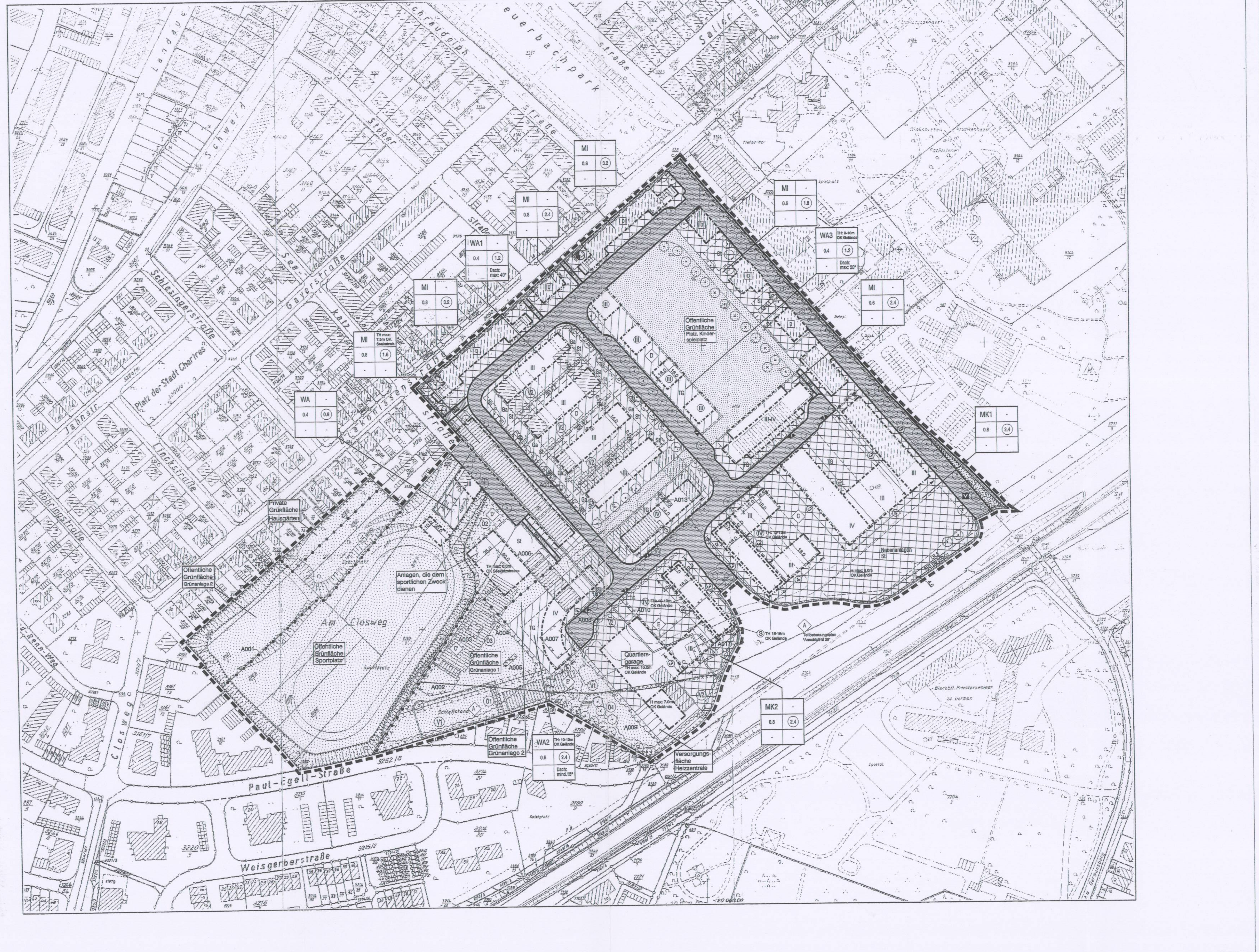
Internetfassung


Landau
Schwerd
Schraudolph
Feuerbachpark
Salier straße
Stober straße
See- straße
Gayerstraße
Schlesingerstraße
Platz der Stadt Chartres
Jahnstr.
Linckstraße
Diakonissen straße
Möhringstraße
Closweg
Am Closweg
Paul-Egell-Straße
Weisgerberstraße
Diakonissen Krankenhaus
Bischöfl. Priesterseminar St. German
MI 0.8 3.2
MI 0.8 2.4
MI 0.6 1.8
WA1 0.4 1.2 Dach: max: 40°
WA3 TH: 9-10m OK Gelände 0.4 1.2 Dach: max: 20°
MI 0.8 3.2
MI 0.6 2.4
MI TH max 7.5m OK Seekatzstr 0.8 1.6
WA 0.4 0.8
MK1 0.8 2.4
MK2 0.8 2.4
WA2 TH: 10-13m OK Gelände 0.6 2.4 Dach: mind.15°
Öffentliche Grünfläche Platz, Kinderspielplatz
Private Grünfläche Hausgärten
Öffentliche Grünfläche Grünanlage 2
Anlagen, die dem sportlichen Zweck dienen
Öffentliche Grünfläche Sportplatz
Öffentliche Grünfläche Grünanlage 1
Quartiersgarage TH max: 10.0m OK Gelände
Versorgungsfläche Heizzentrale
Teilbebauungsplan "Anschluß B 39"
TH max: 6.0m OK Seekatzstrasse
TH 12-13m OK Gelände
TH 15-16m OK Gelände
H max: 7.0m OK Gelände
H max: 8.0m OK Gelände
Nebenanlagen St
A001
A002
A003
A004
A005
A006
A007
A008
A009
A010
A011
A012
A013
Ö1
Ö2
Ö3
Ö4
V1
V2
TG
St
Ga

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB , §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
z.B. (III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
H max: 3.0m OK Gelände	maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) z.B. 10 m über Gelände
TH: 12-13m OK Gelände	Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) z.B. 12-13 m über Gelände

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

‒ · · ‒	Baulinie
‒ · ‒ ·	Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

☐	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St/GA/TG/Na	Stellplätze/ Garagen/Tiefgaragen/ Nebenanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

―	Straßenbegrenzungslinie
▒	Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F/R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
▼▲	Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, sowie die Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 und 13 BauGB)

☰	Flächen für Versorgungsanlagen
Versorgungsfläche Heizzentrale	Zweckbestimmung: Heizzentrale
◐	Elektrizität
―○―	Gas - unterirdische Leitung

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

⌇	Flächen für oberflächennahe Versickerung
(V1)	Versickerungsmulden
(V2)	Versickerungsrinnen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

░	Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen
Öffentliche Grünfläche Platz	Zweckbestimmung: Platz, Kinderspielplatz, Grünanlagen, Sportplatz
V	Verkehrsgrün
Private Grünfläche Hausgärten	Zweckbestimmung: Hausgärten

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

⊥⊥⊥	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
⊙	Anpflanzungen von Bäumen
⬚	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
⊙ ⊂⊃	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
z.B. (Ö1)	Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. siehe textliche Festsetzung)
z.B. ◇A◇A'	Bezeichnung und Zuordnung der Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- - -	Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
z.B. GFR 1	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
z.B. GFLR 2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten angrenzender Anlieger
z.B. LR 3	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

☐	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•‒•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 bis 9, § 16 Abs. 5 BauNVO)
z.B. ⊢④⊣	Den baulichen Anlagen zugeordneter Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
— —	Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)
☒	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB): (A001/A009)
⬚	Flächen mit Bodenbelastungen, die nicht erheblich i.S. einer Gesundheitsgefährdung sind. (A002 bis A008 / A010 bis A013)
(S)	Staffelgeschoß zwingend (§ 88 Abs. 1 LBauO)
Dach: mind.15°	Dachneigung, mindestens 15° (§ 88 Abs. 1 LBauO)
⊢16.0⊣	Bemaßung in Meter
⟋	Verbindungen gleicher Flächenfestsetzungen

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

I Städtebaurechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht zulässig.

§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

1.2 In den Mischgebieten sind
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 qm Verkaufsfläche,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
sowie
- Vergnügungsstätten
nicht zulässig.

§ 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

1.3 In den Kerngebieten sind
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
sowie
- Tankstellen
nicht zulässig.

§ 7 Abs. 2 Nrn. 2 und 5 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

1.4 In dem Kerngebiet "MK 1" sind Wohnungen allgemein zulässig, sofern sie eine besondere Wohnform (z.B. betreutes Altenwohnen) darstellen, und die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB
§ 16 Abs. 6 BauNVO

2.1 Die in der Versorgungsfläche festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen von 5,0 m kann in technisch begründeten Ausnahmefällen ausnahmsweise überschritten werden.

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), nicht mitzurechnen.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

3 Mindestmaße für Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" wird die Mindestbreite der Baugrundstücke mit 6,0 m festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
12 Abs. 6 BauNVO

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" (Stellplätze) festgesetzten Bereiche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

Soweit es sich um notwendige Stellplätze handelt, sind diese in direkter Zuordnung zu der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück ausnahmsweise auch außerhalb der bezeichneten Flächen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohneinheit zulässig.

6 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

6.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage 1" sind den Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 vorbehalten.

6.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage 2" sind mit parkähnlichem, aber naturnahen Charakter zu gestalten. Die entsprechend gekennzeichneten Bäume und sonstigen Vegetationsstrukturen sind zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Wege- und Platzbefestigungen sind bis zu einem Anteil von max. 10 % zulässig. Die Wege dürfen max. 2,50 m breit sein. Wege und Plätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag versehen sein.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Grünanlage 2' hat zu berücksichtigen, daß mindestens 15 Hochstamm-Laubbäume gem. Pflanzenliste 2 gepflanzt werden müssen.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen sowie Teilen von baulichen Anlagen zum Anpflanzen, für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

7.2 An den entsprechend gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die genauen Standorte sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Lage der Grundstückseinfahrten bzw. den Verläufen von Ver- und Entsorgungsleitungen festzulegen.

7.3 Die bereits gärtnerisch genutzten Freiflächen der Bestandsgebäude-Grundstücke entlang der Ruland- und Diakonissenstraße sind als solche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

7.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Anteil der Vegetationsflächen darf dabei 75% nicht unterschreiten.

7.5 Tiefgaragen sind, soweit sie oberirdisch nicht baulich genutzt werden, mit einer mindestens 0,5 m starken Schicht aus vegetationsfähigem Material zu überdecken und zu begrünen.

7.6 Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind mit Dachbepflanzungen gemäß dem stand der Technik zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.7 Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 25 qm sind mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Pflanzenliste 3 zu begrünen. Dies gilt nicht für die denkmalgeschützten Einzelgebäude.

7.8 Nicht überdachte Stellplatzbereiche sind mit versickerungsfähigem Belag zu versehen.

7.9 Pro vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2x2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist ausnahmsweise möglich.

7.10 Die mit "Ö1" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als dichtes Gehölzband (ca. 80%der Fläche) gem. Pflanzenliste 4 mit vorgelagertem Saumstreifen auszubilden. Sie gilt als Ausgleichsfläche für die Ausgleichsmaßnahmen, die sich aufgrund des Teilbebauungsplans "Anschluß B 39" ergeben. Der Saumstreifen ist durch Sukzession zu begründen.

7.11 Die mit "Ö2" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zu max. 60% mit Gehölzen gem. Pflanzenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.12 Die mir "Ö3" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit einer artenreichen standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und in Abständen von ca. 10 m mit Hochstamm-Obstsorten gem. Pflanzenliste 5 zu bepflanzen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Versickerungsflächen können in die Fläche integriert werden.

7.13 Die mir "Ö4" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Komplex aus Gehölzinseln, Einzelbäumen, Baumgruppen gem. Pflanzenliste 4 und artenreichen standortgerechten Wiesen auszubilden. Versickerungsmulden können in die Fläche integriert werden.

8 Zuordnungsfestsetzungen

§ 1 a BauGB in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 und 5 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

8.1 A/A'
Die mit A' gekennzeichnete Fläche für Kompensationsmaßnahmen incl. der darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen (Ö1) ist dem mit A bezeichneten Bereich (Öffentliche Erschließungsmaßnahme im Teilbebauungsplan 'Anschluß B39') als Sammelkompensationsmaßnahme zugeordnet.

8.2 B/B'
Die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen in den mit B' gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind den mit B bezeichneten Bereichen (Öffentliche Erschließungs-, Ent- und Versorgungsanlagen) als Sammelkompensationsmaßnahme zugeordnet.

8.3 C/C'
Die mit C' gekennzeichnete Fläche für Kompensationsmaßnahmen incl. der darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen (Ö3) sind dem mit C bezeichneten Bereich (Private Baumaßnahme "Erweiterung Diakonissenanstalt") als Sammelkompensationsmaßnahme zugeordnet.

8.4 D/D'
Die mit D' gekennzeichnete Fläche für Kompensationsmaßnahmen incl. der darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen (Ö2) ist dem mit D bezeichneten Bereichen (Private Baumaßnahmen "Reihenhauszeilen' und 'Stadtvillen") als Sammelkompensationsmaßnahme zugeordnet.

8.5 E/E'
Die mit E' gekennzeichnete Fläche für Kompensationsmaßnahmen incl. der darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen (Ö4) ist dem mit E bezeichneten Bereich (Private Baumaßnahme "Quartiersgarage und Umgebung") als Sammelkompensationsmaßnahme zugeordnet.

9 Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind

9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Die in der Planzeichnung mit "GFR 1" gekennzeichneten Flächen werden als mit Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9.2 Die in der Planzeichnung mit "GFLR 2" gekennzeichneten Flächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der seitlich angrenzenden Grundstücksnachbarn festgesetzt.

9.3 Die in der Planzeichnung mit "LR 3" gekennzeichneten Flächen werden als mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind den Baugrundstücken die jeweils unmittelbar benachbarten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen z.B. für Abfallbehälter) zugeordnet.

11 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Die Außenbauteile von Gebäuden sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

11.2 In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen, soweit die Räume ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassadenseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

11.3 Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, daß aufgrund der tatsächlichen baulichen Situation die Orientierungswerte der DIN 18005 vom Mai 1987 an den gekennzeichneten Fassaden eingehalten werden, kann für diese Fassadenteile auf die passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LbauO

1 Äußere Gestaltung sowie besondere Anforderungen gestalterischer Art an Werbeanlagen und Warenautomaten

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBauO

1.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

1.2 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 4,5 m über Gehwegoberfläche reichen. Werbeanlagen sind unmittelbar flach an der Wand anzubringen. Die Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Die Länge der Werbeelemente darf höchstens 3/4 der Fassadenlänge betragen.

1.3 Für jede Einrichtung, Gewerbe- bzw. Ladeneinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig.

1.4 Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 qm nicht überschreiten, wobei eine geschlossene Fläche maximal 0,4 qm groß sein darf und die Gesamtfläche mehrerer geschlossener Flächen daß Maß von 0,6 qm nicht überschreiten darf.

1.5 Lichtwerbung, Blinklichter, laufende Schriftbänder sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen sind unzulässig.

1.6 Hinweisschilder auf Beruf und Wohnung sind an Häusern und Einfriedungen nur bis zu einer Größe von 0,25 qm je Einzelschild und 1,0 qm Fläche der Gesamtbeschilderung zulässig.

1.7 Die o.g. Vorschriften gelten sinngemäß auch für Warenautomaten und Schaukästen.

1.8 Abweichend von § 61 Abs. 1 Nrn. 38 und 42 LBauO bedarf das Aufstellen, Anbringen, Erneuern oder Verändern von Werbeanlagen und Warenautomaten der Baugenehmigung.

2 Äußere Gestaltung sowie besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBauO

2.1 In den Kerngebieten "MK 1" und "MK 2" sind in den mit "S" gekennzeichneten Baufenstern (überbaubare Grundstücksfläche) Staffelgeschosse zwingend vorgeschrieben. Die Staffelgeschosse sind mit Pultdächern auszuführen.

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" (Reihenhäuser) ist nur eine maximale Dachneigung von 40° zulässig, in dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" (Geschoßwohnungsbau) sind nur nach Süden ausgerichtete Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 20° zulässig und im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" (Stadtvillen) ist nur eine maximale Dachneigung von 20° zulässig.

3 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

3.1 Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecken zu gestalten. Eine Kombination mit Zaunelementen aus Holz, Metall o.ä. ist zulässig.

3.2 Einfriedungen an den Bestandsgebäude-Grundstücken und an den Stadtvillengrundstücken ("WA3") zum ehemaligen Exerzierplatz hin sind als streng formal geschnittene Hecken (Arten gem. Pflanzenliste 2) zu gestalten.

III Hinweise

1 Auflagen bezüglich Altlasten, die in die Baugenehmigung aufzunehmen sind

1.1 Die im Zuge der Vorhaben erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerungen (Planierarbeiten, Leitungs- und Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.

1.2 Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die erwarteten Abfälle (Erdaushub und Bauschutt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei akuter Gefahr (freigelegte Schadstoffe, Ausgasungen u.ä.) sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baustelle zu sichern. Im Hinblick auf die erforderlich werdende altlastenrechtliche Neubewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) als zuständige obere Abfallbehörde (Altlastenbehörde) einzuschalten.

1.3 Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsverbot nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und nicht zulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfallarten, Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, daß eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Ver-wertbarkeit, kann erforderlich werden.

Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.

1.4 Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift "Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen" vom 20.01.1993 (Min.Bl.RLP v. 17.08.1993, S. 227ff.) und in Ergänzung dazu die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (LAGA-TR), Stand: 05.09.1995, LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnen (verwertbaren) Materialien gem. den Begriffsbestimmungen der Nr. 3 der VV Bauabfall einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis nach Tab. 1 bzw.2 in Nr. 11 der VV Bauabfall gilt nur für als unbelastet eingestufte Bauabfälle.

Hinweis: Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte < Z 1.2) und von Z 2 Massen (Gehalte < Z 2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z.Zt. nicht gegeben. (Qualitätssicherung und Kontrolle, Dokumentation des Einbaus). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung.

1.5 Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, daß Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

1.6 Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden.Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

1.7 Beginn und Abschluß der Arbeiten sind dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

1.8 Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der SGD Süd als obere Abfallbehörde über das zuständige Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 2-fach zur Zustimmung vorzulegen.

In diesem Rückbauplan sind insbesondere darzustellen, die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters bzw. die event. Streichung der Fläche aus dem Kataster.

2 Landespflegerische Hinweise

2.1 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist bei Bau-, Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Die Kronenbereiche der Bäume sind soweit als möglich von Versiegelungen freizuhalten. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Nachweis im Rahmen d. Baugenehmigungsverfahrens mittels einzureichendem Freiflächengestaltungsplan).

Alle Bepflanzungen und Ansaaten sind gem. DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen sowie gem. DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu Beginn aller Erdarbeiten ist vorhandener Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschieben und seitlich zu lagern sowie - soweit möglich - zur Andeckung der gärtnerisch zu nutzenden Bereiche wiederzuverwenden.

Bei Dacheindeckungen, Gauben und Regenrinnen , von denen Regenwasser zur Versickerung gebracht werden soll, sind Blei-, Kupfer- und Zinkmaterialien unzulässig (vgl. auch Merkblatt der ATV - DVWK - M 153).

Für Bäume in Baumscheiben ist ein zusätzlicher Wurzelraum unter der Tragschicht der befestigten Flächen aus speziellem Baumsubstrat von mind. 0,5 m Dicke und 50 qm Flächen zu schaffen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:
Hochstamm, 3xv., mDb, StU 18-20

Acer platanoides	Spitzahorn
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2:
Hochstamm, 3xv., mDb, StU 18-20
alle typischen Parkbäume möglich außer Koniferen

Pflanzenliste 3:
Kletterpflanzen selbstkletternd:

Campsis radicans	Klettertrompete
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Kletterpflanzen mit Rankhilfe:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera sp.	Geißblatt-Arten
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzenliste 4:
Hochstamm, 3xv, mB, StU 14-16 oder Heister, 3xv, mB, 175-200 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Heinbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Strauch, 2xv, oB, 100-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenliste 5:
Hochstamm, 3xv, mB, StU12-14 cm

Apfelsorten z.B.:	Bittenfelder Danziger Kantapfel Hauxapfel Jakob Fischer Jakob Lebel Kaiser Wilhelm
Birnensorten z.B.:	Katzenkopf Köstliche von Charneau Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne
Pflaumensorten z.B.:	Nancy Mirabelle Deutsche Hauszwetsche Wangenheims Frühzwetsche
Süßkirschensorten z.B.:	Gr. schwarze Knorpel Büttners rote Knorpel Hedelfinger Riesenkirsche
Sauerkirschsorten z.B.:	Ludwigs Frühe Morellenfeuer Schattenmorelle

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 I, S. 137), in 01.01.1998 geltenden Neufassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 21. (BGBl. I S.2994).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff), z geändert durch Artikel 95 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geände 22 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S 325 ff).

Landespflegegesetz (LPflG) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl zuletzt geändert durch Artikel 240 des Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S 325 ff).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Artikel Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Arti-kel 1 Gesetzes vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325 ff).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 13.Juni 1991 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 20.Sept.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde vom Stadtrat am 10.Sept.1998 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 04.Okt.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauBG wurde am 17.März 1999 durchgefüht.

4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 17.Aug.2000 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Die Auslegung wurde am 04.Okt.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.Okt. bis 20.Nov.2000 öffentlich aus.

7. Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 15.FEB.2001

8. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.JULI 2001 Rechtskraft erlangt.

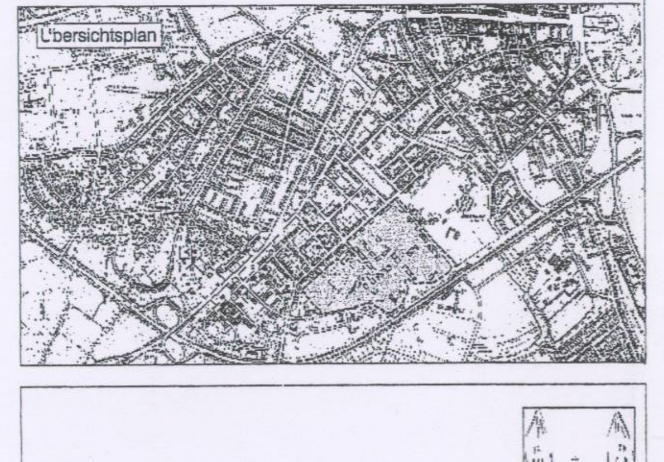
Speyer, den ....
Stadtverwaltung

Oberbürgermeister

9. Ausgefertigt:
Speyer, den 02.07.2001

GEZEICHNET:
SCHINELLER
Oberbürgermeister

Satzung Gemäß §§ 8-12 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 2 der Hauptsatzung vom 01.Sept.1994 sowie § 86 Abs. 1 und 6 LBauO	Dem Bebauungsplan liegt die Stadtgrundkarte 1:1000 der städt. Vermessungsstelle zugrunde, die von der amtl. Flurkarte des Katasteramtes Speyer abgeleitet wurde.



Stadt Speyer

Bebauungsplan Nr. 59
Kaserne Normand

-Satzungsexemplar-

Fassung	Datum
Vorentwurf	22.09.2000
Satzung	31.01.2001

AS&P
Albert Speer & Partner GmbH
Architekten, Planer
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

M 1:2000