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 Zweckbestimmung 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 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 **GRZ** können für die Bereiche C 1-2 und D, entsprechend dem § 21 a Abs. 2 BauNVO, der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB im Verhältnis der hier entstehenden Einstellplätze hinzugerechnet werden.
Die **Traufhöhe** (TH) wird entsprechend der Planzeichnung als absolutes Maß „über NN" (über Normal Null) festgesetzt. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei zurückgesetzten Geschossen, die keine Vollgeschosse i. S. der LBauO sind, wird die Traufhöhe an der Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses gemessen. Bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut als Traufhöhe anzunehmen. Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Traufhöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung. Bei kieseingeschütteten Flachdächern tritt für die oberste Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flachdaches die Oberkante der Attika.
Die **Firsthöhe** (FH) wird entsprechend der Planzeichnung als absolutes Maß „über NN" festgesetzt. Die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Pultdächern ist der obere äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als Firsthöhe anzunehmen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Bauweise wird gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
Für die Bereiche D wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude können an drei Seiten ohne Grenzabstand errichtet werden. Gartenhöfe sind zulässig. Nur ausnahmsweise ist auch eine andere Bauweise zulässig, wenn es sich um Geschosswohnungsbau handelt und die gesamte Breite des Baufensters von 60,00 m bzw. 45,00 m überbaut wird.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Bebauungsplan werden die **überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen** durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
In den **Bereichen A und C** kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als 50 Prozent je Gebäudeseite um bis zu 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurück- oder vortreten können.
Innerhalb des **Bereiches E** können die Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise um eine Tiefe von maximal 0,65 m und bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 13,00 m² überschritten werden. Dies gilt nicht für die Gebäuderückseite.
Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für Balkone und Loggien 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 baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.
Für die **Bereiche A bis F** gilt:
Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
Gartengerätehäuser, Pergolen und Müllbehälter sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn:
- sie insgesamt 25 m³ umbauten Raum nicht überschreiten,
- mindestens 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird,
- die Anlage durch Heckengehölze eingegrünt wird und
- die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlage gestellt werden.
Für die Bereiche A bis F gilt ferner, dass die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,00 m Tiefe und um bis zu 1/3 der Gebäudelänge an einer Gebäudeseite überschritten werden dürfen.
Innerhalb des **Bereiches G** ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen sind nur in begründeten Fällen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB erfolgt folgende Festsetzung zur **Höhenlage** der zukünftigen Wohngebäude: Unterhalb einer Höhenlage von 98,00 m ü NN sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

5. 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.

6. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke muss in den Bereichen A für Doppelhaushälften mindestens 250 m² und für Einzelhäuser in den Bereichen B mindestens 500 m² betragen. Die Grundstücksgröße für die Häuser der Hausgruppen muss in den Bereichen C mindestens 145 m² betragen.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 speziell ausgewiesenen Flächen (Ga o. St) zulässig. Ferner sind Stellplätze innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt) zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 3,00 m zulässig.
In den Bereichen **A und B** sind im seitlichen Bauwich Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn die Verlängerung der hinteren, der Erschließungsstraße abgewandten, Baugrenze nicht überschritten wird.
In den Bereichen **A 2** können je Grundstück zwei Stellplätze oder ein Stellplatz und ein Carport auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn:
- innerhalb des Baufensters, bzw. im seitlichen Bauwich, keine Stellplätze und /oder Garagen errichtet werden,
- eine maximale Breite der Stellplatzanlage von 6,00 m pro Grundstück nicht überschritten wird,
- das mögliche Carport dabei eine Breite von 3,00 m nicht überschreitet,
- die Stellplatzanlagen, insbesondere die Carports, pro Hauszeile einheitlich gestaltet werden und
- die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden.
In den Bereichen **C 1** können je Grundstück ein Stellplatz oder ein Carport auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn:
- innerhalb des Baufensters, bzw. im seitlichen Bauwich, keine Stellplätze und /oder Garagen errichtet werden,
- die Anlage sich innerhalb einer Zone von 6,00 m parallel zur Erschließungsstraße befindet,
- das Carport oder der Stellplatz eine Breite von 3,00 m nicht überschreitet,
- die Stellplatzanlagen entlang der Hauszeile einer Erschließungsstraße einheitlich gestaltet werden und
- die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden.
Als Carport wird ein Dach auf Stützen ohne eigene Seitenwände angesehen.
Für die **Bereiche C 1 und C 2** gilt:
Für die Reihenendhäuser sind Garagen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Bauwichs ausnahmsweise zulässig, wenn:
- die jeweilige Grundstückszufahrt in das vorhandene Raster der Stellplätze, Bäume, Lampen eingepasst werden kann, ohne dass die Baumstandorte verschoben werden müssen und Stellplätze wegfallen,
- die Verlängerungen der parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Baulinien sowie Baugrenzen nicht überschritten werden,
- die Garagen mit derselben Dachform wie die Reihenhäuser versehen werden,
- zu den Alleen hin auf den privaten Grundstücken ein Grünstreifen von 1,00 m Breite errichtet wird.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden ist für die Bereiche A 1-2 maximal 1 Wohnung je angefangene 290 m² Grundstücksfläche und für die Bereiche B maximal 1 Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig. Für die Bereiche C 1-2 ist in Wohngebäuden maximal 1 Wohnung je angefangene 190 m² Grundstücksfläche zulässig.

9. Verkehrsflächen und Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Verkehrsflächen werden festgesetzt als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hinsichtlich der Zweckbestimmung wird gemäß Planzeichnung unterschieden in die besonderen Zweckbestimmungen verkehrsberuhigter Bereich, Fußweg, Fuß-/Radweg und Parkplätze.
Das Fertigniveau der Erschließungsstraßen darf im Bereich der allgemeinen Wohngebiete eine Höhenlage von 96,60 m ü NN nicht unterschreiten.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung mit R 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie für den Infrastrukturkanal zugunsten des Betreibers, den SWS und den EBS zu belegen.
Die in der Planzeichnung mit R 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers, den SWS und den EBS zu belegen.
Die in der Planzeichnung mit R 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers, den SWS und den EBS für Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie für den Infrastrukturkanal zu belegen.
Die in der Planzeichnung mit R 4 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Passiver Schallschutz aufgrund des Gewerbelärms
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 1 sind an den Nordostfassaden der Gebäude keine Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

11.2 Passiver Schallschutz aufgrund des Straßenverkehrslärms
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen an der Nord-, Süd- und Ostseite der Gebäude entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Zone	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[-]	[dB]	[dB]
A	V	45	40
B	IV	40	35
C	III	35	30

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

12. Landespflegerische Festsetzungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

12.1 Übergeordnete Festsetzungen:
1. Für die Herstellung der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:
Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung, Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach unten stehenden Vorgaben.
Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus.
2. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Es sind die Arten der unter Punkt D der Hinweise aufgeführten Pflanzenlisten zu verwenden. Nadelgehölze sind für Hecken und reihenförmige Pflanzungen nicht zulässig. Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Vorzugsweise ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.
Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei der Errichtung von Gebäuden anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gründen nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der privaten Gartenflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen.
4. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist ausschließlich zulässiges Material zu verwenden. In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
5. Grundstückseinfahrten sind in das Baumraster im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen einzupassen. Abstände von mind. 1 m zu den Baumstandorten sind einzuhalten.
6. Öffentliche und private Fußwege und Radwege, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) sind mit vegetationsfähigen Materialien (Schotterrasen, Feinschotter, Rasenlochsteine u. ä.) herzustellen.
7. Die mit Erhaltungsbindung versehenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabung freizuhalten. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind möglich, wenn dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist und wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Neupflanzung hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 / 30 cm in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt).

12.2 Private Grundstücke, Bereiche baulicher Anlagen
1. Offene Stellplatzanlagen auf Privatgrundstücken sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 6 m²) groß- oder mittelgroßkroniger Laubbäume zu gliedern. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein. Zur Auswahl stehen insbesondere die in der Pflanzenliste genannten Baumarten. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 / 25 cm sowie 4 x verpflanzt zu verwenden.
2. Geforderte Gehölzpflanzungen: Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen (Arten siehe Pflanzliste unter Punkt D der Hinweise) zu bepflanzen. Pro 40 m² der Gehölzpflanzung ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Erhalt bereits vorhandener Bäume wird angerechnet.
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung sind die in den beigefügten Pflanzlisten genannten Arten entlang der Westgrenze zu 100 %, ab einer hiervon um mindestens 4,0 m auf das Baugrundstück zurückversetzten Linie zu mindestens 50 % zu verwenden.
3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (0° bis 15°) ab einer Dachfläche von 50 m² sind mit einer Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Dicke der Vegetationsschicht größer gleich 8 cm). Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur zulässig für die Errichtung von Solaranlagen, wenn für je 50 m² zu begrünende Dachfläche (einschließlich sämtlicher Durchbrechungen) zusätzlich zu den sonstigen Pflanzbindungen ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16 / 18 cm, 3 x verpflanzt), insbesondere der in der Pflanzenliste genannten Arten, gepflanzt wird.
4. Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 100 m² sind dauerhaft zu begrünen. Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu setzen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Infrage kommen schlingende oder

12.3 Öffentliche Verkehrsflächen
Baumpflanzungen: Entlang der geplanten Haupterschließungsstraßen sind an den festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Ein Wechsel der Artenwahl ist nur an Einmündungen von Querstraßen zulässig. Zur Auswahl stehen insbesondere die in der Pflanzenliste genannten Baumarten. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Alleebaum, 4 x verpflanzt sowie Stammumfang 20 / 25 cm zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen. Mit Park- oder Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten. Die Baumscheiben sowie verbleibende Grünflächen entlang der geplanten Erschließungsstraßen sind mit einer standortgerechten Pflanzung zu versehen.

12.4 Öffentliche Grünflächen
1. Die als **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzte Flächen sind in naturnaher Gestaltung mit extensiv genutztenWiesen sowie Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zwischen der Mulde und den privaten Gartenflächen gelegene Böschungsseite (Ostseite der Mulde) ist dicht mit Strauchgruppen (2 – 5 -reihig) zu bepflanzen, die übrigen Böschungen sind mit Einzelbäumen bzw. Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen (Arten siehe Pflanzenliste). Am Böschungsfuß der Mulde sind auch Kopfweiden möglich. Die offenen Böschungsbereiche bzw. die Retentionsmulde sind als Glatthaferwiese bzw. als wechselfeuchte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Einsaat der Flächen sind zu verwenden: Rohr-Schwingel (Festuca arundinacea) und Rohr-Glanzgras (Phalaris arundinacea) mit untergeordneter Beimischung aus Rasen-Schmiele (Deschampsia caespitosa) und Knäuelgras (Dactylis glomerata) sowie von Großem Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) und Baldrian (Valeriana officinalis). Für stärker besonnte und überflutungsfreie Böschungsbereiche wird die Einsaat einer Gräser-Kräuter-Mischung mit Beimischung von Rot-Schwingel (Festuca rubra) zur Entwicklung einer Glatthaferwiese empfohlen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen (Mitte Juni, Anfang bis Mitte September).Die Böschungslinie ist geschwungen, die Böschungsneigungen sind unregelmäßig auszuführen. Am Böschungsfuß ist eine abflusslose Retentionsmulde mit einer variablen Breite (> 1,6 m) anzulegen.
2. Extensiv genutzte Wiese mit Gehölzgruppen („Ö-I"): Die entsprechend festgesetzte Fläche ist als Offenlandfläche mit Gehölzgruppen zu gestalten. Der Gehölzanteil soll 15 % der Fläche nicht überschreiten. Für Gehölzpflanzungen stehen die in der Pflanzenliste genannten Baum- und Straucharten zur Verfügung. Die verbleibenden Flächen sind unter Berücksichtigung der gegebenen Standortbedingungen mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr).
3. Extensiv genutzte Wiese mit Gehölzgruppen („Ö-II"): Die entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und dauerhaft zu pflegen (Mahd alle 2 Jahre). Im zentralen Bereich erfolgt die Bepflanzung mit insgesamt 5 Stück solitären Silberweiden (Stammbüsche). Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.
4. Die **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" ist zu mindestens 30% als Freifläche mit Wiesen / Rasen, Einzelbäumen oder Baumgruppen sowie randlicher Gehölzpflanzung (Arten siehe Pflanzliste) anzulegen. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzarten ist zu achten.
5. In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB ist die Höhenlage der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Böschung und der Retentionsmulde am Westrand des Gebietes entlang der Linie A bis J gemäß Planzeichnung als absolute Geländehöhe in m ü. NN definiert.

12.5 Zuordnungsfestsetzungen (§ 8 a Abs. 1 und 5 BNatSchG), externer Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 13 S „Schlangenwühl-Süd"
Auf einer Teilfläche von 14255 m² des Flurstücks 5177/38 („Stückelwiese" / Gewann Kirchengrün) wird eine externe Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 13 S „Schlangenwühl-Süd", der durch diesen Bebauungsplan in dem entsprechenden Teilbereich ersetzt wird, durchgeführt. Die Flächen sind zu extensivieren und als Feucht- und Stromtalwiesen anzulegen. Diese Maßnahme ist den im Bebauungsplan Schlangenwühl-Süd mit B' bezeichneten Bereiches als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Die Kostenerstattung erfolgt gemäß Satzung. Es gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG vom 20.12.1994.

13. Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Gebietes wird entsprechend der Planzeichnung eine zentrale Retentionsfläche zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser festgesetzt. Die Sohle der Retentionsmulde wird auf 94,00 m ü. NN festgesetzt. Befestigungen (u.a. im Bereich von Auslässen) sind auf das technisch unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Bepflanzung der Retentionsmulde erfolgt nach den in Festsetzung 12.4 Nr. 1 dargestellten Vorgaben.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB (i.V.m. § 88 Abs. 1 und § 10 LBauO)

1. Dachform
Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind für beide Haushälften bzw. alle Häuser die Gebäudetiefe, die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und die Dacheindeckung einheitlich zu wählen.

2. Dachaufbauten
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen.

3. Sockelhöhe
Die Differenz zwischen der Höhenlage der Straße, Fertigniveau und der Höhenlage der Erdgeschosse, Oberkante Rohfußboden darf in den mit A1, A2, B, C1, C2 und D bezeichneten Bereichen ein Maß von 1,40 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt für alle Ansichten des Gebäudes.

4. Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen
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. Hiervon ausgenommen sind - soweit zugelassen - Werbeanlagen. Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet ist ausschließlich die ortstypische Dacheindeckung mit naturroten, unglasierten Ziegeln zulässig. Für flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von unter 20°ist ausnahmsweise auch eine andere Dacheindeckungen zulässig, wenn sich diese in die nähere Umgebung einpasst. Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten. Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zugelassen.

5. Außenanlagen
1. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Einfriedungen im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 0,3 m (über Gelände) zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis maximal 2,5 m überschreiten. Ihre Höhe wird auf max. 2,0 m beschränkt.
An der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche sind geschlossene Einfriedungen unzulässig. Zur freien Landschaft hin sind die Grundstücke einzugrünen.
2. Im Bereich der Alleen sind die Stellplätze mit einheitlichem Pflaster zu versehen. Poller, Einfriedungen, Ketten und Ähnliches sowie Hinweisschilder auf den Eigentümer in Form von Namensschildern und Nummernschildern sind nicht zulässig.
Die Markierung der Parkplätze kann über Nummern auf dem Boden oder über gemeinsame Hinweisschilder für mindestens fünf Parkplätze zusammen erfolgen. Besondere Anforderungen an die Gestaltung können gestellt werden.

6. Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen dürfen folgende Flächenanteile der Baulandfläche nicht unterschreiten:

35 % im WA Typ A, B und C	15 % im MI Typ F
15 % im WA Typ D	35 % im MI Typ G
35 % im MI Typ E	

Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen dürfen nicht bebaut, versiegelt oder befestigt werden.

7. Geländemodellierung, Stützmauern und Böschungen
1. Auf der - in einem Abstand von 2,0 m von der jeweils zur öffentlichen Grünfläche hin gewandten Grundstücksgrenze der Bereiche A und B - parallel zurückversetzten Linie dürfen die Geländehöhen (vgl. planungsrechtliche Festsetzung 12.4 Nr. 5) jeweils um maximal 0,20 m (Böschung ca. 1 : 10) höher angelegt werden. Die östlich anschließenden Böschungen auf den Baugrundstücken dürfen eine Neigung von 1 : 3 nicht überschreiten.
2. Bei Geländeversprüngen sind Böschungen mit wechselnden Neigungen, von 1:3 und flacher, geländegerecht zu modellieren.
Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Zwischen zwei Stützmauern müssen 2,00 m Abstand liegen. Sie sind aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Sollten andere Materialien verwendet werden, ist eine Verblendung mit Naturstein oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt sind.

8. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet zulässig. Sie dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Die Verwendung von Leuchtreklamen oder großformatigen Werbetafeln über der Traufhöhe ist ausgeschlossen. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.

9. Abstellplätze für Entsorgungscontainer
Abstellplätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

10. Freilager
Freilager sind nicht zulässig.
Im Bereich G wird die Höhe von Freilagern, bezogen auf das derzeit vorhandene Geländeniveau, auf maximal 5,00 m begrenzt (Niveau vorhandener Weg max. 4,00 m).

HINWEISE

A. Allgemein
(1) Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen, des Versiegelungsgrads und der Geländemodellierung mit entsprechenden Höhenangaben 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 zieht bei gewissen Lichtspektren eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch eine entsprechende Wahl des Lichtspektrums verhindert werden.
(3) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte nach Lage und Höhe einzumessen und zu kartieren.
(4) Schutz von unterirdischen Leitungen: Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).
(5) Generell sind für Baumpflanzungen im Straßenraum 16 m³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Dafür sind spezielle Substrate einzusetzen. Die Abteilung Stadtgrün ist zu beteiligen.
(6) Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.
(7) Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen oder bei einem über das 200jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignis ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer, also auch das Plangebiet, überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass kein absoluter Hochwasserschutz besteht und dass sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Durch den Bebauungsplan lässt sich, auch bei möglichen Schäden durch Hochwasser, kein Anspruch auf Schadensersatz ableiten.
(8) Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird empfohlen Unterkellerungen wasserdicht auszubilden.
(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) Es wird empfohlen, dass Haus- und Garagendächer begrünt werden.
(11) Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
(12) Der unbelastete Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem 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.

B. Hinweise der archäologischen Denkmalpflege (Speyer, Kleine Pfaffengasse 10)
(1) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich 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.
(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 als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
(3) Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
(4) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen 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.

C. Bodenschutzrechtliche Hinweise
Innerhalb des Planungsraumes bestehen mehrere örtlich identifizierbare Teilflächen, welche Verunreinigungen des Bodens bzw. der Bodenluft aufweisen, die bei einer Umnutzung des Geländes gesondert zu berücksichtigen sind. Näheres ist dem Abschnitt 8 der Begründung zu entnehmen. Bei einer Umnutzung des Geländes ist die unter Abschnitt 8.3 vom Gutachter vorgeschlagene Maßnahmenkonzeption zu berücksichtigen.
In den in der Begründung dargestellten Bereichen ist eine Grundwasserentnahme sowie eine Versickerung von Dachabwässern nicht zulässig.
Für sämtliche geplanten Baumaßnahmen im Planungsbereich ist es erforderlich:
(1) Überwachung und Dokumentation durch Sachverständige:
Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbau u.ä.) sind, einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub), durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.
(2) Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. Ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
(3) Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG):
Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.98 (GVBl. V. 14.04.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere der menschlichen Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.
(4) Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung)
Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundesbodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.
Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und zulässig.
Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Schichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.
(5) Hinweise für die Verwertung:
Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (LAGA-TR), Stand 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verdächtigen) 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 der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Z 1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte > Z 1.1 und < Z 1.2) und von Z 2-Massen (Gehalte > Z 1.2 und < Z 2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B: Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.
(1) Hinweise zur Aushubbeseitigung:
Nicht verwertbares Material ist als Abfall der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.
(2) Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:
Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen oder Ausspülungen ausgeschlossen sind.
(3) Arbeits- und Umgebungsschutz:
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
(4) Bauanzeige:
Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig zu melden. Der Behörde ist die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen einzuräumen.
- ein projektspezifisches Konzept über die Verwertung / Beseitigung von Aushubmaterialien sowie einen Arbeitssicherheitsplan ist vorzulegen,
- bei Bodeneingriffen in verunreinigten Geländeabschnitten ist die zuständige Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten,
- für eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen zu ist zu sorgen,
- bei einem Wiedereinbau von Aushubmaterialien bzw. externer Verwertung / Beseitigung kontaminierter Materialien ist eine Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde herbeizuführen.

Bei Abbruchmaßnahmen gewerblich / industriell genutzter Gebäude ist wie folgt vorzugehen:
- Vorlage eines bauspezifischen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes,
- Beteiligung der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren,
- Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Separationsarbeiten,
- Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde über die Verwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminierten Abbruchmaterialien.

D. Auswahlliste sowie Qualitätsanforderungen für Gehölze

Qualitätsanforderungen an Gehölze
Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm (3 x verpflanzt);
Obstbäume: Stammumfang mindestens 8 / 10 cm, insb. Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz
Sträucher: Mindestgröße 60-100 cm (2 x verpflanzt)
Die Gehölze müssen den ***Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen*** der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Vorzugsweise ist ***Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft*** zu verwenden.

Liste von Gehölzarten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation

Bäume:	Sträucher:
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Feld-Ahorn Acer campestre	Faulbaum Rhamnus frangula
Feld-Ulme Ulmus minor	Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Flatter-Ulme Ulmus laevis	Hasel Corylus avellana
Gemeine Esche Fraxinus excelsior	Hunds-Rose Rosa canina
Hainbuche Carpinus betulus	Kriechende Rose Rosa arvensis
Holz-Apfel Malus sylvestris	Liguster Ligustrum vulgare
Holz-Birne Pyrus pyraster	Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Rot-Buche Fagus sylvatica	Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Sand-Birke Betula pendula	Sal-Weide Salix caprea
Stiel-Eiche Quercus robur	Schlehe Prunus spinosa
Vogel-Kirsche Prunus avium	Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Winter-Linde Tilia cordata	Traubenkirsche Prunus padus
	Weißdorn, eingriffelig Crataegus monogyna
	Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Liste der kulturraumtypischen Gehölzarten der Gärten

Bäume:	Sträucher:
Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche,	Flieder Syringa vulgaris
Zwetschge in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten	Gartenjasmin Philadelphus coronarius
(z. B. Brettacher, Landsberger Renette,	Kornelkirsche Cornus mas
Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne,	Schmetterlingsstrauch Buddleja davidii
Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger	Sommerflieder Buddleja alternifolia
Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge,	Strauchrosen Rosa spec.
Deutsche Hauszwetschge)	Weißer Hartriegel Cornus alba
Aprikosenbaum Prunus armeniaca	Beerensträucher
Eberesche Sorbus aucupana	
Eß-Kastanie Castanea sativa	
Mandelbaum Amygdalus communis	
Maulbeerbaum Morus alba, Morus nigra	
Mispel Mespilus germanica	
Pfirsichbaum Prunus persica	
Quitte Cydonia oblonga	
Speierling Sorbus domestica	
Walnuss Juglans regia	

Liste der Gehölze wechselfeuchter Standorte

Bäume:	Sträucher:
Rötliche Bruchweide *Salix x rubens*	Bruchweide Salix fragilis
Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*	Korbweide Salix viminalis
Silber-Weide *Salix alba*	Mandelweide Salix triandra
	Purpurweide Salix purpurea

Verwendung auch als sog. Kopfweiden möglich. Bepflanzung kann durch Steckhölzer (auch stärkere Hölzer bis Durchmesser ca. 15 cm sind möglich) aus autochthonem Pflanzmaterial erfolgen.

Liste der Bäume entlang von Straßen sowie auf Plätzen
Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm (4 x verpflanzt)
Gemeine Esche Fraxinus excelsior
Hainbuche Carpinus betulus
Mehlbeere Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
Spitz-Ahorn Acer platanoides (insb. Sorte `Cleveland`)
Stadtbirne Pyrus calleryana
Stiel-Eiche Quercus robur
Trauben-Eiche Quercus petraea
Winter-Linde Tilia cordata (insb. Sorten `Erecta`, `Greenspire`, `Rancho`)

Liste der Pflanzen für Fassadenbegrünung

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen:	Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:
Efeu Hedera helix	Blauregen Wisteria sinensis
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata	Jelängerjelieber Lonicera caprifolium
	Kletter-Hortensie Hydrangea petiolaris
	Kletterrosen Rosa in Sorten
	Schlingknöterich Fallopia aubertii
	Waldrebe Clematis - Wildformen
	Spalierobst
	Weinreben

A 1-2

GRZ 0,4	Vollgeschosse II
TH max:105,0 ü.NN	Dachform: Sd,Pult; Dachneigung PD max: 30°; Dachneigung SD max. 40°
FH max:108,0 ü.NN	Bauweise: o; DH

B

GRZ 0,3	Vollgeschosse II
TH min:102,0 ü.NN; TH max:104,0 ü.NN	Dachform: Zd,Fd; Dachneigung max: 25°
FH max:107,5 ü.NN	Bauweise: o; EH

C 1-2

GRZ 0,4	Vollgeschosse II
TH max:105,0 ü.NN	Dachform: Sd,Fd,Pult; Dachneigung PD max. 30°; Dachneigung SD max. 40°
FH max:108,0 ü.NN	Bauweise: o; HG

D

GRZ 0,4	Vollgeschosse III
TH max:107,0 ü.NN	Dachform: Fd,Pult; Dachneigung max: 15°
FH max: 109,0 ü.NN	Bauweise: a

E

GRZ 0,4; GFZ ----	Vollgeschosse III
TH max:107,0 ü.NN	Dachform: Fd,Pult; Dachneigung max: 15°
FH max:111,0 ü.NN	Bauweise: o

F

GRZ 0,6	Vollgeschosse III
TH max:107,0 ü.NN	Dachform: Sd, Fd,Pult; Dachneigung max: 30°
FH max:111,0 ü.NN	Bauweise: ------

G

GRZ 0,4; GFZ 0,8	Vollgeschosse II
TH: --------	Dachform: -------; Dachneigung -------
FH: --------	Bauweise: o

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG A - G (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- 0,8 GFZ (Geschoßflächenzahl)
- FH Firsthöhe in m ü. NN
- TH Traufhöhe in m ü. NN
- II Zahl der Vollgeschoße maximal als Höchstgrenze
- o /a offene / abweichende Bauweise
- 30° Dachneigung
- SD / FD SD = Satteldach / FD = Flachdach
- ZD / Pult ZD = Zeltdach / Pult = Pultdach
- EH / DH / HG EH = Einzelhaus / DH = Doppelhaus / HG = Hausgruppe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- ST Stellplätze
- GA Garagen
- GST Gemeinschaftsanlagen Stellplätze
- M Müllsammelplatz

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich / Fusswege
- F+R Fuss - und Radweg
- P öffentliche Parkfläche
- Einfahrtsbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Fläche für Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUR KOMPENSATION DER EINGRIFFE IM SINNE DER § 1a BauGB UND § 8a BNatSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
- Ö I - Ö II Erläuterungen zu den Maßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- R 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers, den EBS und den SWS
- R 2 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers, den EBS und den SWS
- R 3 Leitungsrecht zugunsten des Betreibers, den EBS und den SWS
- R 4 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- (A) Passive Schallschutzmassnahme (siehe Textliche Festsetzungen 11.2)
- (1) Bereich mit Grundrissorientierung (siehe Textliche Festsetzungen 11.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- zeichnerischer Hinweis -Böschung-
- Lage Infrastrukturkanal
- abzubrechende Gebäude
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Bemassung
- Höhenmaß in m ü. NN
- registrierte Altablagerung

BESTANDSDARSTELLUNG
- Grundstücksgrenze
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Dem Bebauungsplan liegt die digitale amtliche Flurkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung RPF zugrunde, ergänzt um die zusätzlichen Inhalte der Stadtgrundkarte 1 : 1000 und weitere Eintragungen aus dem städtischen Bau- und Vermessungswesen.	SATZUNG Gemäß §§ 8 bis 10 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO und § 2 der Hauptsatzung vom 01.09.1994 sowie § 88 LBauO

Anmerkung:

Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Begründung mit dem Landespflegerichen Planungsbeitrag, welche gesondert beigefügt ist.

Bebauungsplan Nr. 069 I "RHEINUFER - NORD, 1. Teilbebauungsplan"

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 13.04.2000 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 21.07.2005.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 14.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.	8. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren entbehrlich.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand im März 2005 statt.	9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben. Ausgefertigt: Speyer, den 18.01.2006 gez. Schineller Oberbürgermeister
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 03.03.2005 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	
5. Dieser Beschluss wurde am 22.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.	
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.05.2005 bis 07.06.2005 öffentlich aus.	10. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.02.2006 Rechtskraft erlangt.

Masstab 1: 1000

Gezeichnet:	Bayer
Bearbeitet:	Schmitt
Abteilungsleiterin:	Trojan
Fassung vom:	Juli 2005

Stadt Speyer - FB 5
520 Stadtplanung
SPEYER