



**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 036 C "Am Russenweiher,
Neufassung I"
der Stadt Speyer**

**Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: Entwurf, 06.04.2016**



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebiets.

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

2.1 Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in allen Gebieten bei der Ermittlung der Regel-GRZ nicht anzurechnen. Sie sind auf die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ anzurechnen. In allen Baugebieten ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen um max. 50 % zulässig. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,6 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt. Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschoßen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind, wenn eine Überdeckung von min. 60 cm erfolgt.

2.3 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zu messen

- bei Einzelhäusern in der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzung
- bei Doppelhäusern zwischen den Gebäuden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze senkrecht zur Straßenbegrenzung und
- bei Hausgruppen in der Mitte der Hausgruppe senkrecht zur Straßenbegrenzung

bestimmt.

2.4 Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.3 und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe sind bis auf das Teilgebiet mit Nutzungsschablone F oberhalb der festgesetzten Wandhöhen Staffelgeschosse (Oberste Geschosse, die nicht gemäß § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschosse anzurechnen sind) zulässig.

- 2.5 Die Gebäudehöhe (bei Pultdächern = Firsthöhe) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.3 und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern inklusive Attika), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird durch Planeintrag (Nutzungsschablone) jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Dachform (Flachdach oder Pultdach) festgesetzt.

- 2.6 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlich gleicher Wand- und Gebäudehöhe zu errichten.
- 2.7 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a1** wird folgt definiert. Das Gebäude ist ohne Grenzabstand an die nördliche Nachbargrenze anzubauen.
- 3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a2** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 3.3 In den mit Nutzungsschablone **A, B, C, D E1, E2, F, G** und **J** festgesetzten Bereichen sind die straßenseitigen Außenwände der Gebäude auf den festgesetzten Baulinien bzw. auf oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Bei Eckgrundstücken gilt dies für die straßenseitige Außenwand, die der das Gebäude erschließenden Straße zugewandt ist. Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Balkone etc. können hiervon abweichen. Bei Ausbildung von Pultdächern muss die Firstrichtung parallel zu den festgesetzten Baulinien/Baugrenzen verlaufen.
- 3.4 Bei Ausbildung von Pultdächern muss die hohe Wand in den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen auf der Nordseite und bei in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßen auf der Ostseite des Gebäudes angeordnet werden.
- 3.5 Die in der Planzeichnung festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.6 Terrassen für Erdgeschosswohnungen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie insgesamt 20 m² Fläche nicht überschreiten und die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 4.1 In den Teilgebieten mit Nutzungsschablone **A, B, C, D, E1, E2, F und G** sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn

- sie nicht auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/Baulinie angeordnet werden
- sie einen umbauten Raum von 20 m³ (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) pro Grundstück nicht überschreiten
- sie zur freien Landschaft sowie zu Flächen nach § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB hin eingegrünt werden.

4.2 In den Teilgebieten **H, I** und **J** sind untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelplätze und Fahrradabstellanlagen, soweit sie jeweils eine Größe von max. 20 m² nicht überschreiten und eingegrünt werden.

4.3 Garagen sind in den Teilgebieten **H, I** und **J** nicht zulässig. Stellplätze, sind in den Teilgebieten **H, I** und **J** nur auf den gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig.

4.4 In den sonstigen Teilgebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports auf den gesondert in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen und/oder Stellplätze zulässig. Sie sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze. Vor Garagen ist, soweit sie nicht mit einem elektrischen Torantrieb versehen werden, ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.

4.5 Die Errichtung freistehender Doppelstock- oder Mehrstock-Parkanlagen ist unzulässig.

4.6 Auf den Flächen für Stellplätze und Parkplätze sind keine Überdachungen, Carports, Fahrradboxen, Schranken, Poller etc. zulässig.

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

5.1 In den Gebieten mit Nutzungsschablone **A, B, E2, und G** sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

5.2 In den Gebieten mit Nutzungsschablone **D** ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

5.3 Im Gebiet **F** ist je Einzel-Reihenhaus max. eine Wohneinheit zulässig

5.4 Im Teilgebiet **E1** sind bei Errichtung von Einzelhäusern max. drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig.

6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Im öffentlichen Straßenraum ist über die im Plan mit P gekennzeichneten Bereiche hinaus die Anordnung weiterer Parkplätze zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist pro 150 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) und je 20 m² ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die Gehölzarten sind gemäß der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu wählen.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gemäß Planeintrag zugunsten der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter (Mieter, Versorgungsträger etc.) zur Erschließung der angeschlossenen Hinterliegergrundstücke sowie Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

- 9.1 Die in der Planzeichnung als **M3** bezeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am Russenweiher ist parkartig aus einem Wechsel von Wiese, Bäumen und kleineren Zierpflanzungen zu gestalten und auf extensive Weise zu unterhalten. Die Fläche dient der Gebietseingrünung, dem Aufenthalt, dem Kinderspiel und der fußläufigen Verbindung. Die Herstellung von Fußwegen, Spielflächen und anderen der Erholung dienenden Einrichtungen ist zulässig. Ebenso zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Landschaftsgestaltung. Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste des landespflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu ersetzen.

Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen (max. 2 mal jährlich nach dem 15. Juni mähen, Mähgut ist abzuräumen). Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste des landespflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu ersetzen.

Bei Rodungen von Gehölzen und Abriss von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäude- und Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten: Die Nisthilfen sind aufgrund der siedlungsnahen Lage mit einem Katzen- und Marderschutz auszustatten.

9.2 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen Zauneidechse

9.2.1 Die östlich entlang des Renngrabens ausgewiesene Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung **M1.1** ist -vor Beginn der Erdarbeiten zum Baugebiet (CEF-Maßnahme) - als Eidechsenersatzhabitat anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Auf der Maßnahmenfläche M 1.1 sowie auf einem Teilbereich der südlich angrenzenden Maßnahmenfläche M 1.2 stehen den Zauneidechsen insgesamt 1.000 m² an Lebensraum zur Verfügung. Zur Realisierung der CEF-Maßnahmen ist die Umsetzung der Planung durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Maßnahmen auf dem neuen Habitat/der CEF-Fläche (Flurstücke 3861/7 und 3692/60):

- Anlage der drei neuen Eidechsenrefugien bis April 2016, die jeweils aus 3 Komponenten (Sand für die Eiablage, Holz und Steine als Versteck und Sonnenplatz) bestehen
 - Orientierung: Wichtig ist die Nord-Süd-Orientierung der Refugien. Im Süden sollte sich Sand befinden, in der Mitte eine Kombination aus Steinen / Holz / Wurzeln und im Norden ein Erdhaufen mit Vegetation. Zur Begrünung kann die ausgestochene Vegetationstragschicht verwendet werden. Die Steinschüttung sollte in den frostfreien Bereich (80 cm Tiefe) reichen, damit die Eidechsen frostfrei überwintern können. Erdaushub wird nördlich angeschüttet.
 - Schonung der Gras-Kraut-Flur: Die Vegetation auf der CEF-Fläche ist so weit wie möglich zu schonen (am besten bodenschonend mit Mini-bagger und kleinem Radlader arbeiten). Ein Mähen der bereits entwickelten Gras-Kraut-Flur ist erst ab Juni des Folgejahres nach Anlage der Refugien sinnvoll.
 - Sand: z.B. Bausand (ungewaschen) oder Rheinkies 0-16 mm;
 - Steine: Findlinge, Wasserbausteine Klasse 0-1 oder gelegte Zyklopenverblender (gebrochen, nicht geschnitten: vorzugsweise Naturstein);
- Die Fläche ist einzuzäunen (bspw. „flexibler Amphibien- und Kleintierschutzzaun plus“ der Firma Zieger)
- Unerwünschter Bewuchs an den Eidechsenrefugien ist regelmäßig zu entfernen.

9.2.2 Maßnahmen auf dem vermuteten bisherigen Habitat (Flurstück 3727/10) im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Artenschutzkonzept vom 07.03.2016):

- Entwertung im Winter 2015/2016 durch Entfernen von Gehölzen und Mahd (1-2 cm) durch fachgerechte Ausführung (GaLaBau)
- Einzäunung im Frühjahr 2016 (bis April) mit einem Reptilienschutzzaun (bspw. „flexibler Amphibien- und Kleintierschutzzaun plus“ der Firma Zieger). Dieser ist von einer Seite her übersteigbar, so dass sich die durch die Entwertung der bisherigen Habitatfläche vergrämten Tiere auf der CEF-Fläche M 1.1 mit den neu angelegten Refugien ansiedeln. Der Schutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggfs. regelmäßig von Bewuchs freizustellen

- Werden im Zug der Bauvorhaben Eidechsen auf den Eingriffsflächen gefunden, so müssen diese fachgerecht gefangen und auf die bereits entwickelte CEF-Fläche umgesiedelt werden.
- Auf dem Baufeld dürfen keine Tiere zu Schaden kommen. Bis zur Freigabe durch die ökologische Baubegleitung ist das Baufeld eine Tabu-Fläche. Dies bedeutet:
 - Keine Lagerung von Baustoffen oder sonstigen Materialien
 - Kein Befahren mit schwerem Gerät
 - Keine Eingriffe in Boden und Vegetation

9.3 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen Laubfrosch

9.3.1 Auf der östlich des Renngrabens ausgewiesenen Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennzeichnung **M 1.2** (Flst. 3692/60) ist zur dauerhaften Sicherung des Laubfroschbestandes ein Laubfroschersatzhabitat (CEF-Maßnahmen) durch eine Aufweitung des Renngrabens nördlich der geplanten Versickerungsmulde herzustellen.

Maßnahmenfläche M 1.2, Aufweitung des Renngrabens

- Tiefe: maximal 140 cm (gegenüber dem Umgebungsgelände), Wassertiefe 60-80 cm
- Länge: ca. 20 m
- Breite: ca. 10 m
- Hinweis: Nicht die gesamte Fläche wird wasserführend sein: die Wasserfläche im Bereich der Grabenaufweitung wird auf etwa 85 m² geschätzt, die restliche Fläche stellt Böschung dar.
- Böschung: Die Böschung soll im Verhältnis 1:4 angelegt werden.
- Vegetation: Da Laubfrösche auch in vegetationsfreien Gewässern laichen, muss keine Vegetation eingebracht werden. Die Gewässerböschung soll auch nicht bepflanzt werden, sondern sich selbst begrünen.
- Wasser: Die Aufweitung und moderate Vertiefung erhöht die Wahrscheinlichkeit einer Druckwasserspeisung des Renngrabens, ansonsten wird der Renngraben auch nach der Aufweitung im Wesentlichen durch Niederschlagswasser gespeist.
- Zeit: Die Aufweitung muss außerhalb der Aktivitätszeit der Amphibien, d.h. zwischen Oktober und April erfolgen. Idealerweise wird die Aufweitung parallel zu den im Rahmen der Anlage der Versickerungsmulde und den in diesem Zuge nötigen Eingriffen in den Graben (Anlage Gerinne des Drosselschachtes) durchgeführt, um Eingriffsdauer und -umfang so gering wie möglich zu halten
- Pflege: Die Grabenaufweitung ist zu pflegen (Entfernung zu dichten Uferbewuchses, ggf. Ausbaggern), die umgebende Vegetation ist regelmäßig (vor April/nach Oktober) zu mähen oder zu beweiden.

9.3.2 Weitere Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestehendes Schlehengebüsch gegenüber Flurstück 3692/60

- Dieses kann als Sitzwarte und Winterquartier dienen und ist zu erhalten
- Zusätzlich sind zwischen Versickerungsmulde und Grabenaufweitung eine Hecke und östlich der Grabenaufweitung zwei Bäume zu pflanzen, um den Laubfröschen Sitzwarten und Jagdhabitats zu bieten

Flurstück 3692/60

- Als Überwinterungsstruktur ist eine Holzbeige (ca. 3 m lang, 80 cm hoch) aus ca. 30 cm langen Stammabschnitten anzulegen, die von den Tieren als Winterquartier genutzt werden kann.
- Die Holzbeige ist auf der gegenüberliegenden Seite des bestehenden Schlehengebüschs anzulegen, um eine Vernetzung mit den bestehenden Strukturen zu schaffen.
- Im südlichen Bereich des Flurstücks befindet sich eine Altablagerung von Gehölzschnitt, die zunächst bestehen bleiben soll, da sie als Winterquartier und Sitzwarte für den Laubfrosch dienen könnte. Im Zuge der geplanten Grabenaufweitung muss diese Altablagerung dann jedoch entfernt werden, wobei Teile u.U. in die Holzbeige eingebaut werden

Bisherige potentielle Laichgewässer

- Die potentiellen Fortpflanzungsgewässer in den Kleingärten bleiben von April 2016 bis August 2016 bestehen und werden erst nach der Fortpflanzungsperiode entfernt.
- Sollte sich die Entfernung des bisherigen potenziellen Laichgewässers in den Kleingärten verzögern, sodass vor Beginn des Eingriffs bereits Tiere, Laich oder Kaulquappen im zu entfernenden Gewässer sind, sind die adulten Laubfrösche, etwaiger Laich und Kaulquappen sowie andere Amphibien aus dem Fortpflanzungshabitat abzufangen (Handfang) und in das neugeschaffene Habitat umzusiedeln.

Potentielle Überwinterungsplätze nördlich des Russenweiher

- Die potentiellen Überwinterungsplätze des Laubfroschs nördlich des Russenweiher sind im Sommer 2016 durch Überschichtung mit Rheinsand zu entwerten. Hierdurch werden Löcher und Fugen verschlossen und eine Überwinterung ist nicht mehr möglich.
- Im Winter 2016/2017 können dann die Gehölze in diesem Bereich gerodet werden, ohne Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszulösen.

9.4 Die in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient der Niederschlagswasserrückhaltung und ist wie folgt zu gestalten:

- Ansaat der Retentionsfläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Herkunftsregion 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland)

- Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen (max. 2 mal jährlich nach dem 15. Juni mähen, Mähgut ist abzuräumen)
 - Stickstoffdüngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig
 - Je 200 m² Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang mind. 14-16 cm, gemäß Artenverwendungsliste des landespflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Am Rand der Regenrückhaltebecken sind kleinere Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen gemäß Artenverwendungsliste des landespflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte: 1,5 m x 1,5 m in kleinen Trupps.
- 9.5 Die Dächer von Garagen und Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Dach- und Fassaden(teil)flächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.
- 9.6 Zur Beleuchtung von Straßen und Wegen sind ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdruckleuchten oder LED-Lampen) zu verwenden.
- 9.7 Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu ersetzen.
- 9.8 Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 10 m² unbefestigte Fläche bzw. 12 m³ durchwurzelbarer Raum je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzroste zugelassen werden. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) unter Beibehaltung der Gesamtanzahl, um bis zu maximal 5 m abgewichen werden.
- 9.9 Auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von mehr als 200 m² ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum oder Streuobstbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) gemäß der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Baumarten der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu ersetzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Straßenbegleitende Bäume, die standortmäßig in der Planzeichnung auf Privatgrundstücken festgesetzt sind, sowie die auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorhandenen Bäume können angerechnet werden.
- 9.10 An den in der Planzeichnung auf privaten Grundstücksflächen gekennzeichneten Standorten entlang der Straße sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14- 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind aus folgender Artenverwendungsliste zu wählen:
- Acer campestre ‚Eisrijk‘ Kegel-Feldahorn

Carpinus betulus Fastigiata	Kegelförmige Hainbuche
'Prunus avium'	Vogelkirsche
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kugellinde

- 9.11 Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind gemäß Planeintrag hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16- 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel).
- 9.12 Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 "Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu sichern.
- 9.13 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme gemäß Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E) zu ersetzen, Mindeststammumfang 14-16 cm.
- 9.14 Im Planbereich mit Nutzungsschablone I ist abweichend von Nr. 9.13 ausnahmsweise eine Fällung der als zu erhaltend festgesetzten Bäume ausschließlich zur Herstellung einer Stellplatzpalette zulässig, soweit diese Stellplatzpalette eine extensive Dachbegrünung erhält und ergänzend eine Ersatzpflanzung für die entfallenden Bäume gemäß Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. E), Mindeststammumfang 14-16 cm erfolgt und der Stellplatzbedarf nicht anders nachgewiesen werden kann.

10. Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.V. mit Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Teilbereichen des Planungsgebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Ausgabe Mai 1987) überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV (Ausgabe Juni 1990) kann in Teilbereichen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) eingehalten werden. Die Festlegung der konkreten

passiven Schallschutzmaßnahmen geschieht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Nach DIN 4109 ergeben sich folgende Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$):

Zeile	Lärm- pegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen in dB
1	I	bis 55	30
2	II	56 bis 60	30
3	III	61 bis 65	35
4	IV	66 bis 70	40
5	V	71 bis 75	45
6	VI	76 bis 80	50
7	VII	> 80	-

Für LPB I und II ergibt sich damit ein erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB. Für LPB III ergibt sich ein erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB.

Diese Anforderungswerte müssen ggf. nach folgender Vorgabe korrigiert werden:

$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur in dB	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

Hierin bedeuten:

- $S_{(W+F)}$ Wand- plus Fensterfläche; hiermit ist die schallübertragende Außenbauteilfläche gemeint, d.h. bei Dachgeschossen auch die Dachfläche
- S_G : Grundfläche des betreffenden Raumes
- $S_{(W+F)}/S_G$ Verhältnis Wand- plus Fensterfläche zu Grundfläche des Raumes

Der Korrekturwert wird raumweise ermittelt aus dem Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$ und zu der Anforderung aus Tabelle 2 hinzu addiert. Hieraus ergibt sich die letztendliche Anforderung nach DIN 4109 an den Schallschutz des Außenbauteils.

11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Anlage von außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegenden, zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß- und Radwegen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerken (Böschungen und Rückenstützen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Folgende durch Planeinschriebe und schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherte Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Eingriffen im Bebauungsplan "Am Russenweiher, Neufassung I" zugeordnet:

- Einzelpflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen (Straßenbäume, straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen, Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am Russenweiher)
- Maßnahmenfläche M 1.1: CEF-Maßnahme Eidechsen
- Maßnahmenfläche M 1.2: CEF-Maßnahme Laubfrösche
- Maßnahmenfläche M 2: Begrüntes Regerückhaltebecken
- Maßnahmenfläche M3: Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am Russenweiher

13 Vermerk gem. § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Fassaden- und Farbgestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen, in Sichtbeton oder in Holz herzustellen.

Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Dachterrassen mit einer belebten Substratschicht von mind. 10 cm Stärke extensiv zu begrünen. Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern ist ebenso zulässig; sie entbindet jedoch nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung. Die Anlage von Dachterrassen auf obersten Geschossen oder über der Dachhaut von Pultdächern ist nicht zulässig.

1.2.2 Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig.

1.2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlich gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens einer freien Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 2/3 ihrer Höhe zurückzusetzen.

3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 3.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind 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.
- 3.3 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen im Bereich mit Nutzungsschablone **F** zu max. 70 % für die Anlage von Stellplätzen und Hauszugängen versiegelt werden. In den Bereichen mit Nutzungsschablone **A, D, E1, E2** und **G** dürfen diese Flächen nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Zufahrten zu Garagen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen.

4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Einfriedungen von privaten Baugrundstücken an den Grundstücksgrenzen zum westlichen und südlichen Plangebietsrand hin sind nur als Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen - zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
- 4.2 Straßenseitige Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken oder Zäune in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune werden auf die die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zum Sichtschutz zwischen aneinandergrenzenden Terrassen sind darüber hinaus Mauern oder Gabionen bis zu einer Länge von max. 2,5 m und max. 2,0 m Höhe zulässig.

5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Dauerhafte Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Eingrünung der Sicht zu entziehen.

6 Anlagen der Außenwerbung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 6.1 Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m².
- 6.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

7 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise in angemessener Entfernung öffentlich rechtlich gesichert herzustellen sind. In der Summe je Baugrundstück resultierende Dezimalzahlen der erforderlichen Stellplätze sind auf volle Zahlen aufzurunden. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Beschränkter Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz:

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im, Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Speyer-Ludwigshafen.

Satzung gem. § 26 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz über den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Nahwärmeversorgung im Baugebiet „Russenweiher“:

Eine entsprechende Satzung wird derzeit erarbeitet und im Verfahren ergänzt.

D DIN-VORSCHRIFTEN / REGELWERKE

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin; die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V.) über die Geschäftsstelle in der Colmantstr. 32 in 53115 Bonn. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Speyer bereit gehalten.

E ARTENVERWENDUNGSLISTE DES LANDSCHAFTSPFLERISCHEN FACHBEITRAGS SOWIE QUALITÄTSANFORDERUNGEN FÜR GEHÖLZE

Bäume

Hochstamm, 3xv mDb, StU 14/16 bzw. 18/20

a) Höhe über 25 m

Acer platanoides (20 - 30m)	Spitzahorn
Fraxinus excelsior (20 - 35 m)	Gemeine Esche
Fagus sylvatica (25 - 40 m)	Rotbuche
Quercus robur (25 - 35 m)	Stieleiche
Tilia cordata (25 - 30 m)	Winterlinde

b) Höhe bis 25 m

Acer campestre (12- 15 m)

Betula pendula (15 - 25 m)

Carpinus betulus (15 - 25 m)

Prunus avium (15 - 20 m)

Feldahorn

Sandbirke

Hainbuche

Vogelkirsche

Obstbäume

Hochstamm, 3xv mDb, StU 14/16

Apfel

Malus Neckartaler

Malus Rhein. Bohnapfel

Malus Winter-Himbeerapfel

Malus Pfälzer Schafsnase

Malus Leistadler Rotapfel

Malus Christkindler

Malus Birnenförmiger Winterapfel

Malus Rhein. Winterapfel

Malus Goldrenette v. Bienheim

Malus Luxemburger Renette

Malus Carpentin

Malus Danziger Kant

Malus Heimeldinger

Malus Gravensteiner

Malus Brettacher

Malus Graue frnz. Renette

Birne

Pyrus Rote Williams Christ

Pyrus Knausbirne

Pyrus Seilersbirne

Pyrus Champagner-Bratbirne

Pyrus Gellerts Butterbirne

Pyrus Kaiserbirne mit dem Eichblatt

Pyrus Gute Luise

Pyrus Frankelbacher Mostbirne

Pyrus Köstliche v. Charneu

Pyrus Sommereierbirne

Pyrus Conference

Kirsche

Prunus Speyrer Maikirsche

Prunus Hedelfinger

Sträucher:

Qualität: 2 xv, Höhe mind. 100-150 cm

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna et. laevigata

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Roter Hartriegel

Hasel

Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn

Liguster

Rote Heckenkirsche

Hundsrose

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

F HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Fassadengestaltung / Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Entsprechend den Ergebnissen des klimatologischen Gutachtens werden für die Gestaltung der Fassaden helle Farbtöne empfohlen. Durch die Wahl heller Fassadenfarben kann die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißen Fassaden an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Für versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken (z.B. Pflasterflächen) werden ebenfalls helle Farbgebungen empfohlen.

Gehölzrodungen / Abbruch von Gebäuden

Fällungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes von Vögeln und Fledermäusen nur außerhalb der Vegetationsperiode bzw. der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Fledermäuse

Es wird das Anbringen von zwei Fledermauskästen empfohlen:

- 1x Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier
- 1x Schwegler Fledermausflachkasten

Grüngestaltung / Grenzabstände / Begrünungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Begrünungsplan bzw. Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<p><i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr stark wachsende Bäume 4,00 m - stark wachsende Bäume 2,00 m - alle übrigen Bäume 1,50 m <p><i>Obstbäume:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Walnusssämlinge 4,00 m - Kernobst, stark wachsend 2,00 m - Kernobst, schwach wachsend 1,50 m <p><i>Sträucher (ausgen. Beerenobststräucher):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - stark wachsende Sträucher 1,00 m - alle übrigen Sträucher 0,50 m 	<p><i>Beerenobststräucher:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Brombeersträucher 1,00 m - alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m <p><i>Hecken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m - Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m - Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m - Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen. Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Creos

Entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Gashochdruckleitung Speyer-Frankenthal DN 500 der Creos Deutschland GmbH. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m, d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Der Leitungsschutzstreifen tangiert in einem kleinen Teilbereich die angrenzend festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Dies ist bei der Bepflanzung der Fläche zu beachten.

Ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen der Creos Deutschland GmbH ist zu gewährleisten.

Eine weitergehende Detailplanung ist mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten. Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, so wird darum gebeten, im Umlegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die entsprechende Betriebsstelle ist mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgen kann.

TanQuid

Im gleichen Bereich etwas weiter westlich verläuft die Mineralölfernleitung Jockgrim-Speyer der TanQuid GmbH & Co. KG. Die Leitungen liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Eine Näherung ergibt sich im nördlichen Eckbereich des Bebauungsfeldes, so dass sich schädliche Einwirkungen auf die Fernleitung während der Baumaßnahmen nicht ganz ausschließen lassen. Die Fernleitung darf nicht mit schweren Baumaschinen oder Materialtransporten befahren werden. Sie muss stets für Überwachungen, Wartungen und Reparaturen zugänglich sein.

Telekom

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Vorhabenträger für Erschließungsanlagen sind aufgefordert, sich 6 Monate vor Ausschreibungsbeginn der Maßnahmen zur Abstimmung mit der Deutschen Telekom, Planungsbüro PTI221 Mannheim 0621/294-6142 in Verbindung zu setzen.

Wasserrecht / Hochwasserschutz

Sollte eine temporäre Grundwasserabsenkung/Wasserhaltung erforderlich werden, so ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis / Genehmigung mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Anlagen an Gewässerbereichen wie z.B. Auffüllungen, bauliche Anlagen, Wege, Einzäunungen etc. innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Russenweiher und Renngraben bedürfen einer Genehmigung nach § 76 LWG.

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb durch die SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Schäden infolge Hochwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.

Im Sinne der Bauvorsorge hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenpotentials zu erfolgen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird hingewiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. – Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006, 1. Auflage; www.bmvbs.de)

Boden und Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass mit Mehraufwendungen für die Gründung von Neubauten zu rechnen ist. Für alle Neubauten ist dringend jeweils eine Baugrundhaupteerkundung zu empfehlen. Auch den zukünftigen privaten Bauherren wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1, und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen.

Radonvorsorge

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Auch den zukünftigen privaten Bauherren wird empfohlen Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchzuführen oder durchführen lassen.

Effiziente und preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Künftige Bauherren sollten sich darüber informieren und damit die Möglichkeit erhalten, schon frühzeitig entsprechende Vorsorgemaßnahmen einzuplanen.

Wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen bedeuten je nach Ausgangslage häufig keine wesentlichen Kosten. Entsprechend der Ausgangslage ist es zweckmäßig, die Radonprävention mit unterschiedlichem Aufwand zu betreiben.

Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ ist eine durchgehende Beton-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel für den Schutz vor Radon ausreichend.

Besondere Maßnahmen bei Radonkonzentrationen im Boden über 100.000 Bq/m³ sind z.B.:

- Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss
- Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte.

Das Landesamt bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung. Das Landesamt für Geologie und Bergbau betreut insbesondere bei Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet und gibt Informationen zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft.

Archäologische Denkmalpflege

Es ist davon auszugehen, dass bei allen Eingriffen in den Boden archäologische Befunde und Funde angetroffen werden.

Nachfolgende Auflagen sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten (Erschließung der Straßen, Aushub der Baugruben, Anlagen von Leitungsgräben) hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird vorsorglich auf die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 26. November 2008 (§ 21 Abs. 3) ergänzt durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur vom 5. August 2011 (MBWWK 9814 – Tgb-Nr. 1691/09) hingewiesen, in der eine eventuelle Kostenbeteiligung des Bauherrn geregelt wurde.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde zum Großteil bereits in der Vergangenheit baulich genutzt, jedoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass dennoch Kampfmittel im Gebiet unentdeckt verblieben sind. Daher werden vor Durchführung von Baumaßnahmen auch den privaten Bauherren entsprechende Sondierungen empfohlen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

(Wird nach Vorlage des Bodengutachtens ergänzt).

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Altablagerung 318 00 000 – 241 (Ablagerungsstelle Speyer, am Russenweiher).

- **Überwachung und Dokumentation durch Sachverständige:**

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbau u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

Beim Rückbau der im Plangebiet vorhandenen Gewächshäuser ist eine mögliche Asbestbelastung von Pflanztischplatten, Fensterkitt und Dacheindeckungen zu berücksichtigen. Der Rückbau hat durch einen qualifizierten Sachverständigen zu erfolgen. Ein entsprechender Entsorgungsnachweis ist zu erbringen und der Unteren Umweltbehörde vorzulegen.

- **Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:**

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.Ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

- **Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG):**

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.98 (GVBl. v. 14.04.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere der menschlichen Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschafts, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) anzuzeigen.

- **Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):**

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Schichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung in hierfür geeigneten Anlagen kann erforderlich werden.

- **Hinweise für die Verwertung:**

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf zu besorgende Schadstoffe zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung haben nach den LAGA-TR zu erfolgen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Z 1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte > Z 1.1 und < Z 1.2) und von Z 2-Massen (Gehalte > Z 1.2 und < Z 2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

- **Hinweise zur Aushubbeseitigung:**

Nicht verwertbares Material ist als Abfall der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

- **Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:**

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen oder Ausspülungen ausgeschlossen sind.

- **Arbeits- und Umgebungsschutz:**

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

- **Bauanzeige:**

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig zu melden. Der Behörde ist die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen einzuräumen.

Anfallende Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Speyer den

.....

Oberbürgermeister