Internetfassung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird gemäß Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO vorgesehen sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Im Mischgebiet werden die Arten von Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO als allgemein zulässig vorgesehen sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art), gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 6 Abs. 3 vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Art, Beschaffenheit oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Damit sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art im Mischgebiet unzulässig.

2. MAẞ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der LBauO, entsprechend der Planzeichnung, differenziert festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), 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 0,8 zulässig.

Die Trauf- und Firsthöhe werden gemäß Nutzungsschablone als mindest, maximale oder absolute Höhe festgesetzt.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe in Meter über Normalnull (m üNN).

Bei Pultdächern ist der untere äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut als Traufhöhe und der obere äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als Firsthöhe anzunehmen.

Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Firsthöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei kleinsegmentschen Flachdächern tritt für die oberste Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flachdaches die Oberkante der Attika.

Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Ausnahmsweise darf in den Bereichen A bei begehbaren Flachdächern die festgesetzte Firsthöhe von 113,5 m üNN (= rund 12,00 m) durch eine geschlossene Umwehrung auf maximal 114,3 m üNN überschritten werden.

In den Bereichen A ist ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB ein 5. Geschoss zulässig wenn:

1. es sich bei dem 5. Geschoss nicht um ein Vollgeschoss gemäß LBauO handelt und
2. eine maximale Firsthöhe von 116,5 m üNN (= rund 15 m) nicht überschritten wird und
3. im 5. Geschoss nur maximal 1 Gebäudeseite auf der kompletten Gebäudelänge ohne Rücksprung zum unterliegenden Geschoss ausgebildet wird und
4. die anderen Wandseiten des 5. Staffelgeschosses zu einem Anteil von mindestens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (= 7 m) zurückspringen und
5. der Rücksprung mindestens 1,50 m (gemessen von Außenkante Wand) beträgt.

Ausnahmsweise kann die unter Punkt 4 beschriebene Gebäudelänge auf einer Wandseite um weniger als 50 % zurücksprungen, wenn es die Gestaltung und Kubatur des Gebäudes zulässt und ein Ausgleich für die zusätzliche Gebäudemasse geschaffen werden kann. Dies ist der Fall, wenn mindestens eine Seite des Staffelgeschosses komplett zurücksprungen ist gleichzeitig

- in der Ansicht, in der der 50-fache Rücksprung nicht eingehalten werden kann, mehrere Loggien vorgesehen sind oder
- die obrigen Gebäudeseiten nie zu 100 % (< 14 m) angebaut sind, also auch an den übrigen Gebäudeseiten ein Rücksprung zum unterliegenden Geschoss erfolgt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Es kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als 5,00 m je Gebäudeseite von der festgesetzten Baulinie zurücktreten. Eine Überschreitung der Baulinien ist nicht zulässig.

Zudem werden Flächen für Nebenanlagen (NA) festgesetzt.

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien und Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies gilt ausdrücklich auch für nach LBauO baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

Für die Wohnungen im Erdgeschoss ist jeweils eine **Terrasse** ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig wenn:

1. sie eine Größe von 15 m² nicht überschreitet und
2. ein eventueller Sichtschutz gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1 gestaltet wird

Abfallsammelplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster und der speziell für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn die Anlage sich innerhalb einer Zone von 2,00 m parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße / Gehweg befindet und sie eingezäunt und begrünt wird.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN AUF DEM GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Private Stellplätze sind nur unterirdisch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für Tiefgaragen (TG) zulässig. Ausnahmsweise (gemäß § 31 BauGB) kann von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Zufahrten abgewichen werden, wenn dies technische Bedingungen erfordern und eine nachbarschaftsverträgliche Alternative nachgewiesen werden kann. Ebenso kann ausnahmsweise von der festgesetzten Lage der Tiefgarage in Einzelbereichen abgewichen werden, wenn dies technische Bedingungen erfordern und die eingezeichnete Größe insgesamt nicht überschritten wird.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden festgesetzt als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hinsichtlich der Zweckbestimmung wird gemäß Planzeichnung unterschieden in die besonderen Zweckbestimmungen Fußwege und Parkplätze.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit R 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

9. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden sind an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseite 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.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume von Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB(A)]	[DB]	[DB]
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an den Schutz der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

10.1 GRÜNORDNERISCHE MAẞNAHMEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IM BEREICH A (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je angefangene 150 m² der Pflanzgebotsfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Bäume, die zur Erhaltung oder mit Standort festgesetzt sind, werden angerechnet.

Erforderliche Zugänge, Zufahrten, Plätze und sonstige Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Einfriedungen sind nur entlang öffentlicher Wege / Straßen und um Terrassenbereiche als Drahtzäune bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind auf mind. 2/3 der Länge mit Schnittheken zu hinterpflanzen. Erfolgt der öffentlichen Wege / Straßen sind Zäune um 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

10.5 GRÜNORDNERISCHE MAẞNAHMEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IM BEREICH B (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je angefangene 150 m² der Pflanzgebotsfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzenliste 2 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Bäume, die zur Erhaltung oder mit Standort festgesetzt sind, werden angerechnet.

Erforderliche Zugänge, Zufahrten, Plätze und sonstige Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Einfriedungen sind nur bis 1,5 m Höhe als Drahtzäune in Verbindung mit Schnittheken zulässig. Entlang von Wegen / Straßen sind die Einfriedungen 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

10.6 GRÜNORDNERISCHE MAẞNAHMEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IM BEREICH C (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Je angefangene 200 m² der Pflanzgebotsfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu pflegen. Bäume, die zur Erhaltung oder mit Standort festgesetzt sind, werden angerechnet.

Erforderliche Zugänge, Zufahrten, Plätze und sonstige Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 25 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Pflanzenliste 3 zu begrünen.

10.7 DACHBEGRÜNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Flachdächer und gering geneigte Dächer bis 10° sind mit einer mind. extensiven Begrünung nach dem Stand der Technik zu versehen und dauernd zu unterhalten. Ausgenommen sind Bereiche, die als Terrasse genutzt werden.

10.8 UNTERBAUTE FLÄCHEN – TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Tiefgaragen sind, außerhalb der für Zufahrten und Zugänge erforderlichen Flächen, mit einer mind. 50 cm starken Schicht aus Erde und Mutterboden zu überdecken und dauernhaft zu begrünen.

10.9 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Parkplatzbereiche sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Pro max. 4 Parkplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, in direkter Zuordnung zu pflanzen und dauernhaft zu unterhalten. Die Fläche des Pflanzbeetes pro Baum darf 8 m² oder 16 m³ durchwurzelbares Volumen nicht unterschreiten und ist gegen Überfahrung zu sichern und zu bepflanzen. Per Pflanzgebot sowie zur Erhaltung oder Neupflanzung festgesetzte Bäume sind jeweils anrechenbar.

10.10 FLÄCHEN FÜR FUẞ- UND RADWEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fuß- und Radwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

10.11 ZOORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1 A BauGB)

Den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten wird die mit D" im Bebauungsplan „Kaserne Normand" gekennzeichnete Fläche für Kompensationsmaẞnahmen incl. der darauf auszuführenden Kompensationsmaẞnahmen (O2) als Sammelkompensationsmaẞnahme zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ÄUẞERE GESTALTUNG SOWIE BESONDERE ANFORDERUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RH – Pr)

1. BAULICHE ANLAGEN

In dem Allgemeinen Wohngebiet "A" (Punkthausbebauung) sind nur Flachdächer zulässig. Die Brüstung / Attika muss massiv sein und in gleichem Material wie die Außenwände des Gebäudes gefertigt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet „B" (Geschoßwohnungsbau) sind nur nach Süden ausgerichtete Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 20° zulässig.

Pergolen sind als Metallkonstruktionen in verzinktem eisengliimmerschutzbeschichtetem Material zulässig. Die Spamen sind als Edelstahlspanndrähte oder aus Holz auszuführen. Eine Berankung der Pergolen ist vorzusehen. Pergolen sind nur innerhalb der, in der Planzeichnung für Nebenanlagen festgesetzten Fläche, zulässig.

Sichtschutzwände sind nur unmittelbar an der Terrassenfläche in einer Höhe von max. 2,00 m und einer Länge von max. 3,00 m in direktem Anschluss an das Gebäude zulässig. Sie sind als verzinkte, eisengliimmerbeschichtete Stahlkonstruktion mit Füllungen aus Holzlamellen oder Holzbrettlagen zulässig. Pro Terrasse darf nur eine Sichtschutzwand errichtet werden.

Ein **Gerätehaus** ist nur bis zu einem umbauten Raum von max. 25 m³ innerhalb der in der Planzeichnung für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig. Es ist als verzinkte, eisengliimmerbeschichtete Stahlkonstruktion mit Füllungen aus Holzlamellen oder Holzbrettlagen auszuführen. Zulässig sind nur Flachdächer.

2. FASSADEN, DACHEINDEUNG FARBGESTALTUNG

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte auffällige Farbtöne unzulässig. (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 90-100) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zugelassen - Werbeanlagen. Vor Anstrich muss eine Farbabstimmung mit der Abteilung Stadtbauöffege stattfinden.

Glasierte Ziegel sowie glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Es ist ausschließlich die ortstypische Dacheindeckung mit naturroten, unglasierten Ziegeln zulässig. Für flächigeneigte Pultdächer mit einer Neigung von unter 20° ist ausnahmsweise auch eine andere Dachdeckung zulässig, wenn sich diese in die nähere Umgebung einfügt.

Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zugelassen.

3. WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf Beruf und Wohnung sind an Hausem nur bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig. Sie sind als transparente Tafel mit Bild und Textaufdruck direkt an die Fassade anzubringen. Pro Gebäude ist nur ein Hinweisschild zulässig. Ferner sind nutzungsbezogene Hinweisschilder hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrten und für öffentliche Einrichtungen gestattet.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistungserbringung zulässig. Sie dürfen nicht höher als 4,5 m über Gertwegoberfläche reichen. Werbeanlagen sind unmittelbar flach an der Wand anzubringen. Die Gesamtlänge darf 1/3 der Wand überschreiten. Die Länge der Werbeelemente darf höchstens 1/4 der Fassadenlänge betragen. Für jede Einrichtung, Gewerbe- bzw. Ladeneinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. 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 das Maß von 0,6 qm nicht überschreiten darf. Lichtwerbung, Blinklichter, laufende Schriftbänder sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen sind unzulässig.

Abweichend von § 62 Abs. 1 Nrn. 8a und e LBauO bedarf das Aufstellen, Anbringen, Erneuern oder Verändern von Werbeanlagen und Warenautomaten der Baugenehmigung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches gelten die Bestimmungen für den beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 LuftVG.

PFLANZENLISTEN ZU DEN PFLANZGEBOTEN

Pflanzliste 1:
großkronige Laubbäume
Hochstamm, 3xv, mDb, STU 18-20
Acer platanoides, Spitzahorn
Platanus acerifolia, x Platane
Tilia, Linde
x - empfohlen im Bereich von Parkplätzen, Arten mit geringerem Hongtau – Verhalten

Pflanzliste 2:
groß-, mittel- und kleinkronige Laubbäume
Hochstamm, 3xv, mDb, STU 18-20
klein- und mittelkronige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus x Hainbuche
Cercis siliquastrum x Judasbäume
Crataegus Camerie, Apfeldorn
Prunus
Großkronige Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior x Esche
Platanus acerifolia x Platane
Pyrus calle/ Chantecleer x Birne
Quercus petraea x Traubeneiche
Quercus robur x Stieleiche
Tilia
sowie alle typischen Parkbäume und Obstbäume, außer Koniferen
– empfohlen im Bereich von Parkplätzen, Arten mit geringerem Hongitau – Verhalten

Pflanzliste 3:
Kletterpflanzen
Selbstkletternd
Campsis radicans Klettertrompete
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspi. Veitchii Wilder Wein
Mit Rankhilfe
Clematis sp. Kletternde Waldreben-Arten
Lonicera sp. Kletternde Geißblatt-Arten
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Wisteria sinensis Blauregen

Pflanzliste 4:
Schnitthecken
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster

HINWEISE

A. ALLGEMEIN

1. Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maẞnahmen, des Versiegelungsgrads und der Geländemodellierung mit entsprechender Höhenangaben sowie den baulichen Freiraumelementen vorzulegen.
2. Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollten keine Quecksilberdampf- Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen). Die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden und entlang von Straßen zielt bei gewissen Lichtspektren eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wird dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch eine entsprechende Wahl des Lichtspektrums vermieden werden.
3. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahme die genauen Standorte nach Lage und Höhe einzumessen und zu kartieren.
4. Während der Baumaßnahme müssen Schutzmaẞnahmen ergriffen werden, um eine Beschädigung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume zu vermeiden.

B. HINWEISE ZUR ÄUẞEREN GESTALTUNG SOWE BESONDERE ANFORDERUNGEN GESTALTERISCHER ART

Die nachfolgenden Ausführungen zu Bodenbelag, Ausstattung, Beleuchtung und Verkehrssicherung sind zu beachten. Die dort aufgeführten Elemente bedürfen vor Ausführung der Abstimmung mit der Stadtbildpflege.

BODENBELAG

Fahrbahn	Asphalt
Pflasterrinne	Natursteinpflaster, 3-reihig
Pflasterband	Naturstein, 15/15/15 cm, einreihig
Parkplätze	Pflaster, wasserdurchlässig, Deckfarbe 20 x 20 x 8 cm
Gehweg	Betonpflaster, wasserdurchlässig, 16 x 16 x 8 cm

AUSSTATTUNG

Fahrradständer	Anlehn- u. Absperrbügel Metall, verzinkt, eisengliimmer-beschichtet, grau anthrazit, Form zylindrisch, ob. Bereich nach Bedarf
Zäune	Stabgitterbaume, Metall, verzinkt, Höhe max. 1,00 m, mind. 2/ 3 der Zaunlänge ist in eine Heckenpflanzung zu integrieren (gem. Festlegung Landschaftsplan)
Abfallbehälter	Metall, verzinkt, eisengliimmer-beschichtet, grau anthrazit Form zylindrisch ob. Bereich
Bänke	Sichtbeton, hellgrau, Form geometrisch, ob. Bereich
Litfaßsäulen	nicht gewünscht

BELEUCHTUNG

Masttouchten	Fabrikat und Lage der Leuchten sind mit der zuständigen Abteilung abzustimmen
Pollerleuchten	Stahl, verzinkt, eisengliimmer-beschichtet, Form zylindrisch, ob. Bereich
Bodenstrahler	zur Akzentsetzung von Sonderelementen zulässig

VERKEHRSSICHERUNG

Absperrpfosten	Metall, verzinkt eisengliimmer-beschichtet, grau anthrazit, Form zylindrisch ob. Bereich, keine Gliederketten

5. Schutz von unterirdischen Leitungen. Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehbotzstandorte fretzuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, FGSV 939).
6. Generell sind für Baumpflanzungen im Straẞenraum 16 m² durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Dafür sind spezielle Substrate einzusetzen. Die Abteilung Stadtgrün ist zu beteiligen.
7. Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.
8. Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser so wenig wie möglich mit Blei, Kupfer oder Zink belastet wird.
9. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist diese mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.
10. Beginn und Abbauf der Erschließungsmaẞnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
11. Im gesamten Plangebiet ist gem. § 5 Abs. 2 KWV-AbfG und § 1 BBodSchG der bei der Bebauung anfallende, nicht kontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen, zwischen zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Er sollte soweit möglich im Bebauungsgebiet wiederverwendet werden. Mit Mutterboden (Oberboden) ist entsprechend § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterial sollte entsprechend DIN 19 731 (Ausgabe 05/98) erfolgen.
12. Der unbelastete Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit steinem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung – in Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen
13. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

C. HINWEISE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE (SPEYER, KLEINE PFAFFENGASSE 10)

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaẞnahmen hat der Bauherr/Bauträger, die ausführenden Baufirmen verpflichtet zu verpflichten, die Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. F
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit es möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Mitschuld und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäẞig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
10. 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 Stadtäche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 2-fach zur Zustimmung vorzulegen. In diesem Rückbauplan sind insbesondere darzustellen, die Maẞnahmen zur Separierung, Getrenntlaltung 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 evtl. Streichung der Fläche aus dem Kataster.

D. BODENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

1. Die im Zuge der Vorhaben anfallenden, wiederzu verwendenden 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.
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 SGD-Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.
3. 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.
4. Für den Verbleiben von Aushubmassen ist das Verwertungsverbot nach § 5 Abs. 2 KWV-AbfG zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KWV-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.
5. Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Abfallzusammensetzung (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 Stoffstoffe auszusortieren (Sortierung gegenüberstellen). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden. Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.
6. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift „Verwendung und Entsorgung von Bauställen" vom 20.01.1993 (Min.Bl.RLP v. 17.06.1993, 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 ge-

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAẞ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
IV	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaẞ
TH min. / max.	minimale / maximaleTraufhöhe in m ü. NN
FH min. / max.	minimale / maximale Firsthöhe in m ü. NN
TH	absolute Traufhöhe in m ü. NN
FH	absolute Firsthöhe in m ü. NN
DF	Dachform
DN	Dachneigung
FD / PD	FD = Flachdach / PD = Pultdach

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- TG – Tiefgarage
- NA – Nebenanlagen

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

- Straẞenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußgängerbereich
  - Öffentliche Parkfläche
  - Einfahrt Tiefgarage

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
  - ö – öffentliche Grünflächen
  - p – private Grünflächen
- besondere Zweckbestimmung:
  - Park / Kinderspielplatz
  - Gemeinschaftsanlage / Gemeinschaftsgarten

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- R1 – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCH