



Stadt Speyer

Bebauungsplan Nr. 035 C "Am Priesterseminar"

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 03.08.2016



**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 GEMÄSS § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie §§ 4, 6 und 11 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit bzw. Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit bzw. Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 **SO1 = Sonstiges Sondergebiet "Kloster" (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO 1 umfasst die Klosteranlage „Karmel Maria Mutter der Kirche“, in der Nonnen des Karmelitenordens in auf die Ausübung ihrer Religion konzentrierter Lebensweise zusammenleben.

Zulässig sind:

- Klosterkirche / Kultgebäude,
- dem Kloster dienende Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
- für die zulässige Nutzung erforderliche PKW-Stellplätze und Garagen.

1.4 **SO2 = Sonstiges Sondergebiet „Pastoralseminar St. German“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet dient der pastoralpraktischen Ausbildung von Priesteramtskandidaten und der Ausbildung anderer pastoraler Berufsgruppen sowie der Weiterbildung und Begleitung der genannten Berufsgruppen im pastoralen Dienst der römisch-katholischen Kirche.

Zulässig sind:

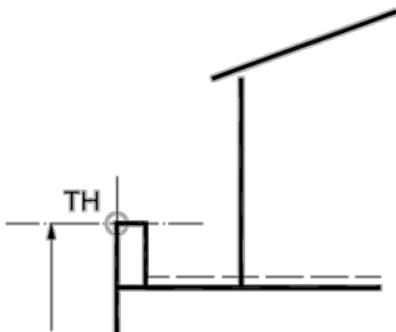
- Kirchengebäude,
- Verwaltungsgebäude,
- Tagungseinrichtungen für kirchliche Gruppen, Verbände und Gemeinden,
- Tagungs- und Konferenzräume,
- Bibliotheksräume,
- Gästezimmer,
- in direktem Zusammenhang mit dem Priesterseminar stehende Wohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- dem Sondergebiet dienende Versorgungseinrichtungen (Mensa, Kantine etc.),
- die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Anlagen und Einrichtungen,
- die durch die zulässige Nutzung verursachte Zahl der erforderlichen Stellplätze.

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

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Geschosszahl und der Gebäudehöhe. Die Maße sind dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.2 Für das Sondergebiet „Kloster“ wird folgende Festsetzung zur zulässigen Grundfläche getroffen: Die Größe der zulässigen Grundfläche ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (4900 m²).

- 2.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,50 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgen.
- 2.4 Im Teilgebiet MI sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ Stellplätze nur zur Hälfte ihrer Grundfläche anzurechnen, wenn sie dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind.
- 2.5 Gemäß § 21a Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.
- 2.6 Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,50 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgen.
- 2.7 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen
- bei Einzelhäusern je Gebäude in der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie und
 - bei Doppelhäusern zwischen den Gebäuden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie
- bestimmt.
- 2.8 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.7 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 (Pulldach oder Flachdach) festgesetzt. Fahrstuhlüberfahrten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1,5 m überragen.
- 2.9 Die Traufhöhe wird definiert
- Bei zurückgesetzten obersten Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der LBauO sind, als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung 2.7 und der Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses,



- Bei Pulldächern als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung 2.7 und der unteren Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

2.10 Doppelhäuser sind mit einheitlich gleicher Gebäudehöhe und Traufhöhe zu errichten.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Teilgebieten **WA1**, **SO „Kloster“** und **SO „Pastoralseminar“** ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.2 In den Teilgebieten **WA2** und **MI** ist die offene Bauweise festgesetzt.

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

4.1 In den Teilgebieten **WA1**, **WA2**, **SO „Kloster“** und **SO „Pastoralseminar“** sind die überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen im **WA 1** durch Balkone und Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4.2 In dem **Teilgebiet MI** sind die überbaubaren Grundstücksflächen geschossweise durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 In den Gebieten mit Nutzungsschablone **WA1** und **MI** gelten die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen inklusive den Zu- und Ausfahrten und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.1 In den Gebieten mit den Nutzungsschablone **WA1**, **WA2** und **MI** sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Terrassen, Sichtschutzwände zwischen den Terrassen und Einfriedungen der Gärten. Sie sind ausnahmsweise außerhalb überbaubarer Flächen und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit sind:

- Die Terrasse muss sich im Anschluss an das Gebäude befinden,
- die Terrasse darf eine Flächengröße von maximal 20 m² nicht überschreiten,
- pro Wohneinheit darf nur eine Terrasse errichtet werden,
- die Terrasse muss mit einer wasserdurchlässigen Bodenschicht hergestellt werden und
- die zulässige GRZ wird insgesamt nicht überschritten.

- Die Sichtschutzwände befinden sich zwischen zwei Terrassen,
- die Sichtschutzwände haben eine maximale Länge von max. 2,50 m und
- die Sichtschutzwände haben eine maximale Höhe von 2,00 m.

- Die Einfriedungen verlaufen entlang der Grundstücksgrenze,
- und erfüllen die Vorgaben unter B 3.

5.2 In den Gebieten **WA2** sind auch untergeordnetet Nebenganlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einen umbauten

Raum von insgesamt 20 m³ nicht überschreiten und die zulässige GRZ insgesamt nicht überschritten wird.

- 5.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebiets Kloster und innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klostergarten“ sind die Errichtung einer Einsiedelei sowie sonstiger untergeordneter baulicher Anlagen und Gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt 250 m² zulässig, auch soweit hierfür keine überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung ausgewiesen sind.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze sind im **WA1**, im **SO** „Kloster“, im **SO** „Pastoralseminar“ sowie im **MI** nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. in Tiefgaragen zulässig.

Im **WA2** sind Stellplätze und/oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, auf den gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze, Stellplätze und/oder Garagen zulässig. Stellplätze sind weiterhin zulässig auf der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des verkehrsberuhigten Bereichs.

Auf den Flächen für Stellplätze und Parkplätze sind keine Überdachungen, Carports, Fahrradboxen, Schranken, Poller etc. zulässig. Stellplätze sind auch in Tiefgaragen zulässig. Unterbrechungen der festgesetzten Flächen für Stellplätze zur Anlage von Hauszugängen oder –Zufahrten sind zulässig.

- 6.2 Garagen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m vorzusehen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Überdeckung von 0,50 m haben, der Abstand zur Straße mindestens 3,00 m beträgt und zur Straße hin eine Geländemodellierung erfolgt. Weiterhin zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Lüftungsanlagen und Notausgänge für Tiefgaragen.

- 6.3 Fahrradständer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als hauseingangsbezogene Gruppenstellplatzanlagen angeordnet werden.
- 6.4 Spielgeräte für Kinder für die gemäß LBauO zu errichtenden Spielplätze und in diesem Zusammenhang zu errichtenden Sitzbänken sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 6.5 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

- 7.1 In dem **Teilgebiet WA2** ist pro Grundstück maximal eine Wohneinheit zugelassen.

8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 8.2 Die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung „Rettungsweg“ umfasst die Befugnis der Träger des Rettungswesens den festgesetzten Geh- und Radweg in Notfällen mit Einsatz- und Rettungsfahrzeugen zu befahren.

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

- 9.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung sind durch den Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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)

- 10.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Für die erste Baureihe entlang der B 39 ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone etc.) von Wohnungen an der lärmabgewandten Südostfassade der Gebäude angeordnet werden.

Bei Wohnungen in Gebäuden der ersten Baureihe entlang der B 39, die Aufenthaltsräume nur an der straßenzugewandten, „lauten“ Nordwestfassade aufweisen

(z.B. 1-Zimmer-Appartements), sind durch besondere bauliche Maßnahmen angemessene Innenpegel bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten. Dies kann beispielsweise durch die Anordnung von verglasten Balkonen, Loggien, Prallscheiben etc. vor diesem Fenster oder durch besondere Fensterkonstruktionen (z.B. HafenCity-Fenster) sichergestellt werden.

- 10.2 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag.

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

12.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 12.1.1 Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen.

- 12.1.2 Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen von Reptilien sind die grasige Vegetation sowie Gebüsche auf einem Streifen von 10 m Breite (5 m beidseits der geplanten Klostermauer) mehrere Tage vor Baubeginn kurz über dem Boden abzumähen bzw. – schneiden. Das Mahdgut ist aus dem Baufeld zu entfernen. Die Mäharbeiten sind bei sonnigem, warmem Wetter durchzuführen.

- 12.1.3 Das Baufeld ist direkt nach erfolgter Gehölzrodung so zu beräumen, dass auf dem Baugelände keinerlei für Reptilien geeignete Versteckplätze verbleiben (Hecken, Altgrasbestände, liegendes Stamm- oder Kronenholz, Gras-, Reisig- und Steinhaufen etc.).

- 12.1.4 Baustelleneinrichtung und Materiallagerplätze in für Zauneidechsen oder Schlingnattern geeigneten Lebensräumen (bspw. Wiesen, Brachflächen) nördlich der neu errichteten Klostermauer (Private Grünfläche „Artenschutz“ mit der Kennzeichnung M1) sind unzulässig.

- 12.1.5 Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch ökologisch geschultes und faunistisch versiertes Fachpersonal zu begleiten. Es wird dringend empfohlen, die Umweltbaubegleitung bereits im Vorfeld der geplanten Maßnahmen in die Planung einzubeziehen.

- 12.1.6 Zur Vermeidung einer vollständigen Isolation der Tiere durch den Mauerbau sind ausreichend große Durchschlupfmöglichkeiten am Mauerfuß vorzusehen. Durchschlupfmöglichkeiten – insbesondere nach Norden zu der geplanten Ausgleichsfläche für die Zauneidechse hin – sind mindestens alle 5 m vorzusehen und sollen ein liches Maß von 30 cm (Breite) und 15 cm (Höhe) nicht unterschreiten.

- 12.1.7 Die Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) und die Einhaltung der Pflegevorgaben ist durch ein Monitoring der Eidechsenbestände zu dokumentieren. Im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche sind die Eidechsenvorkommen auf dieser zu dokumentieren. Die

Erfassungen sind nach bundesweit anerkannten Standards, z. B. der jeweils gültigen Fassung des HVA F-StB (BMVI 2014), durchzuführen.

12.1.8 Die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Fläche muss vor Beginn der Erdarbeiten im geplanten Bebauungsgebiet für Kriechtiere hergerichtet sein. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

- Der auf der Fläche im Zuge des Mauerneubaus lagernde Aushub ist von der Ausgleichsfläche zu entfernen, spätestens bis 15. März 2015. Hierbei ist schonend vorzugehen. Weiteres Aufbringen von Aushub, neuerliches Ablagern von Aushub oder sonstiger Materialien aller Art sowie das Befahren oder Abstellen von Baufahrzeugen auf der Ausgleichsfläche sind unzulässig.
- Zwei Drittel der Altgrasbestände sind vor dem 15. März 2016 zu mähen, das Mahdgut ist auf vier bis fünf im Gebiet verteilte Haufen zusammenzurechen.
- Mit dem angefallenen Schnittgut und den Wurzelstubben der gerodeten Obstbäume sind insgesamt vier bis fünf niedrige Reisig- und Holzstapel auf der Ausgleichsfläche herzustellen. Hierzu sind die – derzeit teils unter den Erdmassen begrabenen – alten Obstbäume zu verwenden.
- Die im Zuge der Errichtung der Klostermauer hergestellte Baustraße ist nach Abschluss des Mauerneubaus unverzüglich – spätestens jedoch bis zum 30. April 2016 – zurückzubauen. Ein Befahren der Baustraße mit Baufahrzeugen aller Art ist ab diesem Zeitpunkt nur noch zur Flächeneinrichtung (Anlage von Sandlinsen, siehe unten) zulässig. Die Fläche ist nach Biotopeinrichtung mittels Bauzaun bis zum Ende der Arbeiten im Zuge der Wohnbebauung vor unbefugtem Befahren bzw. Ablagern von Fremdmassen zu sichern. Entwicklungsziel der derzeit übererdeten Flächen sowie der Baustraße ist Sandrasen. Der verdichtete Boden ist zu lockern.
- Nach dem Rückbau sind auf der ehemaligen Baustraße insgesamt zehn Weißdorn-Büsche (*Crataegus monogyna*) zu pflanzen. Pflanzmaterial: Sträucher, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150-200 cm. Das Anwachsen der Sträucher ist zu gewährleisten.
- Nach erfolgtem Rückbau sind auf der ehemaligen Baustraße insgesamt acht ebenerdige Sandlinsen von ca. 2 x 3 x 0,3 m als Eiablagesubstrat für Zauneidechsen anzulegen. Die Arbeiten müssen spätestens am 10. Mai 2016 abgeschlossen sein.
- Die Ausgleichfläche ist auf der gesamten Fläche jährlich ab September mindestens einschürig zu mähen. Je nach Aufwuchs ist – jährlich wechselnd – jeweils die Hälfte der Fläche zweischürig zu pflegen.
- Das Mahdgut ist abzufahren, ggf. kann es auch auf die bereits vorhandenen Mahdgut-Haufen verbracht werden.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist unter Einhaltung der oben formulierten Fristen und in enger Abstimmung mit dem Gutachter bereits teilweise umgesetzt.

12.2 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht zu überdecken und als Rasenfläche oder Gehölzflächen anzulegen. Zulässig sind weiterhin die Anlage von Terrassen (siehe A 5.1) sowie die Anlage der erforderlichen Wege, Rettungswege, Platzflächen, Spielplätze und Lüftungseinrichtungen für die Tiefgarage. Erforderliche Wegeflächen

für Rettungs-, Einsatz- und Bereitschaftsfahrzeuge sind so zu befestigen und mit entsprechendem Unterbau herzustellen, dass sie als Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche genutzt werden können. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze darf die Oberkante von Tiefgaragen die Höhe der angrenzenden Straße nicht überragen. Das Gelände ist zu modellieren. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

- 12.3 Dächer sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Stärke extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auch Carports und Garagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ist zulässig.
- 12.4 Pro vier Stellplätze ist ein Baum gemäß Artenbauschlüssel in Kap. F zu pflanzen. Pflanzgebote und bestehende Bäume können auf diese Verpflichtung angerechnet werden.
- 12.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen
Der Gehölzbestand auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Rodungen sind nur im Rahmen der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde zulässig.
- 12.6 Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen
Der Gehölzbestand auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bestand sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gem. Pflanzliste Kap. F im Anhang zu füllen.
- 12.7 Bepflanzung Spielplatz
Auf dem Spielplatz sind 5 Großbäume in Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm gemäß Artenliste in Kap. F zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 12.8 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Großbäume in Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm gemäß Artenliste in Kap. F zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumstandorte sind entsprechend den geltenden FLL-Richtlinien vorzusehen. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund von Leitungen, Gebäudezugängen etc.) unter Beibehaltung der Gesamtzahl der festgesetzten Anpflanzungen um bis zu max. 3 m abgewichen werden.
- 12.9 Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen im Mischgebiet **MI** sind Sträucher als Hecke gemäß Artenliste in Kap. F zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.10 In den Baugebieten **WA1** ist je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm in Pflanzqualität StU 16-18 cm gemäß Artenliste in Kap. F zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. In der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind auf diese Pflanzverpflichtung anzurechnen.
- 12.11 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet **WA2** als Hausgarten oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten. In jedem Hausgarten ist mindestens 1 Obstbaum gemäß Artenliste in Kap. F unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände und Wuchshöhen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.12 Carports, Gerätehütten und Müllbehälterboxen sind in den Teilgebieten **WA1**, **WA2** und **MI** mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Carport sind mindestens 2 Klettergehölze aus Artenliste in Kap. F zu pflanzen: Bauseits sind Kletterhilfen mit einzuplanen.

13 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 erforderlichen unterirdischen Stützbauwerken (Böschungen und Rückenstützen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

14 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist, soweit sie (teilweise) unterhalb des Straßenniveaus liegt, bis mindestens zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufzufüllen.

14.1 Als "Geländeoberfläche" für die Bemessung der nach § 8 LBauO erforderlichen Abstandsflächen wird die Oberkante Fertigausbau der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen

- bei Einzelhäusern je Gebäude in der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie und
- bei Doppelhäusern zwischen den Gebäuden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie

bestimmt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1 Dächer

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Im Mischgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

1.1.2 Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Dachterrassen mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Stärke extensiv zu begrünen.

1.1.3 Bis auf Lichtkuppeln und Fahrstuhlüberfahrten sind Dachaufbauten und Dachgauben im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Die Anlage von Dachterrassen auf obersten Geschossen oder über der Dachhaut ist nicht zulässig.

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

1.1.5 Bei Ausbildung von Pultdächern muss die Firstrichtung parallel zu den festgesetzten Langseiten der Baufenster verlaufen.

- 1.1.6 Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern ist zulässig; sie entbindet jedoch nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung. Auf Flachdächern sind Energiegewinnungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind 1,0 m vom Dachrand abzurücken. Auf geneigten Dächern sind sie zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30 m angeordnet werden. Außenantennen sind nur auf den obersten Dachflächen zulässig. Pro Gebäude ist max. eine Gemeinschaftsantenne gestattet.
- 1.1.7 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die Außenantennen sind so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

1.2 Staffelgeschosse

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

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.2 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze darf die Oberkante Rohdecke von Tiefgaragen die Höhe der angrenzenden Straße nicht überragen. Das Gelände ist zu modellieren. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
- 2.1.3 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.
- 2.1.4 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen im Teilbereich **WA2** 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.

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

- 3.1 Straßenseitige Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nicht zulässig.
- 3.2 An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken oder Zäune in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune werden auf die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 4.1 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überragen oder überdecken.
- 4.2 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
- 4.3 In den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Werbeanlagen 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.

4.4 Im Mischgebiet gelten folgende Bestimmungen für Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,50 m über Gehwegoberfläche reichen.

Die Gesamthöhe darf 0,60 m nicht überschreiten, Schriftzüge sind in maximal zwei Zeilen zulässig.

Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf insgesamt nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge betragen. Für jede Einrichtung, Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist je Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig.

Fenster können als Werbefläche genutzt werden. Die Ausführungen im Vorfeld gelten entsprechend.

Freistehende Werbepylone sind unzulässig.

Es sind maximal 2 Einfahrtsschilder mit Werbung bis zu einer Höhe und einer Breite von 1,00 m zulässig.

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

5.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen oder Tiefgaragenplätze) 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.

5.2 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 **REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 58 ABS. 2 LWG))**

1. Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den Teilgebieten **WA1** und **WA2** und der zugehörigen Erschließungsstraßen ist über den bestehenden Regenauslass RA 60 dem Renngraben zuzuleiten. Zur Vermeidung von Spitzenabflüssen ist der Regenwasserabflusses vor der Einleitung in den Renngraben zu drosseln. Die "natürliche" Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes darf dabei nicht überschritten werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 322 m³. Dieses Volumen ist mit einem Stauraumkanal der Nenngroße DN 800 und einer Länge von 200 m zurückzuhalten. Vor der Einleitung in die vorhandene Kanalisation ist der Abfluss mit Hilfe einer Drossleinrichtung auf einen Drosselabfluss von rd. 11 l/s zu begrenzen.

2. Das auf den Grundstücken im Mischgebiet MI anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es nicht über offenporiges Pflaster versickert, in einer Mulde von rd. 190 m² Fläche und 0,1 m Tiefe zu versickern. Alternativ ist das vorstehend aufgeführte Volumen in dem nach Nr. 1 festgesetzten Stauraumkanal nachzuweisen.

D Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB):

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Die Flächen der ehemaligen Sandgruben (Altablagerungen) sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Das Plangebiet liegt zum Teil 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.

Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB):

Eine schmale Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (parallel zur Kardinal Wendel Straße) liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltgesetzes).

E 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 bereitgehalten.

F AUSWAHLLISTE SOWIE QUALITÄTSANFORDERUNGEN FÜR GEHÖLZE

Für die festgesetzten Pflanzgebote sind Pflanzen aus der hier aufgeführten Auswahl zu verwenden. Darüber hinaus können für Privatflächen auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfache blühende Arten und Sorten gepflanzt werden.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz ist zu achten.

Zu 12.5: Pflanzen für den Randbereich

Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zu 12.6: Bäume für den Spielplatz

Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 – 25 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Zu 12.7: Großbäume

Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 – 25 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Zu 12.8: Sträucher für Hecke

Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zu 12.9: Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Zu 12.10: Obstbäume

Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 – 14 cm

Apfel	regionaltypische Sorte
Birne	regionaltypische Sorte
Kirsche	regionaltypische Sorte

Zu 12.11: Klettergehölze

Pflanzqualität im Topf, 3 – 5 Triebe, H 150 – 200 cm	
Trompetenwinde	Campsis radicans
Waldrebe	Clematis in Sorten
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Echter Wein	Vitis vinifera in Sorten
Glycinie	Wisteria sinensis

G HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 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.

2 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.

3 Gehölzrodungen / Abbruch von Gebäuden

Rodungen sind nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

4 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.

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.

5 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.

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 2010, 3. Auflage; www.bmvbs.de)

6 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 Baugrundhaupterkundung 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.

Die ehemaligen Sandgruben wurden nach Beendigung der Sandgewinnung mit diversen anthropogenen Abfällen verfüllt. Bei der Verfüllung erfolgte keine Verdichtung, so dass diese Ablagerungen eine geringe bis sehr geringe Lagerungsdichte besitzen. In allen Gruben war bei Anlage der Probeschürfe zu beobachten, dass die Schurfwände relativ schnell verstrzten.

Unter den Gebäuden ist entsprechend der Gebäudestruktur ein Austausch bzw. eine Nachverdichtung zu vollziehen oder aber es hat eine angepasste Gründung (Tiefen-7 gründung) zu erfolgen. Eine vorherige detaillierte Baugrunderkundung ist unabdingbar.

7 Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe

"Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

8 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Germansberges befindet sich ein ausgedehntes frühchristliches Gräberfeld des 5. Jahrhunderts.

Die gesamte Fläche für das geplante Neubaugebiet ist vor einer Bebauung archäologisch zu untersuchen. Hierfür wurde von der Landesarchäologie Speyer ein Konzept vorgelegt, das vorsieht, das Plangebiet in W-O verlaufenden Grabungsabschnitten zu untersuchen.

Es ist mindestens eine Grabungskampagne einzuplanen. Bei wenigen Störungen und hohem Gräberaufkommen sind weitere 1-2 Grabungskampagnen durchzuführen.

Es besteht die Möglichkeit, nach der ersten Grabungskampagne eine Teilfläche zur Bebauung frei zu geben.

Des Weiteren sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans folgende Punkte zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten (für Straßen, Aushub der Baugruben, Anlegen von Leitungsgräben) ist spätestens eine Woche vorher der Direktion Landesarchäologie anzuzeigen, so dass die Arbeiten überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (Jeder archäologische Fund ist direkt zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern) hinzuweisen.
- Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie eine angemessene Frist – in Abstimmung mit den bauausführenden Firmen – für Rettungsgrabungen einzuräumen.
- Die vorstehend aufgeführten Punkte sind als Auflage in die Bauausführungspläne zu übernehmen.
- Des Weiteren erfolgt ein Hinweis auf das geänderte Denkmalschutzgesetz (November 2008 sowie die ergänzende Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur (August 2011), in der eine eventuelle Kostenbeteiligung von Bauherren bei archäologischen Ausgrabungen geregelt ist.

9 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde zum Großteil bereits in der Vergangenheit durch Gruben 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.

10 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/m^3 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/m^3 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.

11 Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich vier verfüllte Sandgruben.



Die betreffenden Flächen sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Altablagerungen werden nach Abschluss der Baumaßnahme registriert.

Folgende baubegleitenden Maßnahmen werden durch den Gutachter vorgeschlagen:

Für die Bebauung auf den ehemaligen Sandgruben ist vorab im Sinne des Bodenschutzes eine umweltgeochemische Erkundung der vorhandenen Auffüllung durchzuführen. Dieses Vorgehen ist mit den Umweltbehörden abzustimmen.

Die Deklarationsanalytik richtet sich nach dem Merkblatt ALEX 01 der Landesämter für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht und für Wasserwirtschaft des Landes Rheinland-Pfalz. Entsprechend den ermittelten Analysedaten und den Nutzungsgegebenheiten (z.B. Wohnbebauung) sind die Sanierungszielwerte und zugehörigen Prüfwerte des ALEX-Merkblattes 2 (Orientierungswerte für die abfall- und wasserwirtschaftliche Beurteilung) anzuwenden. Zugrunde liegen die orientierende Sanierungswert und Prüfwert oSW2 und oPW2 (=sensible Nutzung, Wohnbebauung). „Bei Unterschreitung des oPW2-Wertes ist in der Regel eine sensible Nutzung, z.B. Wohnbebauung möglich.“. „Bei unterschiedlichen Nutzungen nebeneinander gilt immer der Prüfwert der sensibleren Nutzung.“

Bei notwendigen Auffüllungen unterhalb einer durchwurzelbaren Schicht ist das Informationsblatt 25 (Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Schicht bei bodenähnlichen Anwendungen) des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht des Landes Rheinland-Pfalz vom Mai 2011 anzuwenden. Hierin werden sowohl die Anforderungen als auch das zugelassene Bodenmaterial geregelt.

Die abschließende Gestaltung des Geländes mit einer durchwurzelbaren Schicht regelt das Informationsblatt 24 (Anforderungen des §12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht). Hierbei ist zu unterscheiden, ob es Bauungen mit Nutzgärten oder nur Grünflächen gibt. Für erstere gilt eine landwirtschaftliche Folgenutzung für letztere nicht. Die Herkunft des Materials muss gemäß §12 Abs. 1 BBodSchG nachgewiesen werden.

Der Aushub der Altablagerungen im Rahmen der Bebauung ist separat zu lagern. Eine Vermischung der Aushubmassen der einzelnen Gruben ist zu vermeiden. Die Massen sind in einzelnen Chargen (max. 300 m³) für die Beprobung zu lagern. Von jeder Charge werden gemäß LAGA PN 98 Proben zur Deklarationsanalytik entnommen. Die Chargen sind gegen Sickerwasser nach unten und gegen eindringendes Regenwasser bzw. Austrag bei Wind mit Planen bis zum Abtransport nach oben zu sichern. Über die Maßnahmen ist das Amt für Umwelt und Forsten der Stadt Speyer recht-zeitig in Kenntnis zu setzen. Alle Maßnahmen sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

Gruben 1-3:

Wenn im Boden Belastungen größer als die Prüfwerte der BBodSchV für Wohnflächen bzw. >oPW2 Werte des ALEX-Merkblatt 02 ermittelt wurden, wird der Wirkungspfad Boden – Mensch durch Auftrag von unbelastetem Material unterbrochen. Hierbei ist das ALEX-Informationsblatt 24 „Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (DB)“ zu beachten.

Für Maßnahmen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist das ALEX-Informationsblatt 25 „Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer

durchwurzelbaren Bodenschicht bei bodenähnlichen Anwendungen“ anzuwenden, in technischen Bauwerken das ALEX-Informationsblatt 26 „Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt in technischen Bauwerken“.

Grube 4:

Die Analyse der Ablagerungen in Grube 4 sind hoch belastet. In dieser Fläche ist die Anlage von Erdwärmesonden, Versickerungen oder die Anlage von Brunnen zu untersagen. Der nicht überbaute Anteil der Fläche ist mit einer Folie gegenüber Sickerwasser zu schützen. Die Tiefenlage der Folie richtet sich nach dem vorgesehenen Bewuchs (Rasenfläche, Bäume). Die Folie muss entsprechend überstehen, damit kein umlaufendes Versickern möglich ist. Einzelne Folienbahnen müssen durch eine Spezialfirma verschweißt werden.

Die ehemaligen Gruben konnten innerhalb des WA abgegrenzt werden. Die Grenzen können mit einer gewissen Unschärfe von wenigen Metern, verursacht durch die Abbaugeometrie, verbunden sein.

Ein Abschluss der Grube 2 war nicht zu finden, so dass die Auffüllung bis in das Sondergebiet des Priesterseminargelände hineinreicht. In diesem Bereich ist jedoch keine neue Bebauung vorgesehen ferner wäre sie im Grenzbereich auch nicht zulässig, hier wurde durch Baufenster der Bestand fest geschrieben. Auch Grube 3 setzt sich in den Bereich jenseits der neuen Klostermauern fort, vermutlich bis zum Rand des ehemaligen Schwimmbades. In diesem Bereich ist ebenfalls keine neue Bebauung vorgesehen. Der Neubau der Klostermauer wurde gutachterlich begleitet. Baufenster befinden sich hier nicht. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig. Insofern wäre hier ein Eingriff in Bodenschadstoffe durch Baumaßnahmen nicht durch den Bebauungsplan veranlasst. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung der Altablagerung hier nicht endgültig ist. Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass die Ablagerungen der Grube 4 bis unter den Fahrradweg reichen. Die entsprechenden Standardauflagen unter Punkt 12 gelten für das ganze Plangebiet.

Außerhalb des eingezäunten Areals des Priesterseminars unmittelbar zwischen Radweg und B 39 liegt ein dreieckiges Grundstück, auf dem nach B-Plan, ein Kinderspielplatz eingerichtet werden soll. Aus diesem Grunde wurden an den 3 Ecken dieses Grundstücks je eine Schürfgrube gegraben. Es wurden keine anthropogenen Auffüllungen angetroffen. Die auf dem Mutterboden aufgebrachten Auffüllungen bestanden aus sandigem bis kiesigem Material ohne anthropogene Inhaltsstoffe und ohne organoleptischen Hinweis auf Kontamination. Unter dem Mutterboden (30-40 cm Mächtigkeit) gab es nur gewachsenen Boden.

12 Bodenschutzrechtliche Hinweise

Für das komplette Plangebiet gilt:

▪ 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.

13 Schallschutz

Aus schallschutztechnischer Sicht ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts im Erdgeschoss des Baukörpers innerhalb des geplanten Mischgebiets grundsätzlich möglich. Die durch den Betrieb eines konkret geplanten Verbrauchermarkts zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen sind auf der Ebene der Baugenehmigung auf der Grundlage der konkreten Objektplanung zu prognostizieren und zu beurteilen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit des Verbrauchermarkts nachzuweisen.

Es wird empfohlen, den Anlieferbereich, die Laderampen und ggf. erforderliche haustechnische Anlagen einzuhausen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohnnutzungen ist kein Betrieb in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) möglich.

14 Energiegewinnungsanlagen

Von Energiegewinnungsanlagen dürfen keine Blendwirkungen insbesondere der Verkehrsteilnehmer der B 39 ausgehen.