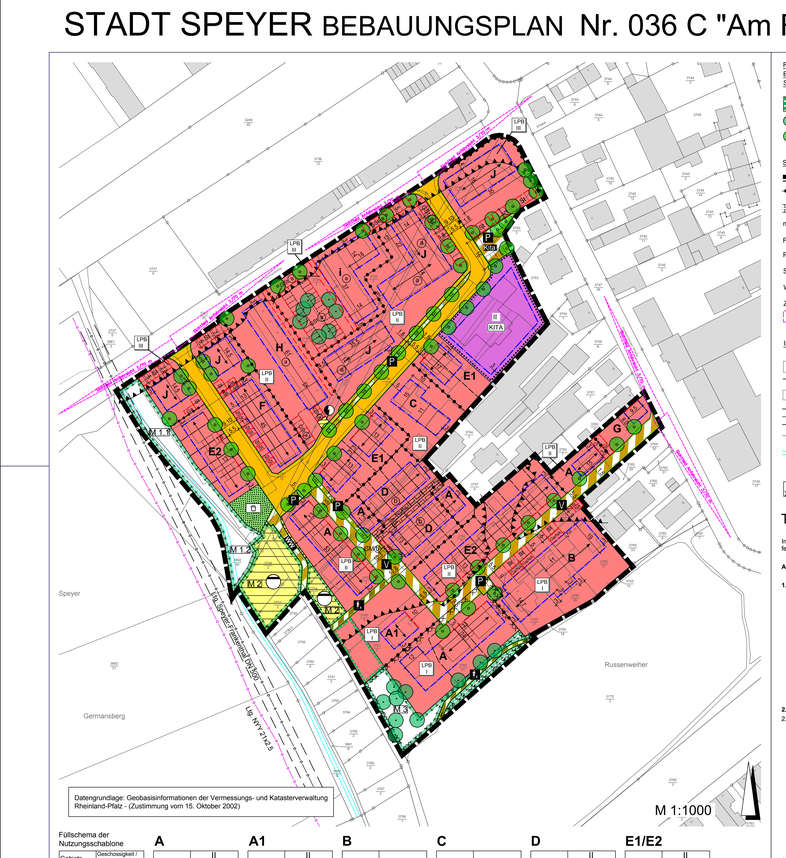
STADT SPEYER BEBAUUNGSPLAN Nr. 036 C "Am Russenweiher, Neufassung I"

Internetfassung



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebiets-art	Geschossigkeit / max. Wandhöhe / max. Gebäude-höhe	Grund-flächen-Zahl	Dach-form / Dach-neigung
A	WA	0,4	FD / FD max. 10°
A1	WA	0,4	FD / FD max. 10°
B	WA	0,4	FD / FD max. 10°
C	WA	0,4	SD
D	WA	0,4	FD / FD max. 10°
E1/E2	WA	0,4	FD / FD max. 10°
F	WA	0,4	FD / FD max. 10°
G	WA	0,4	FD / FD max. 10°
H	WA	0,4	FD / FD max. 10°

Geschossigkeit / max. Wandhöhe / max. Gebäudehöhe:
Vollgeschosse / Wandhöhe in Metern / Gebäudehöhe in Metern
Geschosse:
Zwingeschosse
Wandhöhe in Metern:
WH = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WH(II) = 9,5m; GH(II) = 11,0m
WH(III) = 9,5m; GH(III) = 13,5m
WH(IV) = 9,5m; GH(IV) = 16,0m
WH(V) = 9,5m; GH(V) = 18,5m
WH(VI) = 10,0m; GH(VI) = 21,0m
WH(VII) = 10,0m; GH(VII) = 23,5m
WH(VIII) = 10,0m; GH(VIII) = 26,0m
Grundflächenzahl:
0,4 = 0,4 GRZ
Dachformen:
SD = Satteldach
FD = Flachdach
Dachneigung:
max. 10° = Dachneigung bis max. 10° Grad

LEGENDE

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 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

II-II — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO) -Beispiel-

GH max= — Gebäudehöhe als Höchstmaß

GH max FD= — Gebäudehöhe als Höchstmaß bei Errichtung von Flachdächern

GH max PD= — Gebäudehöhe als Höchstmaß bei Errichtung von Pultdächern

WH max= — Wandhöhe als Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO) -Beispiel-

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a1 / a2 — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

D — nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

A — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

V — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

G — Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

E — Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Firstrichtung verbindlich

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

FL — Fläche für Stellplätze

GA — Fläche für Garagen

GA — Fläche für Garagen und Nebenanlagen

NA — Fläche für Nebenanlagen

GS — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

GM — Fläche für Gemeinschaftsanlage für Müllgefäße

a, b — Kennzeichnung des Versorgungsbereiches von Gemeinschaftsanlagen; Zuordnung siehe Planeintrag

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:

KITA — Kindertagesstätte

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1.1 / M1.2 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M2 / M3 — Massnahmen siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 UND ABS. 5 BauGB)

LärmpegelBereich III -Beispiel- (siehe Textliche Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch unterschiedlicher Zulässigkeit Festsetzungen werden die Wohnbaufläche in der Planzeichnung und im Text als WA(A), A, WA(B), B, WA(C), C, WA(D), D bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit Bezug genommen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.
Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 036 C.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in allen Gebieten bei der Ermittlung der Regel-GRZ nicht anzurechnen. Sie sind auf die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ anzurechnen.
In allen Baugebieten ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen um max. 50 % zulässig. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die Grundfläche von Zufahrten, Zuwegen, Terrassen und nicht-überdachten Stellplätzen, die mit versickerungsfähen Belägen, die eine Abflussleistung von maximal 0,3 aufweisen (hierzu gehören u.a. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Kiesbeläge), errichtet werden, bei der Ermittlung der Grundfläche mit 0,5 der Fläche, die Grundflächen sind.

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bebauungsgebiet in dadurch unterbrochen wird (Tiefgarage) nicht mitzurechnen, wenn diese Bauwerke mindestens 0,6 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.
Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind, wenn die Geschosse nicht um min. 60 cm erfolgt.

2.3 Untere Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigstellung der Straßenmitte, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, vor dem Grundstück.

2.4 Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist nicht begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a1** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Das Gebäude ist ohne Grenzabstand an die nördliche Nachbargrenze anzubauen.
3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a2** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
3.3 Für den Bereich der Nutzungsschablone **D** wird ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 H (H = Maß der Wandhöhe gem. der Definition in § 8 Abs. 4 BauNVO), jedoch mindestens 3,00 m festgesetzt.
3.4 Für die südliche Nutzungsschablone **E2** ist nur dann ausnahmsweise ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 H (H = Maß der Wandhöhe gem. der Definition in § 8 Abs. 4 BauNVO), jedoch mindestens 3,00 m, zulässig, wenn dadurch keine Nachteile entstehen.
3.5 In den mit Nutzungsschablone **A, A1, B, C, D E1/E2, G** und **J** ausgewiesenen Bereichen sind die jeweiligen Außenwände der Gebäude auf die festgesetzten Baugrenzen und oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Bei Eckgrundstücken gilt diese für die straßenseitigen Außenwände und die der Gebäude erschließenden Straße zugewandt. Untergeordnete Bauteile wie Erkern, Balkone, Vordächer etc. können hiervon abweichen. Bei Ausbildung von Pultdächern muss die Firstrichtung parallel zu den festgesetzten Baulinien/Baugrenzen verlaufen.
3.6 Bei Ausbildung von Pultdächern muss die hohe Wand in den (Ost-West-Richtung) verlaufenden Straßen auf der Nordseite und bei in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßen auf der westlichen Gebäudeseite angeordnet werden.
3.7 In der Planzeichnung festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur für oberirdische Bauten. Bauten unterhalb der festgesetzten Straßenhöhe, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Telegraphen- und Fernmeldetechnik, der Telegraphen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.8 Terrassen für Erdgeschosswohnungen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Tiefe von 25 m² Fläche nicht überschreiten und die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
4.1 In den Teilgebieten mit Nutzungsschablone **A, A1, B, C, D, E1/E2, F** und **G** sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplätzen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die dafür festgesetzten Flächen nur zulässig, wenn
- sie nicht auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze / Bauline angeordnet werden,
- sie einen umbauten Raum von 20 m3 (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) pro Grundstück nicht überschreiten,
- sie zur freien Landschaft sowie zu Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB hin eingegrünt werden.

Im Bereich D und den direkt daran angrenzenden Bereichen A darf Gemäß Artenschutzuntersuchung ausnahmsweise zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig, wenn für den kompletten Bereich ein einheitliches mit der Stadt abgestimmtes Gesamtbauliches Konzept verwirklicht werden soll.

4.2 In den Teilgebieten **H, I** und **J** sind untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelplätze und Fahrradabstellanlagen, soweit sie jeweils eine Größe von max. 20 m² nicht überschreiten und eingegrünt werden.

4.3 Garagen sind in den Teilgebieten **H, I** und **J** nicht zulässig. Stellplätze sind in den Teilgebieten **H, I** und **J** nur auf dem gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatz zulässig. Gemeinschaftsstellplätze oder in Tiefgaragen zulässig.

4.4 In den sonstigen Bereichen sind Stellplätze, Garagen und Carports auf den gesondert in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Garagen und/oder Stellplätze zulässig. Sie sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur von der Straßenbegrenzungslinie aus zur Tiefe der vorgelagerten Baugrenze. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.

4.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze. Darüber hinaus sind dort Stellplätze auch entlang der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

4.6 Die Einrichtung von Stellplätzen Doppelstock- oder Mehrstock-Parkanlagen ist unzulässig.

4.7 Auf den Flächen für Stellplätze und Parkplätze sind keine Überdachungen, Carports, Fahrradboxen, Schranken, Poller etc. zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 In den Gebieten mit Nutzungsschablone A, A1, B, E2, und G sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.
5.2 In den Gebieten mit Nutzungsschablone D ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
5.3 Im Gebiet F ist je Einzel-Reihenhaus max. eine Wohneinheit zulässig.
5.4 Im Teilgebiet E1 sind bei Errichtung von Einzelhäusern max. drei Wohnungen und bei Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11Baugb)
Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.
Im öffentlichen Straßenraum ist über die in Plan mit der gekennzeichneten Bereiche hinaus die Anordnung weiterer Parkplätze zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf der dieserhalb in der Planzeichnung festgesetzten „Spielplatz" ist pro 150 m² Grundstücksfläche ein hochwertiger Lauftbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) und je 20 m² eine Strauchpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die Gehölzarten sind gemäß der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Kap. F).

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit „G/F/L" gekennzeichnete Fläche ist:
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastruktur einschließlich notwendiger Schachtbauwerke, Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke und einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 25 a und b BauGB)
9.1 Die in der Planzeichnung **M1** festgesetzte Fläche am Russenweiher ist parkartig aus einem Wechsel von Wiese, Bäumen und kleinerer Zierpflanzung zu gestalten und auf extensive Weise zu unterhalten. Die Fläche dient der Gebietsentwürfung, dem Aufenthalt, dem Kinderspiel und der fußläufigen Verbindung. Die Herstellung von Fußwegen, Spielplätzen und anderen der Erholung dienenden Einrichtungen ist zulässig. Ebenso zulässig sind Begrünungen und Anlagerung zur Landschaftsgestaltung. Die vorhandenen Gebäudeteile sind dauerhaft zu erhalten. Bauliche Ergänzungen und Umgestaltung technische Einrichtungen, die der Telegraphen- und Fernmeldetechnik dienen, sind zulässig. Die Anpflanzung der Bäume und Sträucher ist mit Laubgehölzen standortgerechter Zusammensetzung und Herkunft, Wildsträuchern und Wildobstbäumen, wie in der Pflanzliste unter Ziffer 9.2 aufgeführt, vorzunehmen. Die Gehölzarten sind gemäß der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Kap. F) zu verwenden.
9.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als naturnahe Gehölzbestände zu erhalten. Es wird festgesetzt, dass abgängige Bäume und Sträucher gemäß Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Kap. F) zu ersetzen sind. Über die Art der Ersatzpflanzung ist vor Beginn der Fällung mit der Unteren Naturschutzbehörde Einvernehmen herzustellen. Zu Garagen im Sinne dieser Vorschrift zählen auch Carports.
9.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze. Darüber hinaus sind dort Stellplätze auch entlang der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.
9.4 Die Einrichtung weiterer Doppelstock- oder Mehrstock-Parkanlagen ist unzulässig.
9.5 Auf den Flächen für Stellplätze und Parkplätze sind keine Überdachungen, Carports, Fahrradboxen, Schranken, Poller etc. zulässig.

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
10.1 In den Gebieten mit Nutzungsschablone A, A1, B, E2, und G sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.
10.2 In den Gebieten mit Nutzungsschablone D ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
10.3 Im Gebiet F ist je Einzel-Reihenhaus max. eine Wohneinheit zulässig.
10.4 Im Teilgebiet E1 sind bei Errichtung von Einzelhäusern max. drei Wohnungen und bei Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig.

11. Wasseruhr, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a1** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Das Gebäude ist ohne Grenzabstand an die nördliche Nachbargrenze anzubauen.
11.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a2** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.
11.3 Für den Bereich der Nutzungsschablone **D** wird ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 H (H = Maß der Wandhöhe gem. der Definition in § 8 Abs. 4 BauNVO), jedoch mindestens 3,00 m festgesetzt.
11.4 Für die südliche Nutzungsschablone **E2** ist nur dann ausnahmsweise ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 H (H = Maß der Wandhöhe gem. der Definition in § 8 Abs. 4 BauNVO), jedoch mindestens 3,00 m, zulässig, wenn dadurch keine Nachteile entstehen.
11.5 In den mit Nutzungsschablone **A, A1, B, C, D E1/E2, G** und **J** ausgewiesenen Bereichen sind die jeweiligen Außenwände der Gebäude auf die festgesetzten Baugrenzen und oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Bei Eckgrundstücken gilt diese für die straßenseitigen Außenwände und die der Gebäude erschließenden Straße zugewandt. Untergeordnete Bauteile wie Erkern, Balkone, Vordächer etc. können hiervon abweichen. Bei Ausbildung von Pultdächern muss die Firstrichtung parallel zu den festgesetzten Baulinien/Baugrenzen verlaufen.
11.6 Bei Ausbildung von Pultdächern muss die hohe Wand in den (Ost-West-Richtung) verlaufenden Straßen auf der Nordseite und bei in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßen auf der westlichen Gebäudeseite angeordnet werden.
11.7 In der Planzeichnung festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur für oberirdische Bauten. Bauten unterhalb der festgesetzten Straßenhöhe, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Telegraphen- und Fernmeldetechnik dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen (max. zweimal jährlich nach dem 15. Juni mähen, Mahdhöhe mindestens 8 cm. Mähgut ist abzuräumen). Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste des landespflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. F) zu ersetzen.
Bei Rodungen von Gehölzen und Abriss von Gebäuden sind Nistfhilfen für Gebäude- und Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Nistfhilfen sind aufgrund der siedlungsnahen Lage mit einem Kätzen- und Marderschutz auszustatten.
9.2 Artenschutztechnische CEF-Maßnahmen Zauneidechse - **M 1.1** und **M 1.2**
Die östlich entlang des Rennpfades liegende Fläche mit der Kennzeichnung M 1.1 ist wie folgt zu entfernen bzw. zu pflegen: (CEF-Maßnahme) als Eidechsenersatzhabitat anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Auf der Maßnahmenfläche M 1.1 sowie auf einen Teilbereich der südlich gelegenen Maßnahmenfläche M 1.2 sollen den Zauneidechsen insgesamt 1.000 m² an Lebensraum zur Verfügung. Zur Realisierung der CEF-Maßnahmen ist die Umsetzung der Planung durch eine ökologische Baubegleitung zu sicherzustellen.
Maßnahmen auf dem neuen Habitat / der CEF-Fläche (Flurstücke 3861/7 und 3692/60)
- Anlage der drei neuen Eidechsenrefugien bis April 2016, die jeweils aus 3 Komponenten (Sand für die Eiablage, Holz und Steine als Versteck und Sonnenplatz) bestehen
- Orientierung: Wichtig ist die Nord-Süd-Orientierung der Refugien. Im Süden sollte sich Sand befinden, in der Mitte eine Kombination aus Steinen / Holz / Wurzeln und im Norden ein Erdhaufen mit Vegetation. Zur Begrünung kann die ausgewählte Saatgutmischung verwendet werden. Die Steinschüttung sollte in drei Teilbereiche (Breite 80 cm Tiefe) reichen, damit die Eidechsen frostfrei überwintern können. Eiablage und wird nicht angeschüttet.
- Schonung der Gras-Kraut-Flur: Die Vegetation auf der CEF-Fläche ist so weit wie möglich zu schonen. (am besten bodenschonend mit Mini-Bagger und kleinen Radlader arbeiten). Im Mähen der bereits entwickelten Gras-Kraut-Flur ist erst ab Juni des Folgejahres nach Anlage der Refugien sinnvoll.
- Sand: z.B. Bausand (ungewaschen) oder Rheinkies 0-16 mm;
- Steine: Findlinge, Wasserbausteine Klasse 0-1 oder gelegte Zyklopenverbleder (gebrochen, nicht gerschnitten - vorzugsweise Kalkstein)
- Die Fläche ist einzuzäunen (bspw. „flexibler Amphibien- und Kleinteirschutzzaun plus" der Firma Ziegler)
- Unerwünschte Arten auch an den Eidechsenrefugien ist regelmäßig zu entfernen.

Hinweis: In zirkt wurden bereits die Eidechsenrefugien angelegt und der Reptilienzaun gestellt. In 2017 sind gefk. vorhandene Zauneidechsen auf den Flurstücken 3749/2 und 3753/2 im Zeitraum 01.04.2017 bis 31.10.2017 umzusiedeln. Hierzu ist ein unentgeschränkter Zugang sowohl zu den Grundstücken als auch zur CEF-Fläche zu gewährleisten. Der Reptilienzaun ist regelmäßig freizustellen.
Maßnahmen auf dem vermuteten bisherigen Habitat (Flurstück 3727/11) im Nordwesten sind zu räumlichen Gettungsbereichies (siehe Artenschutzkonzept vom 07.03.2016)
- Entwurfung im Winter 2015/2016 durch Entfernen von Gehölzen und Mahd (Ende Oktober/Anfang November Ausführung (GaLaBau)
- Einzäunung im Frühjahr 2016 (bis April) mit einem Reptilienschutzzaun (bspw. „flexibler Amphibien- und Kleinteirschutzzaun plus" der Firma Ziegler). Dieser ist von einer Seite her übersteigbar, so dass sich die durch die Eidechsen in Angriff genommenen Habitatflächen vergrämen Tiere auf der CEF-Fläche M 1.1 mit dem neu angelegten Refugien ansiedeln. Der Schutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. regelmäßig von Bewuchs freizustellen
- Werden im Zug der Bauvorhaben Eidechsen auf den Ersatzhabitaten gefunden, so müssen diese fachgerecht gefangen und auf die bereits entwickelte CEF-Fläche umgesiedelt werden.
- Auf dem Baufeld dürfen keine Tiere zu Schaden kommen. Bis zur Freigabe durch die ökologische Baubegleitung ist das Baufeld eine Tabu-Fläche. Dies bedeutet:
- Keine Lagerung von Baustoffen oder sonstigen Materialien.
- Kein Befahren mit schwerem Gerät,
- Keine Eingriffe in Boden und Vegetation.

Hinweis: Das vermutete Habitat wurde im Winter 2015/2016 entwertet (Entfernung Gehölze, Mahd) und im Frühjahr 2016 mit einem Reptilienschutzzaun eingekauft. Dieser ist von einer Seite her dauerhaft übersteigbar, sodass die durch die Entwertung der Fläche vergrämten Tiere sich auf der CEF-Fläche mit den neu angelegten Refugien ansiedeln.
9.3 Artenschutztechnische CEF-Maßnahmen Laubfrosch - **M 1.2**
Auf der östlich des Rennpfades befindlichen Fläche mit der Kennzeichnung **M 1.2** (Flst. 3692/60) ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für den Laubfrosch ein Laubfroschersatzhabitat (CEF-Maßnahmen) durch eine Aufwertung des Rennpfadsrains nördlich der gelegenen Versickerungsmulde zu errichten.
Maßnahmenfläche M 1.2; Aufweitung des Rennpfadsrains
- Tiefe: maximal 140 cm (gegenüber dem Umgebungsniveau), Wasserfläche 60-80 cm, Wasserspiegel erfolgt hauptsächlich durch Niederschlagswasser
- Länge: ca. 20 m
- Breite: ca. 10 m
- Hinweis: Nicht die gesamte Fläche wird wasserführend sein; die Wasserfläche im Bereich der Grabenaufweitung wird auf etwa 85 m² geschätzt, die restliche Fläche stellt Böschung dar.
- Böschung: Die Böschung soll im Verhältnis 1:4 angelegt werden.
- Vegetation: Da Laubfrösche auch in vegetationsfreien Gewässern leichen, muss keine Vegetation gebracht werden. Die Gewässerbeschung soll auch nicht bepflanzt werden, sondern sich selbst begrünen.
- Wasser: Die Aufweitung und moderate Vertiefung erhält die Wahrscheinlichkeit einer Druckwasserquellung des Bodens und gewährleisten auch die Rennpfraben auch nach der Aufweitung im Westendchen durch Niederschlagswasser gespeist.
- Zeit: Die Aufweitung muss außerhalb der Aktivitätszeit der Amphibien, d.h. zwischen Oktober und April erfolgen. Idealerweise mit der Aufweitung beginnt zu dem im Rahmen der anlage der Versickerungsmulde und den in diesem Zuge nötigen Erdbewegungen. Die Graben (Anlage Gerinne des Drosselschachtes) durchgeführt, ein Eingriffsauer und -umfang so gering wie möglich zu halten.
- Pflege: Die Grabenaufweitung ist zu pflegen (Entfernung zu dichten Uferbewuchses, ggf. Ausdagern), die umgebende Vegetation ist regelmäßig zu pflegen (Kurzrinnen Oktober) zu mähen oder zu beweiden.

9.4 Weitere Maßnahmen innerhalb des räumlichen Gelungsbereiches des Bebauungsplanes
Bestehendes Schilehengebüsch gegenüber Flurstück 3692/60 (M 1.2)
- Dieses kann als Sitzwarte und Winterquartier dienen und ist zu erhalten.
- Zusätzlich sind zwischen Versickerungsmulde und Grabenaufweitung eine Hecke und Gebüsch der Gebietsentwicklung zwei Bäume zu pflanzen, um den Laufbrücken Sitzwarten und Jagdhabitate zu bieten.

Flurstück 3692/60 (M 1.2)
- Als Überwinterungsstruktur ist eine Holzbreite (ca. 3 m lang, 80 cm hoch) aus ca. 30 cm langen Stämmen abschnitten anzulegen, die von den Tieren als Winterquartier genutzt werden können.
- Die Holzbeige ist auf der gegenüberliegenden Seite des bestehenden Schilehengebüschs anzulegen, um eine Verwinterung des Gebüschbereiches zu schaffen.

In südlicher Bereich des Flurstücks sollen bis dahin ein Ablagerung von Gehölzschnitt, die zunächst bestehen bleiben sollte, als ein Winterquartier und Sitzwarte für den Laubfrosch dienen könnte. Im Zuge der geplanten Grabenaufweitung sollen diese Ablagerungen dann entfernt werden, wobei Teile u.U. in die Holzbeigen angelegt werden.

Bisherige potentielle Laichgewässer
- Das potentielle Fortpflanzungsgewässer im Kleingarten auf der Flurstücken 3749/2 bzw. 3753/2 bietet über die gesamte Fortpflanzungsperiode des Laubfrosche (01.7 (April bis August) bestehen.
- Solte absehbar sein, dass ein Eingriff innerhalb dieser Zeit nötig ist, können die Laubfrösche gefk. in andere Habitate südlich des Eingriffsbereiches (z.B. Berghäuser Aktheim) umgesiedelt werden.

Potentielle Überwinterungsplätze nördlich des Russenweihers (Flurstück 3785/21)
- Die potentiellen Überwinterungsplätze des Laubfrosche nördlich des Russenweihers sind bis zum 01.09.2017 durch Entfernung des Rheinsaats zu entwerten. Hierdurch werden Lockter und Fugen verschlossen und eine Überwinterung ist nicht mehr möglich.
- In Winter 2017/2018 können dann die Gehölze in diesem Bereich gerodet werden, ohne Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszulösen.

9.5 Die in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Flächen dienen der Niederschlagswasserrückhaltung und sind wie folgt zu gestalten:
- Ansaat der Retentionsfläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Herkunftsregion 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland)
- Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen (max. 2 mal jährlich nach dem 15.Juni mähen, beim Aufführen von problemarmen Pflanzen wenden die Funktionsfähigkeit der Mulde beeinträchtigen dirf auszunehmesweise vorher gemäht werden, Mähgut ist abzuräumen).
- Stickstoffdüngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Am Rand der Regenrückhaltebecken sind kleinere Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen gemäß Artenverwendungsliste des landespflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. F) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte: 1,5 m x 1,5 m in kleinen Trupps.

9.6 Die Dächer von Garagen und Flachdächer sowie begrünbare Dächer bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Dach- und Fassaden(teil)flächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig. Diese Regelung betrifft nicht den Bereich B der Planzeichnung

9.7 Zur Beleuchtung von Straßen und Wegen sind ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdruckleuchten oder LED-Lampen) zu verwenden.

9.8 Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. F) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (siehe Kap. F) zu ersetzen.

9.9 Bei Einzelbaumpflanzungen sind