

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Rahmen der nachfolgenden Zielen und der Flächennutzung 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 Bezugsfläche (BZ) 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 **Bezugsfläche (BZ)** zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull für Baufenster festgesetzt. Diese festgesetzte BZ dient auch als Bezugsfläche zur Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.
Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugsfläche 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. Erschließungsrampe, 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 Planskizzen 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, Eingangsüberdachung 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 Doppelhaushäfen 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)

Bircherische 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 Verackierung und Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. **Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO** sind ausnahmsweise innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Industriegeländes sind als Lebensraum der streng geschützten Zaunechide während der Baumaßnahme zu schützen. Um das Einwandern von Zaunechidenindividuen in das Baufeld zu vermeiden, ist entlang des Böschungsbereichs des Industriegeländes während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun zu errichten.

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

Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsparte 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 Hinterlegers zu belasten.

10. Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen auf 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 üNN am westlichen Eckpunkt und 100,10 m üNN am östlichen Eckpunkt, L=28,30 m, Südsüdwest hochschallabsorbierend (Gruppe A4 - Reflexkoeffizient D_{0,2} = 0,9 dB(A)) Oberflächen gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen Ausgabe 2006).

Für Außenbauteile und Aufenthaltsflächen 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 Schallschutzkennwerte 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 Geräusch vorzusehen.

| Lärmpegelbereich | "Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB | Raumarten Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- und Unterrichts- und Ähnliches | Büro- und Ähnliches |
|------------------|----------------------------------|---|---|---------------------|
| I | bis 55 | bis 55 | bis 55 | bis 55 |
| II | 56 bis 60 | 56 bis 60 | 56 bis 60 | 56 bis 60 |
| III | 61 bis 65 | 61 bis 65 | 61 bis 65 | 61 bis 65 |
| IV | 66 bis 70 | 66 bis 70 | 66 bis 70 | 66 bis 70 |
| V | 71 bis 75 | 71 bis 75 | 71 bis 75 | 71 bis 75 |
| VI | 76 bis 80 | 76 bis 80 | 76 bis 80 | 76 bis 80 |
| VII | > 80 | > 80 | > 80 | > 80 |

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Lärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
† 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)

| Schallschutzklasse | 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 am Prüfland (P-F) nach DIN 52210 Teil 5 eingebauten funktionsfähigen 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 bis 54 | > 52 |

Tabelle 1 Schallschutzklassen von Fenstern (VDI Richtlinie 2719)

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher sind durch bauliche Schutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten oder 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 I und 2 (gem. Zeichnung) im VEP sind durch Grundrissorientierungen herkömmliche Fenster von Aufenthaltsräumen nach Westen orientiert zu vermeiden.

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

Baumplantagen 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 Standortorten 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 Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen, Photovoltaikanlagen) einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsparte organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Artenverwendungsliste

| Pflanzung an Bahndamm | Strücher |
|---|---|
| Bäume Carpinus betulus - Hainbuche Juglans regia - Walnuss Malus spec. - Apfel in Sorten Prunus avium spec. - Kirsche in Sorten Pyrus pyralis spec. - Birne in Sorten Salix spec. - weite div. Weidenarten Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball | Strücher Malus sylvestris - Hobzappel Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Cornus avellana - Gemeine Hasel Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster Rosa gallica - Essig-Rose Salix spec. - weite 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 | Strücher |
|---|--|
| Bäume Alnus x spathii - Purpur-Erle Acer buergerianum - Drezahn-Ahorn Acer campestre 'Huibers Elegant' - Feldahorn Acer monspeliense - Französischer Ahorn Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche Celtis australis - Südlischer Zürgelbaum Cercis siliquastrum - Gemeiner Judasbaum Fraxinus americana 'Skyline' - Weissesche Fraxinus ornus - Blumensche Liquidambar styraciflua 'Slender Shilouette' - Säulen-Amerbaum Liriodendron tulipifera - Säulen-Tulpenbaum Liriodendron tulipifera 'Fastigiata' - schmaler Säulen-Tulpenbaum Morus platana 'Frutitosa' - Platanenblättriger Maulbeerbaum Ostrya carpinifolia - Europäische Hopfenbuche Quercus cerris - Zerreiche Quercus frainetto - Ungarische Eiche Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde | Strücher Cornus mas - Kornelkirsche Ceanothus - Seeblickblume Cotinus coggygria spec. - Perrückenstrauch in Sorten Hydrangea spec. - Hortensie in Sorten Rosmarinus officinalis 'Frolings-Outblüte' Rosa spec. - Rose in Sorten Salix purpurea 'Nana' - Kugelweide Syringa meyeri - Meyers Flieder Viburnum tinus - Lorbeer-Schneeball Vitis agnus-castus - Möchs Pfeffer |

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Planskizzen 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

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 Hinweischilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweischilder dürfen eine Fläche von 0,60 m² und in der Summe eine Gesamtlänge von 1,00 m 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.

Planzeichenlegende

| Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) | Sonstige Planzeichen |
|--|---|
| WA Allgemeines Wohngebiet | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften |
| Teilbereich | Geh-, Fahr- und Leistungsrechte gem. textl. Festsetzungen |
| Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) | Gepflanzte Gebäudeerückbau (nachrichtlich) |
| 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | Stc/Co Fläche für Stellplätze/Carports/Garagen |
| BZH Bezugsfläche in m ² u.N.N. | Tiefgaragenzufahrt |
| GH maximal zulässige Gebäudehöhe | Gepflante Grundstücksaufteilung (nachrichtlich) |
| III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Sichtfeld bei Tempo 50 km/h |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) | B Besucherstellplätze (nachrichtlich) |
| o offene Bauweise | Örtliche Bauvorschriften |
| △ nur Hausgruppen zulässig | RD/WD/FPD Zulässige Dachform (SD: Satteldach; WD: Walmdach; FD: Flachdach; PD: Pultdach) |
| Baugrenze | V-45° Zulässige Dachneigung |
| Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) | |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | |
| Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung "Parken" | |
| Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage | |
| Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | |
| Flächen für Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) | |
| Lärmschutzwand (LSW) gem. textl. Festsetzungen | |
| Lärmpegelbereich III | |
| Lärmpegelbereich IV | |
| Lärmpegelbereich V | |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) | |
| Anpflanzen von Bäumen | |
| Nutzungsschablone | |
| Teilbereich | Art der Nutzung |
| maximale GRZ | Vollgeschosse |
| Bauweise | Gebäudehöhe |
| Dachform | Dachneigung |

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 wasserführender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist - mit wasserdruckstabilem Oberflächenmaterial 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 Maschendraht- 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. Sichtschwände 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 Mindestabstände 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 Lichtfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vordäuschungen 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 Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten sind geotechnische Untersuchungen mit Laständerungen im Bereich der Fundamente 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 rauhen Fassade müssen vor deren Abriss durch behutsamen Rückbau per Hand entleert 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 Winterzeit nicht möglich sein, sind die Quartierstrukturen durch geeignete 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 Gebäudestrukturen, Einzelräume und Einzelteile 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 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 sollen.
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 Neubaubauung 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 unterliegende, noch versiegelte Bereich folgt im Jahr 2021.
- Für diese Arbeiten ist seitens des Bauherrn ein Bagger (ca. 15 -20 t, incl. Maschineneinheit) mit schwenkbarem Grabenräumlöfler / Bösungsöffel zu beauftragen. Die LA-S stellt das Team für die Überwachung der Erdarbeiten, Sondagergebnisse werden frühzeitig mit der LA-S abgestimmt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Abschätzung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit, sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens. Die gebefahrensflächen 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 angefordert 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 Bauherren 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 entbehrt der Bauherren 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 unbekannt Fundstellen in Erscheinung treten können. Sie sind Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleinfunde (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischem Standort entfernt werden.

6. Altlasten
Die Untersuchungsergebnisse der im Vorfeld durchgeführten Altlastenuntersuchung und historischen Erkundung zeigen im Einzelnen keine schädlichen Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit durch die nutzungsspezifischen Untersuchungsparameter in den Verdachtsbereichen:
- ehemalige Öltanks
- ehem. Tauchbecken zur Holzimpregnation
- Herbizideinsatz entlang der Bahntrasse
- Löschmittelsatz 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 Lösemittelbetrieb (Lackierbetrieb (Wormser Landstraße 131))
- Qualität der zur Geländevollerung eingebrachten Auffüllung

Bei Durchführung der Erdarbeiten muss mit dem Auftreten potentiell gefährlicher Stoffe (v. A. PAK) gerechnet werden. Erdarbeiten müssen unter Berücksichtigung geeigneter Arbeitsschutz- und Emissionsschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Eine fachgutachterliche Begleitung (Bodenschutz/Altlasten) der Erdarbeiten 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:
Tiefarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verankerung 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 (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 Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitschutzbestimmungen sind zu beachten.

7. Rheiniederungen

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Areals in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheiniederung.
Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versauerungs- oder bei außergewöhnlichen Hochwasserständen übersperrt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem geplanten Bebauungsplan 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 Schadenspotenzials zu erfolgen.

8. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei vor verwertbaren Stoffen getrennt untersuchen zu lassen.
Die Technische Regel der Ländearbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen" - sind zu beachten.

9. Materialien für Dachdeckungen und Dachinstalltionen

Dachdeckungen und Dachinstalltionen 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 Öffnungszeit beim technischen Rathaus, Maximilianstraße 100, Speyer eingesehen werden.

11. Kampfmittelfreiheit

Gemäß Luftbildauswertung bleibt ein Verdacht bezüglich des Auffindens von Kampfmitteln auf der entsprechenden Untersuchungsfläche, sowie dem gesamten Auswertungsbereich, 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 erforderlichen Stellplätze als Besucher-Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind somit 13 Besucherstellplätze zur öffentlichen Nutzung vorgesehen. Angeordnet werden sie überwiegend entlang des Rabensteinweges.

<