Internetfassung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird gemäß Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) 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 0,50 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Es gelten die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO: Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Vollgeschosse

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß Planzeichnung.

Höhenbezugsunkt (§9 Abs. 3 BauGB)

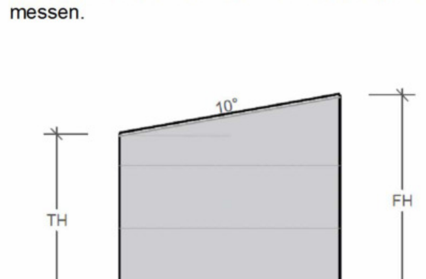
Höhenbezugspunkt 0,00 ist die Oberkante der erschließenden Straße (Windthorststraße) in der Gebäudemitte des Baufensters B.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe erfolgen als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO.

Bei Pultdächern ist die **TRAUFHÖHE (TH)** zwischen Fertighöhe der angrenzenden Windthortsstraße an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Baufensters B (Höhenlage gemäß §9 Abs. 3 BauGB) und der unteren Schnittlinie der Außenwand des obersten Geschosses mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Bei Pultdächern ist die **FIRSTHÖHE (FH)** zwischen Fertighöhe der angrenzenden Windthortsstraße an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Baufensters B (Höhenlage gemäß §9 Abs. 3 BauGB) und der oberen Schnittlinie der Außenwand des obersten Geschosses mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.



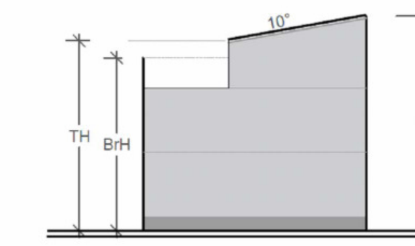


Abb. 1: Definition für die Trauf- und Firsthöhe bei Pultdächern, ohne Maßstab

Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Traufhöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung des obersten Geschosses.

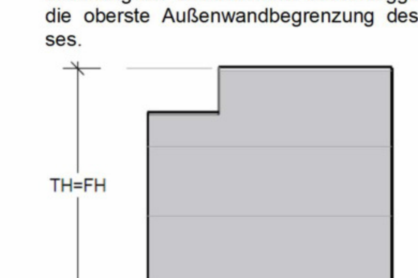


Abb. 2: Definition für die Traufhöhe bei Flachdächern, ohne Maßstab

Bei begehbaren Flachdächern der obersten Vollgeschosse (Terrasse) mit geschlossener Brüstung wird eine maximal zulässige Brüstungshöhe (BrH) festgesetzt (siehe Abb. 1).

Die **BRÜSTUNGSHÖHE (BrH)** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Windthortsstraße an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Baufensters B (Höhenlage gemäß §9 Abs. 3 BauGB) und dem obersten Punkt der Brüstung (inklusive Handlauf) zu messen.

Auf oder über den gegenüber einer Außenwand zurückgesetzten obersten Geschossen (Staffelgeschossen) sind keine Dachterassen zulässig.

Technisch erforderliche Aufbauten sind ausnahmsweise auch über den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Technische Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 1,00 m von der Außenfassade zurückzusetzen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Baufenster B und C gilt die offene Bauweise.

Die in der Planzeichnung festgesetzte für das Baufenster A abweichende Bauweise **a** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Stellung baulicher Anlagen auf den Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen wird gemäß Planzeichnung durch die Angabe der Hauptfirstrichtung bestimmt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die jeweils südliche, östliche und westliche Baugrenze dürfen durch Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Terrassen, Sichtschutzwände zwischen den Terrassen, Einfriedungen und Fahrradständer. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen und außerhalb ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit sind:

- Die Terrasse muss sich auf der Süd- Ost oder Westseite der Gebäude befinden.
- Die Terrasse darf eine Flächengröße von maximal 20 m² aufweisen.
- Die Terrasse muss mit einer wasserdurchlässigen Bodenschicht hergestellt werden.
- Insgesamt wird die zulässige GRZ nicht überschritten.

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

- Die Einfriedungen verlaufen entlang der Grundstücksgrenze.
- Die Einfriedungen haben eine maximale Höhe von 1,20 m.
- Die Einfriedungen bestehen aus Zäunen in Kombination mit Hecken.

- Fahrradständer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als hauseingangsbezogene Gruppenstellplatzanlagen angeordnet werden.

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. Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen (Gemeinschaftsstellplätze) und in der Tiefgarage zulässig.

Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind keine Überdachungen, Carports und Fahrradboxen zulässig.

In den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit dem Buchstaben „GM“ sind ausschließlich Müllsammelplätze für den Tag der Abholung zulässig.

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Tiefgaragen (GTG) und Müllsammelplatz (GM) sind als Gemeinschaftsanlagen den überbaubaren Flächen zugeordnet.

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

Alle ggfs. notwendigen Rodungen/Rückschnitte von Gehölzen, sowie das Entfernen des Bewuchses an den Nebengebäuden (Rankpflanzen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Auch die zahlreich vorhandenen Nistkästen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden.

Der Abriss der Nebengebäude muss im Winter zwischen 1. November und 28. Februar erfolgen, um eine Tötung von potentiell vorkommenden Fledermäusen zu vermeiden.

Als Ausgleich für den potentiellen Verlust von Sommerhangplätzen sind 5 Fledermauskästen im Bebauungsplangebiet anzubringen.

Als Ausgleich für den Verlust an potentiellen Brutplätzen für den Haussperling/ Hausrotschwanz sind im Bebauungsgebiet 3 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

Tiefgaragen sind, außerhalb der überbaubaren Flächen, mit einer mind. 0,5 m starken Schicht aus vegetationsfähigem Material zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden, ist im Rahmen der Beleuchtungsplanung der Außenflächen auf die Verwendung von staubdichten, nach unten abstrahlenden Natrium-Niederdrucklampen für die Beleuchtung der Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen etc. zu achten.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

In den nicht überbauten Randbereichen (zeichnerische Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Planzeichnung) ist ein Grünflächenanteil von mindestens 37 % zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen.

Auch die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich, die an den Grenzlinien zu den Nachbargrundstücken stehen, sollen – sofern es sich um erhaltenswerte Gehölze handelt erhalten werden; sofern ein Erhalt nicht möglich ist, soll eine gestalterisch ansprechende Randbepflanzung mit Gehölzen vorgenommen werden.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 20 Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Die Dächer der Gebäude sind dauerhaft und flächendeckend mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Gründächer sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Sonne und hitzeresistente Pflanzarten (z.B. Sedum-Arten) sind bei der Auswahl der Bepflanzung zu bevorzugen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1, ist zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll weitestgehend standortgerecht und naturraumtypisch sein. (siehe IV. Pflanzlisten)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB (i.V.m. § 88 Abs. 1 und § 10 LBauO)

1. Dächer

Für alle Gebäude sind ausschließlich Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von maximal 10 Grad festgesetzt.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind technisch notwendige Aufbauten (siehe Festsetzung I 2). Dachterrassen oberhalb der obersten Dachhaut sind nicht zulässig (siehe Festsetzung I 2).

Anlagen zu Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie sind zugelassen, soweit sie mit der Dachbegrünung zu kombinieren sind und von ihnen keine Blendwirkung für die umgebende Bebauung ausgeht.

Für eine erforderliche Satellitenausrichtung darf pro Gebäude nur jeweils eine Gemeinschaftsantenne angebracht werden. Jegliche anderen Arten von Antennen oder Funkeinrichtungen sind nicht zulässig.

2. Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind 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.

Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

3. Außenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen sind als Zäune in Kombination mit Hecken zu gestalten.

Im Vorgartenbereich (zwischen Windthorststraße und Hauswand) sind Einfriedungen unzulässig.

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.

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.

4. Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf Beruf und Wohnung sind an Häusern nur bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig. Pro Gebäude ist nur ein Hinweisschild zulässig. Ferner sind nutzungsbezogene Hinweisschilder hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrten und für öffentliche Einrichtungen gestattet.

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

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

Genehmigungsfreie Vorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches, z.B. der Einsatz von Baukränen, bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Behörde.

Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im, Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Speyer - Ludwigshafen.

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.

IV. Pflanzenlisten

Gehölzauswahl Bäume für den Bereich Grünfläche	Gehölzauswahl Bäume im Spielplatzbereich
AA = Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)	AA = Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)
AC = Acer campestre (Feld-Ahorn)	AE = Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
CB = Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche)	CB = Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche)
GT = Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)	PC = Prunus cerasifera 'Nigra' (Blut-Pflaume)
MT = Malus tschonoskii (Zierapfel, Scharlach-Apfel)	TC = Tilia cordata 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)
PA = Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	
PC = Prunus cerasifera 'Nigra' (Blut-Pflaume)	
TC = Tilia cordata (Winter-Linde)	
Gehölzauswahl Sträucher für den Bereich Grünfläche	**Gehölzauswahl Sträucher im Spielplatzbereich**
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne),	Amelanchier lamarckii (Felsenbirne),
Corylus avellana (Hasel),	Corylus avellana (Hasel),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn),	Philadelphus Hybride 'Belle Etoile' (Falscher Jasmin),
Ligustrum vulgare (Gew. Liguster),	Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere),
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche),	Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide),
Prunus spinosa (Schlehe), Rosa Arten (Rosen)	Spiraea vanhouttei (Pracht-Spiere),
	Syringa microphylla 'Superba' (Öfterblühender Flieder)

V. 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 Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Speyer bereitgehalten.

VI. 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. Klimaschutz

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

- Die befestigten Erschließungswege sollen mit Drainagepflaster ausgeführt werden.
- Die Feuerwehraufstellflächen sollen mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen befestigt werden.
- Busch- und Baumreihen sollen eine Wuchshöhe von ca. 2,0 m nicht überschreiten.
- Bei der Wahl der Pflasterbeläge sollte auf eine möglichst helle Farbgebung geachtet werden.
- Weitere thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Fassadenfarben erzielt werden.

3. Grüngestaltung / Artenschutz

Während der Bauzeit sind die Gehölze im auf den Nachbargrundstücken gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltplan einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich insbesondere an der Nordgrenze außerhalb des Plangebiets ein größerer Baumbestand befindet. Die Ausnutzung des Baugrundstücks, einschließlich Arbeitsraum beim Aushub der Tiefgarage und Verbau der Baugrube ist so vorzunehmen, dass dieser Baumbestand nicht geschädigt wird. Dies ist auch bei der Planung der Andienung und Baustelleneinrichtung (Zufahrt, Kranstandorte, etc.) zu berücksichtigen. Es wird auf die Einhaltung der DIN 18920 hingewiesen.

Im Rahmen der Planung sollte auf den Bau großer Glasfassaden weitgehend möglich verzichtet werden zur Vermeidung von Vogelschlag; alternativ kann durch Glasmarkierungen ein weitgehender Schutz bewirkt werden. (siehe dazu SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

4. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswese, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten ist.

5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

- Bei allen Eingriffen in den Boden (Abriss von Gebäuden, Aushub der Baugrube, Anlegen von Leitungsgräben, etc.) ist die Landesarchäologie Speyer rechtzeitig vorher zu benachrichtigen und die Maßnahme mit ihr abzustimmen. Die Aushubarbeiten sind mit einem Bagger mit einem schwenkbarem Böschungslöffel (zahnlosem Löffel) durchzuführen. Die Kosten für die Baggerarbeiten, den Abtransport des Aushubs und die Absicherung der Baustelle sind vom Bauherrn zu tragen.
- Ein Mitarbeiter unseres Amtes wird die Erdarbeiten überwachen. In einem ersten Schritt kann bis auf das Niveau, auf dem die archäologischen Befunde erscheinen, gebaggert werden. Im Vogelgesang ist dies erfahrungsgemäß 30-50 cm unter der heutigen Oberfläche, wo sich die Befunde als dunkle Verfärbungen im anstehenden Boden abzeichnen.
- Danach beginnt die Ausgrabung durch die Landesarchäologie Speyer. Die Ausgrabungsdauer ist abhängig von der Befunddichte. Erfahrungsgemäß muss man in diesem Fall für die Untersuchung einen Zeitraum von min. 2-3 Monaten einrechnen. Diese Zeit kann sich je nach Befundsituation auch verringern. Eine genauere Zeitangabe über den Umfang der Ausgrabung kann aber erst nach den Baggerarbeiten erfolgen. Es besteht im Vorfeld die Möglichkeit, über gezielte Suchschnitte die Grabungsdauer genauer festzulegen.
- Nach Beendigung der archäologischen Untersuchung kann die Baugrube bis auf die endgültige Baugrubensohle ausgehoben werden.
- Die archäologische Untersuchung wird nur so tief erfolgen, bis die Baugrubensohle erreicht ist, auch wenn die Kulturschichten noch tiefer reichen. In diesem Fall kann nach Beendigung der Ausgrabungsarbeiten sofort mit dem Bau des Untergeschosses begonnen werden.
- Eine Beteiligung des Investors an den Grabungskosten ist im Denkmalschutzgesetz vom 26.11.2008 (§ 21 Abs. 3) geregelt. Vor Grabungsbeginn wird über die Dauer und Finanzierung der Untersuchung eine Vereinbarung geschlossen. ·

Der Bauherr wird aufgefordert, sich mit unserer Dienststelle in Verbindung zu setzen und alle Arbeiten mit uns abzustimmen.

6. Bodenschutzrechtliche Hinweise

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund 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. Der vorliegende Untersuchungsbericht vom 15.12.2016 der hsw GmbH ersetzt kein geotechnisches Baugrundgutachten mit Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlungen und Standsicherheitsnachweisen.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Bei dem vorgesehenen Abriss von Nebengebäuden ist folgendes zu beachten:

Anfallende Betonbauteile, Abbruch- und Aushubmaterialien sind nach den abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen. Es gelten insbesondere die Anforderungen der Technischen Regeln LAGA M 20. Sollten bei der Bauausführung gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen, Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, bitten wir um Mitteilung.

Sollte im Rahmen der Bauvorhaben (Tiefgarage) eine temporäre Grundwasserabsenkung /Bauwasserhaltung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Bei hohen Grundwasserständen ist eine Betroffenheit der Unterkellerungen und Tiefgaragen nicht auszuschließen. Es wird daher dringend empfohlen die Unterkellerungen und Tiefgaragen wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

8. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde zum Großteil bereits in der Vergangenheit 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.

Nutzungsschablonen

		A		B		C	
Art der baulichen Nutzung		WA		WA		WA	
Grundflächenzahl	TH FH BRH	0,4	12,30 12,80 10,45	0,4	15,00 -- 13,45	0,4	9,30 9,80 7,45
Bauweise	Dachform	a	FD / PD	o	FD	o	FD / PD
Hausgruppen Einzelhaus	maximale Dachneigung	EH	10°	EH		EH	10°

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4	GRZ (Grundflächenzahl)
TH	maximale Traufhöhe
FH	maximale Firsthöhe
BRH	maximale Brüstungshöhe
III	maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)
D	Dachgeschoss/Staffelgeschoss gemäß LBauO

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

o / a	offene / abweichende Bauweise
EH	Einzelhäuser
10°	maximale Dachneigung
FD	Flachdach
PD	Pultdach
◄──►	Firstrichtung
–·–·–	Baugrenze
┌ ┐	Flächen für Nebenanlagen: Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Tiefgarage (GTG) und Müllsammelplätze (GM), (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Textlicher Festsetzung I.8

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäudeabriss
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 10 m — Bemassung
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- ▼▲ Einfahrt- Ausfahrt Tiefgarage

Bestandteil des Bebauungsplans ist die Begründung inklusive Umweltbericht welche gesondert beigefügt ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 035 B "Windthorststraße"

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 16.07.2015 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 30.11.2017.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 21.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht.	8. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren entbehrlich.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 31.08.2015 bis zum 25.9.2015 durchgeführt.	9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben. Ausgefertigt: Speyer, den 12.12.2017 gez. Oberbürgermeister Hansjörg Eger
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 28.06.2017 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	
5. Dieser Beschluss wurde am 21.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.	
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 31.08.2017 öffentlich aus.	10. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.01.2018 Rechtskraft erlangt.

Masstab 1:500

Abteilungsleiterin: Trojan
Bearbeiter: Welter
Gezeichnet: Bayer
Fassung vom: 19.10.2017

Stadt Speyer - FB 5
520 Stadtplanung

SPEYER