planexterne Kompensation“)

### (1) Entwicklung eines arten- und blütenreichen Offenlandbiotops mit Biotopverbundfunktion

Auf dem Flurstück Gemarkung Studernheim, Flur 0, Nr. 1861/1 ist der vorhandene Blühstreifen dauerhaft zu pflegen (2x malige Mahd/ Jahr) und zu erhalten. Das Entwicklungsziel ist ein arten- und blütenreiches Offenlandbiotop mit Biotopverbundfunktion.

Die Maßnahme ist im Plan „Geltungsbereich B, Grünordnungsplan – Planexterne Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nördlich der Mühlbergstraße“ in zeichnerischer Form festgesetzt.

### (2) Grünlandherstellung zur Bodenaufwertung und Entwicklung einer arten- und blütenreichen Halboffenlandstruktur

Auf dem Flurstück Gemarkung Studernheim, Flur 0, Nr. 1780/1 ist eine Grünlandherstellung zur Bodenaufwertung und Entwicklung einer arten- und blütenreichen Halboffenlandstruktur in Form einer extensiven Mähwiese umzusetzen.

Am nördlichen Rand des Flurstücks sind an den festgesetzten Baumstandorten 22 regionaltypische Wildobstbäume in einem Abstand von mindestens 10 m und höchstens 15 m zu pflanzen (siehe Festsetzung im Grünordnungsplan, Geltungsbereich B „Planexterne Kompensation“).

In der nordöstlichen Ecke ist gemäß der Festsetzung im Grünordnungsplan Geltungsbereich B „Planexterne Kompensation“ eine dreireihige Pflanzung mit einheimischen Sträuchern gemäß der Textfestsetzung in Ziffer 10.8 herzustellen.

Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in gleicher Art und Wertigkeit in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Maßnahme ist spätestens in der nach Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich A folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste verwendet werden.

Die Maßnahme ist im Plan „Geltungsbereich B, Grünordnungsplan – Planexterne Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nördlich der Mühlbergstraße“ in zeichnerischer Form festgesetzt.

#### Hinweise:

Das Grünland ist maximal 2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die Durchführung der 1. Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni und der 2. Mahd frühestens 8 Wochen später.

## **10.8 Artenschutzmaßnahmen**

### Ersatzhabitate Vögel

Für den Verlust von Brutplätzen (Dorngrasmücke, Nachtigall) sind auf dem Flurstück Gemarkung Studernheim, Flur 0, Nr. 1780/1 geeignete Heckengehölze im Landschaftsraum zu etablieren. Hierzu sind vorhandene Biotopstrukturen zu ergänzen (Lückenpflanzung, Erweiterung).

Es sind auf 2 Standorten einheimische Gehölzpflanzungen auf jeweils 10 x 10 m<sup>2</sup> Fläche zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind mindestens 90 Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,50 m anzupflanzen. Diese sind zu 1/3 in erhöhter Pflanzqualität auszubringen.

## **11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 21a BauNVO)**

### **11.1 Private Gemeinschafts-Stellplatzflächen für die Unterbringung des anliegerbezogenen ruhenden Verkehrs i.V.m. § 9 (1) Nr. 22 BauGB**

Die in der Planurkunde festgesetzten privaten Gemeinschafts-Stellplatzflächen (siehe Planeinschrieb „GSt“) dienen ausschließlich der Unterbringung des anliegerbezogenen ruhenden Verkehrs und sind den Baugebietsteilflächen WA1, WA 2 und WA5 zugeordnet.

### **11.2 Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 21a (2) BauNVO**

Den Grundstücksflächen i.S. des 19 (3) BauNVO der Baugebietsteilflächen WA1, WA2 und WA5 werden die auf sie entfallenden Anteile an der für Gemeinschafts-Stellplätze festgesetzten Flächen (im Plan mit den Buchstaben „GSt“ bezeichnet) hinzugerechnet.

## **12 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude (= Definition gemäß Solarinstallations-Eignungsflächen i.S. des § 3 Nr. 11 Landdessolargesetz – LSolarG vom 30.09.2021) zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

### **13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

#### **13.1 Lärmschutzwand**

Die in der Fläche für besondere Anlagen zum Immissionsschutz festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 7 m zu errichten.

Der untere Maßbezugspunkt ist die Oberkante der an die Lärmschutzwand angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Bundesstraße B 9). Der obere Maßbezugspunkt ist die Oberkante der Lärmschutzwand.

Die Mindestlänge der Lärmschutzwand beträgt 345 m entlang der Bundesstraße B9 und 21 m entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Eintrag in der Planurkunde.

Die Lärmschutzwand hat ein Schalldämmmaß von 25 dB(A) zu gewährleisten.

Die Lärmschutzwand ist quartiersseitig mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Lärmschutzwand herzustellen.

#### **13.2 Grundrisse**

Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen bei den Gebäuden, die unmittelbar an die „Mühlbergstraße“ angrenzen, die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite hin orientiert sein (siehe Eintrag Planurkunde „Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Grundrisse“).

#### **13.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume vor Verkehrsgeräuschen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im gesamten Plangebiet unter Beachtung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - einzuhalten.

Als „schutzbedürftige Räume“ sind Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018) zu verstehen.

Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Technischen Baubestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$ , die für jedes Gebäude ermittelt wurden, sind im Anhang, G2 der Textfestsetzungen abgebildet. Der Anhang G2 ist Bestandteil dieser Festsetzung.

Grundlage für die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel bildet das Schalltechnische Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ingenieurgesellschaft vom Büro Gerlinger+Merkle 22-158-E vom. 30.09.2024.

Für die Baugebietsteilflächen WA1 bis WA5 sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Kinderzimmer) die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen) sicherzustellen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. besonderer Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen kann ein ausreichender Schallschutz erreicht werden.

#### **13.4 Wartungs- und Serviceweg**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Immissionsschutz ist auf der straßenabgewandten Seite der Bundesstraße B9 ein Wartungs- und Serviceweg mit einer Breite bis zu 3 m zulässig.

#### **13.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Immissionsschutz sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der Lärmschutzwand notwendig sind, zulässig.

### **14 Unzulässigkeit baulicher Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)**

Die schutzbedürftigen Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt der Bevölkerung zum Wohnen und Arbeiten dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans solange unzulässig, bis die in der Textfestsetzung B 11.4 festgesetzte Lärmschutzwand vollständig realisiert ist.

Der maßgebliche Umstand der vollständigen Realisierung gilt durch die Bestätigung der Baufertigstellung der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Frankenthal als eingetreten.

---

## **C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)**

---

### **1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### Dachform und -neigung

In den Baugebietsteilflächen WA1 und WA4 sind Hauptgebäude nur mit Pultdächern mit einer Dachneigung  $\geq 5^\circ$  zulässig.

In den Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern zulässig. Die höchstzulässige Dachneigung ist mit  $\leq 35^\circ$  festgesetzt.

In der Baugebietsteilfläche WA5 sind Hauptgebäude nur mit Flachdächern mit einer höchstzulässigen Dachneigung von  $< 5^\circ$  zulässig.

Die Dächer der Teilgebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleichen Neigungen haben.

## 2 Äußere Gestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 BauGB)

### Staffelgeschoss

Zusätzlich zu der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist in der Baugebietsteilfläche WA5 ein Staffelgeschoß zulässig.

Hierfür ist das über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegende Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, dessen Außenwände an mindestens 3 Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Loggien (= an die Räume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben), Laubengänge (= in den Baukörper einbezogene Außengänge) sowie Treppenträume, die bündig mit den Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses abschließen dürfen.

## 3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind nur als Strauchhecke und/ oder durchsichtiger Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von baulichen Einfriedungen ist wie folgt geregelt:

1. An der unmittelbar an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze (= vordere Grundstücksgrenze) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 1,5 m zulässig.
2. An den „sonstigen“ Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von höchstens 2 m zulässig.

Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen an der Grundstücksseite entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengrenze gemäß Eintrag in der Planurkunde und der Oberkante der Einfriedung.

Für die straßenabgewandt liegenden Grundstücksseiten gilt als unterer Maßbezugspunkt die Oberkante der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO Rheinland-Pfalz.

#### 4 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Stellplätze und/oder Garagen müssen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohnung in den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 und
- 1,2 Stellplätze je Wohnung in der Baugebietsteilfläche WA5.

##### Hinweise:

Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften bzw. die Stellplatzverordnung der Stadt Frankenthal.

Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) kann durch den Eigentümer als sogenannter „gefangener Stellplatz“ für den o.a. Nachweis der auferlegten Stellplatzverpflichtung für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarf herangezogen werden. Der „gefangene Stellplatz“ kann ausschließlich zum Nachweis der Stellplätze für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr herangezogen werden.

---

## D. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 (5) BAUGB

### 1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen erforderlich sind

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten – und hier Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen – erforderlich.

Auf die fachgesetzlichen Verpflichtungen wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 sowie die bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson (z.B. §§ 3, 13, 14 LBauO) wird hingewiesen.

Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

---

## E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) BAUGB

### 1 Bauverbotszone zur Bundesstraße B9

In der Planurkunde erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone zur Bundesstraße B9 gemäß § 9 (1) Satz 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007.

Diese wird gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an der Bundesstraße und beträgt lt. Vorgabe des vorgenannten Paragraphen bei Bundesstraßen 20 m.

Es wird auf den Regelungsgehalt des § 9 FStrG hingewiesen.

Auf die Ausführungen in Kapitel 9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

---

## F. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

### 1. Straßengestaltung

Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.

### 2. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

#### VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

#### VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

#### VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

### 3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

### 4. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer (Telefon 06232/ 6757-40, Mail: [landesarchaeologie-speyer@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-speyer@gdke.rlp.de)) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer, rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

### 5. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

6. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

7. Rodung von Pflanzbeständen

Rodungen von Gehölzen sind nur von Oktober bis Ende Februar zulässig.

8. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

9. Baulärm

Auf eine schwingungstechnische Überwachung der Arbeiten gemäß den einschlägigen Regelwerken wie z.B. VDI-Richtlinie 2057 – Einwirkung mechanischer Schwingungen auf den Menschen, DIN 45669 „Messung von Schwingungsimmissionen – Schwingungsmesser, DIN 4150 – Teil 3 Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf bauliche Anlagen, LAI-Hinweise Erschütterungsimmissionen), die eine ordnungsgemäße Bauphase gewährleisten sollen, wird hingewiesen.

Zur Steuerung etwaiger Beeinträchtigungen durch den möglichen Baustellenlärm wird auf die geltenden Vorschriften wie etwa die 15. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) u.a. verwiesen.

10. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Stadt Frankenthal, Rathausplatz 2-7, 67227 Frankenthal (Pfalz) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

## G. ANHANG

### 1 Pflanzliste

Pflanzvorschläge für das B-Plan Vorhaben „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ der Stadt Frankenthal

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<u>Geltungsbereich A</u>	
<i>- Alleebäume (Straße, Parkplatz) (Auswahl nach GALK-Straßenbaumliste Stand: 23.09.2024) Pflanzqualität als Alleebaum A3xv mDB STU 18-20; *Klimabaum</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Fraxinus americana	Weißesche*
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche*
Fraxinus ornus	Blumenesche
Styphnolobium japonicum	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
<i>- Bäume Freiflächen und Böschung B9 (Pflanzqualität: Hochstamm H3xv mDB STU 18-20)</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer-Ahorn
Acer plantanoides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Walnußbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Tilia platophyllos	Sommer-Linde
<i>- Sträucher Freiflächen und Böschung B9(Pflanzqualität: v. Sträucher, 3xv., im Container, 60-100)</i>	
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
<i>- Ziersträucher (Pflanzqualität: v. Sträucher, 3xv., im Container, 60-100)</i>	
Buddleja alternifolia	Hänge Buddleie
Chaenomeles spec.	Zierquitte (Früchte eßbar)
Corylus avellana ‚Contorta‘	Korkenzieher Hasel

<i>Corylus maxima</i> ‚Purpurea‘	Blut-Hasel
<i>Cotoneaster praecox</i>	Zwergmispel ‚Nan Shan‘
<i>Eleagnus multiflora</i>	Essbare Ölweide
<i>Hamamelis spec</i>	Zaubernuss
<i>Ilex verticillata</i>	Korallen-Hülse
<i>Kerria japonica</i>	Gemeiner Ranunkelstrauch
<i>Magnolia spec.</i>	Magnolie (Sorten)
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Perovskia atripicifolia</i> ‚Blue Spire‘	Blauraute ‚Blue Spire‘
<i>Ribes aureum</i>	Gold-Johannisbeere
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell Rose
<i>Syringa spec.</i>	Sommer-Flieder (Sorten)
- Rankpflanzen Lärmschutzwand quartierseits: Pflanzqualität mit Topfballen ab 2 Triebe 60-100cm	
<i>Clematis paniculata</i>	Oktober Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Echter Winter-Jasmin
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelierber
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> Engelmannii“	Mauerwein
<b>Geltungsbereich B (Planextern Flurstück 1780/1) <u>Achtung: es sind nur gebietseigene Gehölze für diesen Geltungsbereich zulässig!</u></b>	
- Wildobstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm H3xv DB STU 16-18)	
<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Malus domestica</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
- Sträucher (Pflanzqualität: v. Sträucher, 3xv., im Container, 60-100)	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Quelle: SCHÖNHOFEN INGENIEURE - Ökologische Planung 09/2024

## **2 Anlage zur Textfestsetzung A13.3 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Nachfolgend sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz der schutzbedürftigen Räume vor Verkehrsgeräuschen, die gemäß den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unter Beachtung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – einzuhalten sind, angegeben.

Grundlage für die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel bildet das Schalltechnische Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ingenieurgesellschaft vom Büro Gerlinger+Merkle 22-158-E vom. 30.09.2024.

**Maßgeblicher Außenlärmpegel, h = 1,70 m -Erdgeschoß**



**Maßgeblicher Außenlärmpegel, h = 4,50 m – 1. Obergeschoß**



**Maßgeblicher Außenlärmpegel,  $h = 7,30\text{ m}$  – 2. Obergeschoß**



**Maßgeblicher Außenlärmpegel, h = 10,10 m – 3. Obergeschoß**



**Maßgeblicher Außenlärmpegel, h = 12,80 m – 4. Obergeschoß**



---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Frankenthal (Pfalz), den \_\_\_\_\_

---

(Dr. Nicolas Meyer, Oberbürgermeister)