

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017A

„Am Rabensteinerweg“ mit örtlichen Bauvorschriften



ABBILDUNG 0: AS+P 27.09.2021

Textliche Festsetzungen

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss

(PDF: Text von SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

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

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Gebäudehöhen (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,77 überschritten werden.

Die maximale **Zahl der Vollgeschosse** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull je Baufenster festgesetzt. Diese festgesetzte BZH dient auch als Bezugshöhe zur Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze) dürfen die Wandhöhen in Teilbereich 1 bis zu 1,50 m überschritten werden.

Mit technischen Dachaufbauten (z.B. Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten, etc.) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Entlang der Baugrenzen dürfen untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zugänge, Eingangsüberdachungen und Balkone) die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.

Terrassen und Balkone sind im Teilbereich 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 20,00 qm je Einzelhaus zulässig. In Teilbereich 2 sind Terrassen und Balkone je Einzelhaus bis zu einer Fläche von 60 m² und bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelelement einer Hausgruppe) bis zu einer Fläche von 20,00 qm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Überdachung dieser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Terrassen und Balkone ist unzulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb des LPB IV und höher Überdachungen und Verglasungen der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Terrassen und Balkone zulässig.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Carports und Garagen unzulässig. Die Errichtung von **Tiefgaragen mit ihren Zufahrten** ist innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege, Einfriedungen, Anlagen zur Versickerung und Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO** sind ausnahmsweise innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit Ausnahme von Einsatz- und Müllfahrzeugen dürfen in diesen Bereichen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren. (Hinweis: In Teilbereich 1 soll seitlich von der Zufahrt zugefahren werden)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Reptilien

Der Böschungsbereich der Bahnanlage sowie die unmittelbar daran angrenzenden Gehölze entlang des Industriegleises sind als Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse während der Baumaßnahme zu schützen. Um das Einwandern von Zauneidechsenindividuen in das Baufeld zu vermeiden, ist entlang des Böschungsbereichs des Industriegleises während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun zu errichten.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen, Photovoltaikanlagen) einer Dachbegrünung nicht entgegensteht.

Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Außenbeleuchtungen

Für Außenbeleuchtungen sind sowohl während den Baumaßnahmen als auch im Anschluss insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit warmen Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten abstrahlend zu fokussieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 °C nicht übersteigen.

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „GFL1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „GFL2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlieggers zu belasten.

10. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand (siehe zeichnerischen Teil) mit H=2,50 m über den Grundhöhen 100,85 m ü.NN am westlichen Eckpunkt und 100,10 m ü.NN am östlichen Eckpunkt, L=28,30 m, Südseite hochschallabsorbierend (Gruppe A4 – Reflexionsverlust DLa = 8 dB(A)) Oberflächen gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen Ausgabe 2006).

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für zur potenziellen Lärmquelle gerichtete und dabei unmittelbar an die Außenwand grenzende Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches	Bürräume ^a und Ähnliches
I	bis 55	bis 55	35	30
II	56 bis 60	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	61 bis 65	40	35
IV	66 bis 70	66 bis 70	45	40
V	71 bis 75	71 bis 75	50	45
VI	76 bis 80	76 bis 80	^b	50
VII	> 80	> 80	^b	^b

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 7 - Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (DIN 4109, 2016-07)

Schall- schutz- klasse	bewertetes Schalldämm-Maß R'_w des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters, gemessen nach DIN 52210 Teil 5 in dB	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R_w des om Prüfstand (P-F) nach DIN 52210 Teil 2 eingebauten funktioneseffähigen Fensters in dB
1	25 bis 29	> 27
2	30 bis 34	> 32
3	35 bis 39	> 37
4	40 bis 44	> 42
5	45 bis 49	> 47
6	> 50	> 52

Tabelle 2 - Schallschutzklassen von Fenstern (VDI Richtlinie 2719)

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können. Für die Bauteile 1 und 2 (gem. Bezeichnung im VEP) sind durch Grundrissorientierungen herkömmliche Fenster von Aufenthaltsräumen nach Westen orientiert zu vermeiden.

11. Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Bäume sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten bis zu 1,00 m sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich, die Anzahl der Bäume muss beibehalten werden.

Sonstige Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 50 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist ein Strauch gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen, Photovoltaikanlagen) einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Artenverwendungsliste

Pflanzung am Bahndamm

Bäume

Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Malus spec. - Apfel in Sorten
Prunus avium spec. - Kirsche in Sorten
Pyrus pyraister spec. - Birne in Sorten
weitere gebietsheimische Obstgehölze

Sträucher

Malus sylvestris - Holzapfel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Rosa gallica - Essig-Rose
Salix spec. - weitere div. Weidenarten
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Innenbereiche bei Belägen, auf Tiefgaragen und bei Parkplätzen mit eingeschränktem Wurzelraum

Bäume

Alnus x späthii - Purpur-Erle
Acer buergerianum - Dreizahn-Ahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant' - Feldahorn
Acer monspessulanum - Französischer Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulenhainbuche
Celtis australis - Südlicher Zürgelbaum
Cercis siliquastrum - Gemeiner Judasbaum
Fraxinus americana 'Skyline' - Weißesche
Fraxinus ornus - Blumenesche
Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' - Säulen-Amberbaum
Liriodendron tulipifera - Säulen-Tulpenbaum
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata' - schmaler Säulen-Tulpenbaum
Morus platane 'Fruitless' - Plataneblättriger Maulbeerbaum
Ostrya carpinifolia - Europäische Hopfenbuche
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus frainetto - Ungarische Eiche
Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Ceanothus - Säckelblume
Cotinus coggygria spec. - Perrückenstrauch in Sorten
Hydrangea spec. - Hortensie in Sorten
Osmanthus burkwoodii - Frühlings-Duftblüte
Rosa spec. - Rose in Sorten

Salix purpurea 'Nana' - Kugelweide
Syringa meyeri - Meyers Flieder
Viburnum tinus - Lorbeer-Schneeball
Vitex agnus-castus – Möchspfeffer

Geschnittene Hecke

Carpinus betulus – Hainbuche

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für untergeordnete Nebengebäude sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig als für das Hauptgebäude. Dachterrassen sind auf den Dächern des obersten Geschosses unzulässig.

2. Fassaden

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

3. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Einfamilienhäuser

Je Wohneinheit sind mind. 1,50 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen in der Gesamtsumme sind aufzurunden.

Mehrfamilienhäuser

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

- Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,00 Stellplätze
- Wohnungen größer 50 m² Wohnfläche 1,25 Stellplätze

Bruchzahlen in der Gesamtsumme sind aufzurunden.

4. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Freiflächengestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasser-durchlässiger Oberfläche herzustellen. Garagen, Carports und Überdachungen auf den Flächen für Stellplätze sind nicht zulässig.

6. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

7. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Einfriedungen zulässig. Zu den Nachbargrundstücken des Plangebietes sind nur Einfriedungen mittels Laubgehölzen und/oder einem Ma-

schendraht- oder Gitterzaun zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Optisch geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Abweichend sind zum Bahngelände auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m sowie optisch geschlossene Einfriedungen zulässig. Hier ist zudem eine einheitlich gestaltete Einfriedung herzustellen. Sichtschutzwände sind bei Hausgruppen nur im Bereich der Terrassen mit direktem Anschluss an das Gebäude mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.

C Hinweise

1. Deutsche Bahn

Leit- und Sicherungstechnik

Es wird darauf hingewiesen, dass für Bepflanzungen im Bereich von Bahnanlagen die Vorgaben der DB AG und Ihrer Tochterunternehmen hinsichtlich dauerhafter Freihaltung der Bahnanlagen von Bepflanzungen sowie Mindestabständen zu beachten sind. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die DB zu beteiligen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

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

2. Boden und Baugrund

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Potentielle Quartierstrukturen (Regenrinnen und seitliche Metallabdeckungen von Flachdächern) an Gebäuden mit einer rauen Fassade müssen vor deren Abriss durch behutsamen Rückbau per Hand entfernt werden. So kann verhindert werden, dass es zur Verletzung bzw. Tötung von Tieren und damit zu Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kommt. Da die potentiellen Quartierstrukturen aufgrund ihrer fehlenden Frostsicherheit nicht als Winterquartier geeignet sind, ist ein Rückbau der potentiellen Quartierstrukturen im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar möglich, sodass die Fledermäuse in den Sommermonaten auf alternative Quartiere ausweichen können. Sollte ein vollständiger Rückbau während der Wintermonate nicht möglich sein, sind dennoch die für eine Quartiernutzung geeigneten Strukturen im Vorfeld (im Zeitraum Oktober bis Februar) zu beseitigen, sodass diese in den Sommermonaten nicht mehr als Quartiere zur Verfügung stehen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen ist ferner zu beachten, dass bestehende Gehölzstrukturen, Einzelbäume und Baumreihen wo immer möglich zu schonen und zu erhalten sind (DIN 18920). Die dennoch notwendigen Rodungsarbeiten werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) vor Baubeginn durchgeführt und liegen damit außerhalb der Brutzeit der ansässigen Avifauna.

4. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Es wird darum gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

5. Archäologie

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung vorbehaltlich der Durchführung der vereinbarten Maßnahmen erfolgt.

Es wurde Folgendes vereinbart:

- Vor der eigentlichen Neubebauung sind Sondageschnitte, die von Landesarchäologie festgelegt werden, durchzuführen. Da die beiden oben an der Wormser Landstraße liegenden Grundstücke brachliegen, werden hier in 2020 die ersten Suchschnitte vorgenommen. Der untenliegende, noch versiegelte Bereich folgt im Jahre 2021.
- Für diese Arbeiten ist seitens des Bauherrn ein Bagger (ca. 15 -20 t, incl. Maschinenführer) mit schwenkbarem Grabenräumlöffel / Böschungslöffel zu beauftragen. Die LA-S stellt das Team für die Überwachung der Erdarbeiten. Sondagetermine werden frühzeitig mit der LA-S abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Sondageschnitte dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit, sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.
- Sollten sich in den Suchschnitten keine archäologischen Befunde zeigen, kann das Grundstück unter Beachtung der unten stehenden allgemeinen Auflagen der LA-S zur Bebauung frei gegeben werden. Es ist nicht ganz auszuschließen, dass bei den späteren Erdarbeiten in den nicht sondierten Bereichen vereinzelt Befunde angetroffen werden können.
- Sollte eine Ausgrabung notwendig werden, wird vor Beginn der Maßnahme eine Vereinbarung geschlossen, in der die Dauer und Finanzierung der Untersuchung geregelt ist. Eine Beteiligung des Investors an den Grabungskosten ist im Denkmalschutzgesetz vom 26.11.2008 (§21. Abs.3) geregelt.

Allgemeine Auflagen der Landesarchäologie Speyer

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Altlasten

Die Untersuchungsergebnisse der im Vorfeld durchgeführten Altlastenuntersuchung und historischen Erkundung zeigten im Einzelnen keine schädlichen Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit durch die nutzungsspezifischen Untersuchungsparameter in den Verdachtsbereichen:

- ehemalige Öltanks
- ehem. Tauchbecken zur Holzimprägnierung
- Herbizideinsatz entlang der Bahntrasse
- Löschmitteleinsatz zur Brandbekämpfung bei einem Großbrand
- Abwasser Sickergrube

Hinweise auf eine nachteilige Beeinflussung der Grundwasserqualität durch schädliche Bodenveränderungen auf der Untersuchungsfläche konnten im Zuge der Grundwasseruntersuchungen ebenfalls nicht identifiziert werden.

Eine Ausnahme bilden die Untersuchungsergebnisse in den Verdachtsbereichen

- Lack- und Lösemiteleinsetz aus Lackierbetrieb (Wormser Landstraße 131)
- Qualität der zur Geländeneivellierung eingebrachten Auffüllung

Bei Durchführung der Erdbauarbeiten muss mit dem Antreffen potentiell gefährlicher Stoffe (v. A. PAK) gerechnet werden. Erdbaumaßnahmen müssen daher unter Berücksichtigung geeigneter Arbeitsschutz- und Emissionsschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Eine fachgutachterliche Begleitung (Bodenschutz/Altlasten) der Erdbaumaßnahmen wird empfohlen. Bei Auftreten unerwarteter Bodenverunreinigungen sollen die zuständigen Behörden informiert und beteiligt werden.

Darüber hinaus kann aufgrund des orientierenden Charakters der durchgeführten Untergrunduntersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund weitere, bislang nicht erkannte schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten. Daher sind folgende Aspekte im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

- Überarbeitung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:
Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
- Arbeits- und Umweltschutz:
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

7. Rheinniederungen

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Areal in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem geplanten Bauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch, kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge sollte eine angepasste Bauweise und Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.

8. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ - sind zu beachten.

9. Materialien für Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

10. Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim technischen Rathaus, Maximilianstraße 100, Speyer eingesehen werden

11. Kampfmittelfreiheit

Gemäß Luftbilddauswertung bleibt ein Verdacht bezüglich des Auffindens von Kampfmitteln auf der entsprechenden Untersuchungsfläche, sowie dem gesamten Auswertungsgebiet, nach entsprechender Auswertung der vorliegenden Luftbilder, begründet.

An dieser Stelle wird ebenfalls erwähnt, dass es sich bei Luftaufnahmen um sogenannte „Momentaufnahmen“ handelt, die keine weitere Aussagekraft, als für den Zeitpunkt der Aufnahme haben.

Daher wird folgendes empfohlen:

Gemäß „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung - Baufachliche Richtlinien zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes“ besteht hier weiterer Erkundungsbedarf (vgl. Kategorie 2: „Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder festgestellt. Für die weitere Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Handlungsbedarf.“).

Daher wird empfohlen eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu konsultieren. Hinweis: Die Fachfirma muss über die Zulassung nach §7 SprengG., sowie entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach §20 SprengG. verfügen

12. Besucherstellplätze

Im Rahmen des Bauvorhabens sind über die Stellplatzforderung der Stadt Speyer hinausgehend zusätzliche 10 % der geforderten Stellplätze als Besucher-Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind somit 13 Besucherstellplätze zur öffentlichen Nutzung vorgesehen. Angeordnet werden sie überwiegend entlang des Rabensteinerwegs.

13. Bodenschutz

Die ermittelten Ergebnisse weisen darauf hin, dass die Sanierungszielwerte oSW2 nach ALEX-02 ohnehin eingehalten werden, da sie bereits in der Voruntersuchung von identifizierten Verdachtsflächen zumeist unterschritten wurden.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass zur Freimessung der Baugruben das Anlegen von Qualitätsmaßstäben für menschliche Nutzung/Wohnbebauung nicht unbedingt sinnvoll ist, da in den entsprechenden Baugruben Gebäude errichtet werden sollen und der dort anstehende Boden damit dem menschlichen Zugriff nachhaltig entzogen wird.

Eine Bewertung der Freimess-Ergebnisse im Hinblick auf eine evtl. Grundwasser-Gefährdung erscheint hier sinnvoller. Insofern als die ALEX 02-Werte auch als Maß für die Bewertung der Grundwasser-Gefährdung herangezogen werden können, wird der Aussage der SGD-Süd zugestimmt. Im Einzelfall können jedoch auch andere Maßstäbe hier sinnvoller sein.

Die angeforderte Abstimmung mit der SGD-Süd hinsichtlich der Modalitäten des weiteren Vorgehens werden zur Gewährleistung eines möglichst störungsfreien Ablaufs der Baumaßnahme für sehr sinnvoll gehalten. Sie wurde bereits im Bericht vom 15.05.2020 avisiert und sollte mit ausreichend Vorlauf zur Durchführung der Maßnahme im Laufe des Jahres erfolgen.

14. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein „Freiflächengestaltungsplan“ vorzulegen, der die Gestaltung der Freiflächen sowie die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachweist. In diesem Plan werden die Standorte der Baum- und Strauchpflanzungen präzisiert.