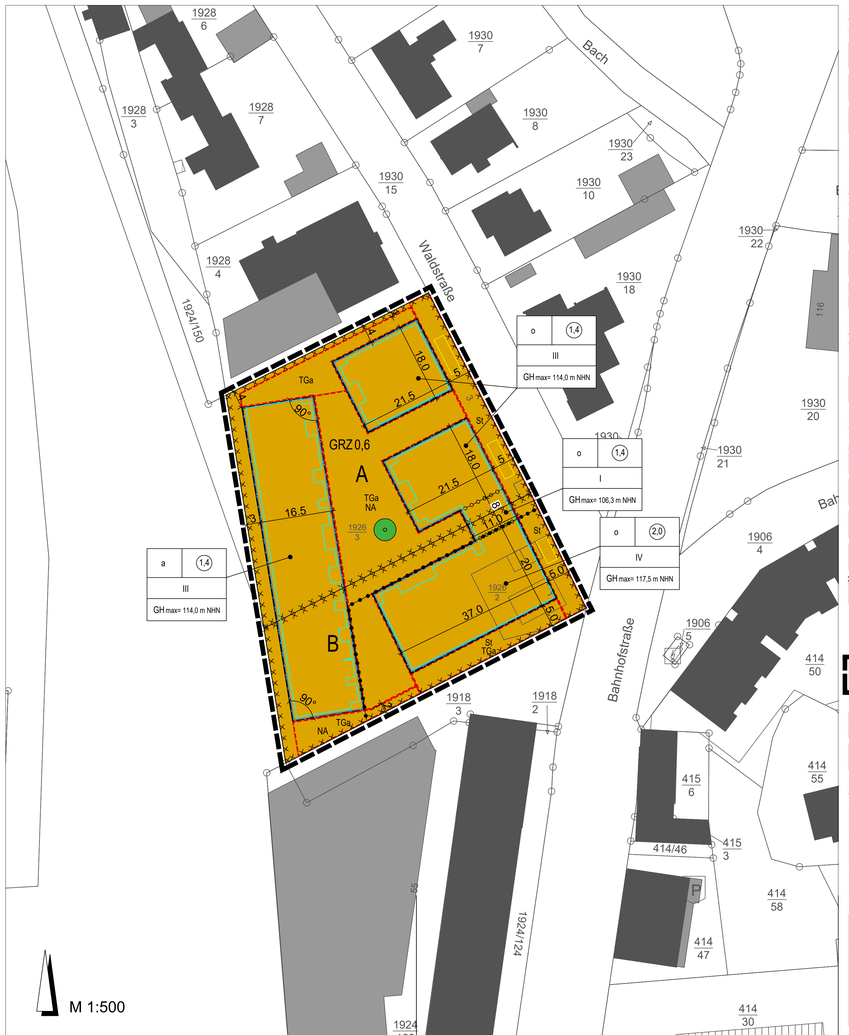
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 016 A "Östliches Erlichgebiet - Änderungsplanung Waldstraße"

Internetfassung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Plangebiet ist Wohnnutzung zulässig. Im Planbereich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,4 als Höchstmaß gemäß Planzeichnung sind im Erdgeschoss von Gebäuden auch Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zulässig.
Als in den dafür vorgesehenen Flächen ergänzend zulässig wird in diesem Zusammenhang die Errichtung von Tiefgaragen sowie baulichen Anlagen festgesetzt, die den vorstehenden Nutzungsarten dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional untergeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere oberirdische, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Im Rahmen der vorgenannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).
Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Festsetzungen sowohl in seinem textlichen Teil, als auch in der Legende seiner Planzeichnung vor. Die weitergehenden Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan dienen dem Zweck der vorhabenbezogenen Konkretisierung.
Über die o.g. Festsetzungen hinausgehende und/oder ergänzende Angaben in den Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfs. auch Visualisierungen etc. des Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen der Information. Sie werden jedoch als Anlagen Vertragsbestandteil des Durchführungsvertrages und somit gemäß den Bestimmungen des Durchführungsvertrages rechtsverbindlich.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GHmax) der baulichen Anlagen sowie durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der LBauO, entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

GRZ

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,4 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

Hinweis: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Gesamtmaßnahme. Aus diesem Grund wird das gesamte Plangebiet als Einheit für die Berechnung der GRZ herangezogen. Die in der Planzeichnung vorgenommen „Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen" betrifft im vorliegenden Fall lediglich die Berechnung der GFZ sowie die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (GHmax).

GFZ

Die Festsetzung der GFZ erfolgt gemäß Planzeichnung.

Vollgeschosse
Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß Planzeichnung.

Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Normalhöhenull 0,0 m NHN bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzungen der Gebäudehöhe erfolgen als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO.
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika). Bei Staffelgeschossen ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Staffelgeschosses inklusive der Substratschicht einer etwaigen Dachbegrünung maßgebend.
Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhen darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. Anlagen zur Energie- oder Wärmeversorgung, haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenaufgänge bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) ausnahmsweise zulässig.
Dabei haben technische Aufbauten einen Abstand von mindestens 2 m zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser nicht jedoch an den in der nachfolgenden Zeichnung not gekennzeichneten Gebäudekanten. Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie müssen keinen Abstand zum Dachrand einhalten.

3. Bauweise sowie überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise
Die in der Planzeichnung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise definiert sich wie folgt: Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch unbeschadet dieser Gebäude keiner Längenbegrenzung.
Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Im Bebauungsplan werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.
Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und mit „NA" gekennzeichneten Flächen zulässig sind.
Innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der mit „TGa" gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen (Tiefgarage) zulässig.
Spielgeräte für Kinder für die gemäß LBauO zu errichtenden Spielplätze und in diesem Zusammenhang zu errichtenden Sitzbänken sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der dafür vorgesehenen und mit „NA" gekennzeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der mit „NA" gekennzeichneten Flächen sind Fahrradstellplätze ebenfalls zulässig.
Oberirdische unüberdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür vorgesehenen und „St" gekennzeichneten Fläche zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der mit „TGa" gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen (Tiefgarage) zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB[1]

1. Im Plangebiet sind mindestens 2 Fledermausfluchtkästen oder Fledermaus-Wandhöhlen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kästen sind in mindestens 3 m Höhe möglichst ungestört anzubringen.
2. Im Plangebiet sind mindesten 2 Haussperlingskoloniekästen mit jeweils mindestens 3 Brutkammern anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kästen sind in mindestens 2 m Höhe an den Hausfassaden oder in das Mauerwerk integriert möglichst in Ost / Südostausrichtung anzubringen.
3. Im Plangebiet sind mindestens 2 Fassadennistkästen für Nischenbrüter (Hausrotschwänzchen) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kästen sind in mindestens 2 m Höhe an den Hausfassaden oder in das Mauerwerk integriert möglichst in Ost / Südostausrichtung anzubringen.
4. Das Anlegen von Schottergärten, die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien und die Umwandlung von Vorgärten in versiegelte Flächen ist nicht zulässig.

[1] Ergänzend wird hier auf die Minimierungsmaßnahmen des Fachbeitrag Naturschutz/ Naturschutzfachliche Voruntersuchung zum Bauvorhaben „Projektentwicklung Waldstraße Speyer" in Speyer (Plesing, Heidelberg –Stand vom 26.10.2017, Seite 10f) hingewiesen. Diese sind zusätzlich in Kapitel V.4 dargelegt.

6. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind im Bereich der extensiven Dachbegrünungen dauerhaft mit Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren) zu belegen. Die mit Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie belegte Gesamtdachfläche im Plangebiet muss mindestens 210 m² (Mindestbelegungsfläche) betragen. Eine bestimmte Mindestbelegungsfläche pro Einzeldachfläche wird nicht festgesetzt.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus der Geräuschimmissionsprognose und den dort geschossweise bestimmten Anforderungen an Schalldämm-Maße: Für die Schallschutzbemessung der Außenbauteile sind für Wohn- und Schlafräume die nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nachtzeit relevant.

Haus	Fassade	Beurteilungspegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel
Haus 1	Nord	47 - 52 dB(A)	60 - 65 dB(A)
	Ost	55 - 58 dB(A)	68 - 71 dB(A)
	Süd	53 - 58 dB(A)	66 - 71 dB(A)
	West	46 - 53 dB(A)	59 - 66 dB(A)
Haus 2	Nord	46 - 47 dB(A)	59 - 60 dB(A)
	Ost	48 - 52 dB(A)	61 - 65 dB(A)
	Süd	46 - 52 dB(A)	59 - 65 dB(A)
	West	45 - 46 dB(A)	58 - 59 dB(A)
Haus 3	Nord	51 - 53 dB(A)	64 - 66 dB(A)
	Ost	47 - 50 dB(A)	60 - 63 dB(A)
	Süd	40 - 49 dB(A)	53 - 62 dB(A)
	West	47 - 52 dB(A)	60 - 65 dB(A)
Haus 4	Nord	54 - 59 dB(A)	67 - 72 dB(A)
	Ost	44 - 56 dB(A)	57 - 69 dB(A)
	Süd	56 - 60 dB(A)	69 - 73 dB(A)
	West	60 dB(A)	73 dB(A)

Für die Schallschutzbemessung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Arbeitsräumen, Büros etc. außerhalb der Wohnnutzung sind die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel in der Tagzeit relevant.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung / Zulässige Nutzung

Siehe Textliche Festsetzungen I.1.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,0 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß -Beispiel-
GRZ 0,6 — Grundflächenzahl; gesamtes Plangebiet
III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß -Beispiel-
GHmax= 114,0 m NHN — Gebäudehöhe als Höchstmaß -Beispiel-

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Art der Bauweise: abweichend, ohne Längenbegrenzung; siehe Textliche Festsetzungen I.3.
o — Art der Bauweise: offene Bauweise
Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
St — Stellplätze
TGa — Tiefgarage
NA — Nebenanlagen
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind -siehe Textliche Festsetzungen- (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
A — Bereich A: 318 00 000 - 5184 / 000 - 00; Altstandort (in Bearbeitung)
B — Bereich B: 318 00 000 - 5181 / 000 - 00; Altstandort (in Bearbeitung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe und Vollgeschosse
Abgrenzung unterschiedlicher Geschossflächenzahl

Informative Plankennzeichnungen

Darstellung der geplanten Gebäudeumrisse gemäß Lageplan Peter Ostermayer Wohnbau GmbH
Darstellung der geplanten Rigole gemäß Lageplan Peter Ostermayer Wohnbau GmbH

Schema der Nutzungsschablone

Bauweise	Geschoss-flächenzahl
Zahl der Voll-geschosse	
Gebäude-höhe	

Haus	Fassade	Beurteilungspegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel
Haus 1	Nord	53 - 59 dB(A)	56 - 62 dB(A)
	Ost	45 - 55 dB(A)	48 - 58 dB(A)
	Süd	59 - 65 dB(A)	62 - 68 dB(A)
	West	51 - 58 dB(A)	54 - 61 dB(A)
Haus 2	Nord	51 - 54 dB(A)	54 - 57 dB(A)
	Ost	55 - 59 dB(A)	58 - 62 dB(A)
	Süd	53 - 59 dB(A)	56 - 62 dB(A)
	West	51 - 52 dB(A)	54 - 55 dB(A)
Haus 3	Nord	56 - 58 dB(A)	59 - 61 dB(A)
	Ost	54 - 56 dB(A)	57 - 59 dB(A)
	Süd	54 - 60 dB(A)	57 - 63 dB(A)
	West	52 - 57 dB(A)	55 - 60 dB(A)
Haus 4	Nord	59 - 64 dB(A)	62 - 67 dB(A)
	Ost	51 - 61 dB(A)	54 - 64 dB(A)
	Süd	61 - 65 dB(A)	64 - 68 dB(A)
	West	65 dB(A)	68 dB(A)

Soweit im Bereich der Terrassen, Balkone und Loggien die gutachterlich zugrunde gelegten Orientierungswerte im Tagzeitraum überschritten werden, ist dieser Überschreitungen durch abschirmende und absorbierende Maßnahmen, wie z. B. der Ausführung von geschlossenen Brüstungen und / oder absorbierenden Loggien-Deckenbekleidungen entgegenzuwirken.

8. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. **Extensive Dachbegrünung:** Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für Dachtreppen sowie für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern und Wildkräutern anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie ist zulässig und schließt die extensive Dachbegrünung nicht aus.
2. **Baumpflanzung Hofbaum:** Der im Plan gezeichnete zu pflanzende Baum ist als Laubbaum Hochstamm Solitär mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Standortbedingungen stehen Sorbus aria „Magnifica" (Echte Mehlbeere) und Styphnolobium japonicum (Schnurbaum) zur Auswahl. Für den Standort ist ein ausreichender Substrataufbau und eine Verankerung auf der Tiefgarage zu berücksichtigen. Die Empfehlungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" sind soweit technisch möglich anzuwenden.
3. **Begrünung der Stellplatzflächen:** Auf den Stellplatzflächen entlang der Waldstraße ist je vier Stellplätze mindestens ein Laubbaum Acer platanoides „Eurostar", Hochstamm (3 mal verpflanzt) Solitär mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Die Empfehlungen der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" sind soweit technisch möglich anzuwenden.
4. **Grundstücksbegrünung:** Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und auf der Tiefgarage sind mindestens 10 Laubgehölze als Solitär mit Ballen, Höhe mindestens 125 – 150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind heimische Gehölze wie Corylus avellana (Haselnuss), Cornus alba (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche) u.a.
5. **Bodenaufbau:** Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einem mindestens 0,40 m dicken, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. An Standorten für Baumpflanzungen ist ein 80 m Durchmesser großer belegte Gesamtdachfläche im Plangebiet muss mindestens 210 m² (Mindestbelegungsfläche) betragen. Eine bestimmte Mindestbelegungsfläche pro Einzeldachfläche wird nicht festgesetzt.
6. **Fassadenbegrünung:** Die in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Empfohlen werden hierzu folgende Klettergehölze: Lonicera henryi, Clematis vitalba, Wisteria sinensis, Hydrangea petiolaris.

9. Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine Wohnnutzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Haus 1 / 2 / 3 bezeichneten Gebäude ist erst zulässig, sobald das im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Haus 4 bezeichnete Gebäude mit einer Mindesthöhe von 113 m NHN errichtet wurde.
Als Errichtung in diesem Sinne gelten die Fertigstellung des Rohbaus sowie der Einbau von Fenstern und Türen in der Weise, dass die notwendige durchgehende Mindesthöhe ohne bauliche Lücken mit den zu errichtenden Elementen erreicht ist.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

Dächer

Für alle Gebäude sind ausschließlich Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad festgesetzt.
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten (siehe Festsetzung I.2).

Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind unter Berücksichtigung der Festsetzung I.7.6 (Fassadenbegrünung) als verputzte Wandflächen in Sichtbeton oder in Holz herzustellen. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind helle Farben zu verwenden.
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig.
Es wird empfohlen, Fallrohrleitungen zur Regenwasserableitung, soweit technisch möglich, in die Fassadenbegrünung zu integrieren.

2. Einfriedungen (§ 88 Abs 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

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

Zur Befestigung von Einfahrten, Zuwegungen, 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. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind helle Farben zu verwenden.

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

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

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

Je Betrieb ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 0,25 m² am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamer) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (§ 88 Abs 1 Nr. 8 LBauO)

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

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche 1,00 Stellplätze
- Wohnungen größer 40 m² Wohnfläche 1,25 Stellplätze

Bruchzahlen in der Gesamtsumme sind aufzurunden.

III. VORHABEN

Im Rahmen der vorgenannten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich des Vorhabenplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

IV. DIN VORSCHRIFTEN UND REGELWERKE

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin zu beziehen; 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 Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Speyer zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Speyer bereitgehalten.

V. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

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. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die verfügbare Löschwassermenge auf den Wohnbaubestand (48m³/h) ausgelegt ist. Sollten durch die baulichen Veränderungen höhere Löschwassermengen erforderlich werden, sind diese aus der bestehenden Trinkwasserhauptleitung in der Waldstraße nicht leistbar. Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 (Erstnahme im Umkreis von 300 m) könnten entsprechende Löschwassermengen im Bereich der Wormser Landstraße entnommen werden. Da sich die Entnahme im Störungsfall für die Feuerwehr im Bezug der Verkehrslast auf der Bahnhof- und Wormser Landstraße schwierig darstellen könnte, bedarf es hierbei der Zustimmung der Brandschutzbehörde.

3. Klimaschutz

Neben den bereits in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden folgende Empfehlungen gegeben:

1. Die befestigten Erschließungswege sollen mit Drainagepflaster ausgeführt werden.
2. Die Feuerwehraufstellflächen sollen mit Rasenwaben der Hübner-Lee GmbH & Co. KG befestigt werden.
3. Busch- und Baumreihen sollen eine Wuchshöhe von ca. 2,0 m nicht überschreiten.
4. Bei der Wahl der Pflasterbeläge sollte auf eine möglichst helle Farbgebung geachtet werden.
5. Weitere thermische Gunstefflekte können durch die Wahl helle Fassadenfarben erzielt werden.

4. Energieberatung

Für eine grundlegende energetische Beratung gemäß den städtischen Klimaschutzzielen der Stadt Speyer haben die Vorhabenträger sich mit den Stadtwerken Speyer frühzeitig abzustimmen, um die weitere Planung zu spezifizieren und auszuarbeiten

5. Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen und gründnderischen Auflagen

1. **Folgende Minimierungsmaßnahmen zum Reptilienschutz:** Die vom Bahngrundstück eingewanderten Zauneidechsen wurden abgefangen und auf das Bahngelände umgesiedelt. Um weitere Einwanderungen zu verhindern, wurde ein Schutzzaun errichtet und unterhalten. Damit der Schutzraum nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze verläuft, wurde zudem ein möglichst breiter besonnter Krautsaum östlich der Bahnböschung im Bereich der geplanten Grünfläche erhalten. Dieser ist bis zum Ende der Bauphase zu erhalten und eidechsenfreundlich zu pflegen. Der Reptilienzaun muss ebenfalls bis zum Ende der Bauzeit erhalten und unterhalten werden. Die Bauarbeiten sind während dieser Zeit durch einen Bauzaun gesichert werden.
2. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 dürfen in der "Brutzeit" vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierten Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3. Die **Beleuchtung** im Plangebiet erfolgt mit insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten oder Natriumdampf-Hochdrucklampen. Die Lichtkegel sind zielgerichtet mit möglichst geringer Abstrahlung auf den Boden auszurichten.
4. Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen und gründnderischen Maßnahmen ist für die Phase der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein qualifiziertes Büro mit der **Umweltbaubegleitung** zu beauftragen.
5. Die Unterlagen des Bauantrages müssen einen **Freiflächengestaltungsplan** mit detaillierten Angaben zur Begrünung und der Artenschutzmaßnahmen enthalten.
6. Bezüglich der Herstellung der Verkehrssicherheit der Bäume wird auf die gültige Satzung der Stadt Speyer über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Hinweise zu Boden und Baugrund

Bodenschutz

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung und Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.

- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren

Treten bei den Arbeiten gefahrenverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Stoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

- 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.

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich Bauverzögerungen durch weitere erforderliche bodenschutzrechtliche Maßnahmen, wie der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendigen Freimessungsuntersuchungen im Bereich der Rigolen, ergeben können. Alle Maßnahmen sind baubegleitend durch einen Sachverständigen zu überwachen. Der Fachbehörde und der Unteren Wasserbehörde / Bodenschutz ist nach Abschluss der Maßnahmen ein gutachterlicher Bericht vorzulegen.

Altlastenkennzeichnung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren auf ihn die Bodenschutzkataster gekennzeichneten Flächen hingewiesen. Eine entsprechende Darstellung ist in der Planzeichnung vorgenommen.
Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse und der Grundwassersituation wurde eine orientierende Untersuchung von der RT Consult GmbH erstellt (Stand 15.08.2019). Bei den orientierenden chemischen Analysen konnten nachgewiesen werden, dass bei den Wirkungspfaden Boden/Mensch und Boden/Grundwasser unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung eine Nutzungskonformität hergestellt werden kann.
Insgesamt nimmen somit die orientierenden Untersuchungen (Bericht 1 und 2) zu dem Ergebnis, dass gegenwärtig eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht zu befürchten ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Freimessung des Bodens im Bereich der Rigolen nachzuweisen ist.
Sollten weder Zeugen noch Anzeichen für eine Altlastenverdachtsfläche bei den Erdarbeiten auftreten oder sich sonstige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

Schutz des Oberbodens

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Sie sind bei Erdarbeiten zu berücksichtigen und zu verwenden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Es wird die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschritts als auch während der Ausführung der Erd- und Erdsicherungsarbeiten empfohlen.

Anfallender, unbelasteter Aushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglicherweise ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das prospektierte Gelände in einem ehemaligen Kampfmittelverdachtsgebiet befindet. Vor Beginn der Erdbauarbeiten ist diesbezüglich eine Anfrage beim staatlichen Kampfmittelräumdienst zur Klärung der Situation zu stellen. Hinweise und Vorgaben der Behörde sind abzuwarten und in den weiteren Arbeitsablauf einzubeziehen.

Tiefgarage / Unterkellerungen / Grundwasser

Aufgrund des nachgewiesenermaßen niedrigen Grundwasserstandes ist eine wasserdichte Ausbildung der Tiefgarage nicht erforderlich. Es wird fürsorglich darauf hingewiesen, dass es möglicherweise dennoch im Fall von Extrem-Witterungsereignissen durch ggf. aufstehendes Schichtenwasser zu feuchten Phasen in der Tiefgarage wie gleichermaßen verbunden mit komfortreinbüßen bei der Nutzung kommen kann. Die durch die Gebäude hergestellten Kelleraufbauten sind fachgerecht abgedichtet