

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

#### 1.1.2 Urbane Gebiete MU1 bis MU9 (§ 6 a BauNVO)

##### 1.1.2.1 Der Anteil der Geschossfläche in Gebäuden, der für Wohnungen verwendet werden darf, wird begrenzt auf

- max. 50% im MU1,
- max. 15% im MU2,
- max. 60% im MU3 und
- max. 85% im MU4, MU7 und MU9.

Ausnahmen davon können zugelassen werden, sofern die angestrebte Nutzungsmischung im jeweiligen urbanen Gebiet nachgewiesen bleibt. In den urbanen Gebieten MU5, MU6 und MU8 wird der Wohnanteil nicht begrenzt.

##### 1.1.2.2 Hinsichtlich der Durchmischung sind die urbanen Gebiete MU6 und MU8 als Einheit zu betrachten.

##### 1.1.2.3 Ferienwohnungen sind in den urbanen Gebieten MU1 bis MU9 unzulässig.

##### 1.1.2.4 Anlagen der Außenwerbung, die Betrieben außerhalb des Plangebiets dienen (Fremdwerbung), sind nicht zulässig.

##### 1.1.2.5 Einzelhandel mit folgenden innenstadtrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in den urbanen Gebieten MU1 bis MU9 unzulässig:

- Augenoptik,
- Bücher,
- Elektrokleingeräte,
- Künstler- und Bastelbedarf,
- medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte),
- neue Medien/Unterhaltungstechnik,

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel),
- Parfümerieartikel und Kosmetika,
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke),
- Zeitungen/Zeitschriften.

Abweichend von den vorgenannten Ausschlüssen können innenstadtrelevante Sortimente als Annexhandel zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet,
- flächenmäßig und umsatzmäßig dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist und nicht größer als 200 m<sup>2</sup> ist,
- und in einer sortimentsbezogenen Zuordnung zum Hauptbetrieb steht.

1.1.2.6 Selbstständige Lagerplätze und -häuser sind in den urbanen Gebieten MU1 bis MU9 unzulässig. In den urbanen Gebieten MU3, MU4, MU7, MU8 und MU9 sind Lagerplätze (Freilager) unzulässig.

1.1.2.7 Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig. Unzulässig sind damit insbesondere: Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten.

1.1.2.8 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.2.9 Tankstellen sind unzulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Grundfläche (GR),
- der Gebäudehöhe (GH) und
- in Teilbereichen der Gebäudeunterkante (UK).

1.2.2 In den urbanen Gebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden bis zu GRZ 0,8. Weitere Überschreitungen dürfen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch klimaaktivierte Flächen ausgeglichen wird. Pro 1 m<sup>2</sup> Überschreitung sind zur Kompensation 1 m<sup>2</sup> Dachfläche mit 60 cm Substratschicht nachzuweisen.

1.2.3 Die Orientierungswerte nach § 17 (1) BauNVO werden durch die historische Bebauung und Freiflächenversiegelung teilweise überschritten. Diese Überschreitungen fallen unter den Bestandsschutz. Bei baulichen Ergänzungen (Umbau, Anbau, Aufstockung usw.) kann von der Kompensation abgesehen werden, wenn dies aufgrund der Bestandssituation (z. B. Denkmalschutz) nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

1.2.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Als Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt der Dachfläche bzw. des jeweiligen Gebäudes/Gebäudeabschnitts bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN).
- 1.3.2 Im urbanen Gebiet MU7 gilt für den Teilbereich des Baufensters mit dem Eintrag GH 106,0 / 109,5, dass die Gebäudehöhe auf mindestens 50% der Gebäudelänge maximal 106 m ü. Normalnull betragen darf.
- 1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Hausgruppen mit einheitlicher Gebäudehöhe zu errichten.
- 1.3.4 In den festgesetzten Teilbereichen für Aufstockungen (A) dürfen Gebäudeteile mit mehr als 10° Dachneigung (einschließlich Tondächer) die zulässige Gebäudehöhe (GH) ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten.
- 1.3.5 Aufständungen von Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) dürfen die realisierte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante des jeweiligen Gebäudeteils.
- 1.3.6 Technisch bedingte Anlagen (wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungen, Wärmepumpen usw.) dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie von der äußersten Dachkante mindestens 2,0 m zurückversetzt sind. Sie dürfen in der Summe nicht mehr als 2% der jeweiligen Gebäudegrundfläche überschreiten.
- 1.3.7 In den Teilbereichen mit einer festgesetzten Gebäudeunterkante (UK) sind nur schwebende Gebäudeteile (z. B. Laubengang, Verbindungssteg) ab der festgesetzten Mindesthöhe zulässig. Die Mindesthöhe ist bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Abweichend hiervon kann in begründeten Fällen (z. B. Treppenhaus, Aufzug) auf die Einhaltung der Mindesthöhe auf max. 30% der Länge verzichtet werden.

### **1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelänge auf 45,0 m begrenzt wird. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.5.1 Vorbauten (z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis maximal 5,0 m Länge und bis maximal 1,5 m Tiefe überschreiten. Die Überschreitung wird in der Summe auf ein Drittel der jeweiligen Außenwand begrenzt. Der Mindestabstand zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zu den mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen R1 beträgt 1,0 m.
- 1.5.2 Rankgerüste für Fassadenbegrünungen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis maximal 0,5 m Tiefe überschreiten. Der Mindestabstand zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zu den mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen R1 beträgt 1,0 m.
- 1.5.3 Fluchttreppen, Zugänge/Eingänge und Aufzüge dürfen die Baugrenzen in den urbanen Gebieten MU1, MU2, MU5, MU6, MU7 und MU9 ausnahmsweise überschreiten, sofern diese zur Erschließung denkmalgeschützter Gebäude oder aus Brandschutzgründen oder zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind. Der Mindestabstand zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zu den mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen R1 beträgt 1,0 m. Für

denkmalgeschützte Gebäude sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

### 1.6 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet untereinander können ausnahmsweise auf 75% des nach Landesrecht geforderten Abstands reduziert werden, sofern die Unterschreitung zur Umsetzung des Rahmenplans (siehe nachfolgende Abbildung) erforderlich ist, von den jeweils betroffenen Eigentümern mitgetragen und durch Baulast gesichert wird und wenn keine Gründe des Brandschutzes entgegenstehen.



Bereiche (rote Markierung), in denen zur Umsetzung des Rahmenplans eine Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen notwendig ist (ohne Maßstab)

### 1.7 Höchstmaße für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen eine Größe von 340 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**1.8 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- 1.8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und PV-Überdachungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in der dafür festgesetzten Zone (CP/ST-PV) zulässig.
- 1.8.2 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.8.3 Offene Fahrrad-Stellplätze können im gesamten Baugebiet zugelassen werden.
- 1.8.4 Offene Pkw-Stellplätze können im MU entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. entlang der festgesetzten Wegerechte R1 (innerhalb einer 6 m tiefen Zone) nur zugelassen werden, wenn
- die Stellplätze nach Bauordnungsrecht notwendig sind,
  - die zulässige GRZ nicht überschritten wird,
  - zu bestehenden Gebäuden ein Abstand von 0,5 m eingehalten wird,
  - zu neuen Gebäuden ein Abstand von 0,5 m bei Senkrechtparkern und 2,0 m bei Längsparkern eingehalten wird,
  - keine Zugänge und Zufahrten beeinträchtigt werden,
  - keine zum Erhalt festgesetzten Bäume beeinträchtigt werden und
  - die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- 1.8.5 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 1.8.6 Im MU können hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- sie 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten,
  - sie 45 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten und einem ,  
Gewerbebetrieb zugehörig sind und dessen Nutzungszweck dienen,
  - sie mindestens 0,5 m Abstand zur Verkehrsfläche besonderer  
Zweckbestimmung und zu den Wegerechten einhalten,
  - bestehende Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden und
  - die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.
- Ausnahmsweise sind Gemeinschaftsanlagen für Müll und Fahrräder über 25 m<sup>3</sup> zulässig, wenn das Konzept mit der Denkmalbehörde und der Stadtbildpflege abgestimmt wird.
- 1.8.7 Im MU und im WA können Sichtschutzwände als Teil der Gebäude ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn
- die Sichtschutzwände in unmittelbarem Zusammenhang mit  
der Terrassenfläche stehen und zwei Terrassen unmittelbar angrenzen,
  - die Sichtschutzwände in direktem Anschluss an das Gebäude  
errichtet werden,
  - sie eine Höhe von max. 1,80 m und eine Länge von max. 3,00 m  
nicht überschreiten und
  - sie mindestens 0,5 m Abstand zur Verkehrsfläche besonderer  
Zweckbestimmung und zu den Wegerechten einhalten.
- 1.8.8 Im MU sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen in einer Zone von 3 m parallel zum Grundstück der Franz-Kirrmeier-Straße (Hinterkante Gehweg) nicht zulässig. Ausnahmsweise können in diesem Bereich Nebenanlagen zugelassen werden, sofern sie als Gemeinschaftsanlage der Nachbarschaft dienen (z. B. überdachte Fahrradstellplätze, Müllsammelstelle) und 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- 1.8.9 Im MU sind nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Gemeinschaft dienen oder, wenn
- sie eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
  - sie mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt sind,
  - bestehende Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden und
  - die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

- 1.8.10 Im WA sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Gartengerätehäuser, Pergolen und Müllbehälter können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn:
- sie pro Grundstück insgesamt 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten,
  - mindestens 1,00 m Abstand zu Straßen 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. Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB)

Die als Platzflächen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind anteilig von baulichen Anlagen freizuhalten und zu begrünen. Der unbefestigte und begrünte Anteil beträgt mindestens

- 70% auf dem Quartiersplatz,
- 40% auf dem Boulevard und dem Marktplatz,
- 20% auf dem I-Hof-Platz und auf dem Werksplatz.

## 1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kindertagesstätte“ ist als extensive Rasenfläche zu entwickeln. Es sind 20% der Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen (2 x v, 60-100 cm). Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter, halbstämmiger Einzelbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang (3 x v) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Pflanzliste in Anhang ist zu beachten. Die Errichtung von Spielgeräten und Einfriedungen ist zulässig.

## 1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)

- 1.11.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist parkartig multifunktional zu gestalten und zu unterhalten. Die Fläche ist als Extensivgrünland mit Regiosaatgut anzusäen. Je angefangene 110 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x v) oder gruppen- bzw. heckenartig drei standortheimische Sträucher (60-100 cm, 2 x v) gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 1.11.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen (z. B. Retentionsbecken) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen, Spielgeräte, Fußwege und Bewegungsflächen zulässig. Der Ein- und Überstau der Anlagen, Spielgeräte, Fußwege und Bewegungsflächen bei Niederschlagsereignissen ist zulässig und geplant – entsprechende Hinweisschilder sind aufzustellen. Die Sohle und die Böschung der Becken sind mit einer Ufer- bzw. Feuchtwiesenmischung einzusäen. Die Sohlflächen sind einmal jährlich, die Ufer 2-3-mal jährlich zu

mähen; Zuwegungen zur Bewirtschaftung der Becken sind zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Fläche um das Retentionsbecken ist zu 10% mit Gruppen gebietsheimischer Sträucher zu bepflanzen (2 x v, 60-100 cm). Die Restfläche ist wie die Ufer als Fettwiese einzusäen. Siehe auch Ziffer 1.12.2.

- 1.11.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind befestigte Flächen zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie als Notzufahrt, für Wendevorgänge oder für betriebliche Zwecke der Wasserwirtschaft erforderlich sind. Einfriedungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche unzulässig; ausnahmsweise können Einfriedungen zugelassen, wenn Sicherheitsgründe (Retentionsbecken) dies erfordern.

**1.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**

- 1.12.1 Der vorhandene Schutzdamm ist in dem festgesetzten Bereich zu erhalten. Bei Veränderungen des Dammes ist ein entsprechender Ersatz zu leisten, so dass im Falle eines Hochwassers ein vergleichbarer Schutz gewährleistet werden kann. Jegliche Veränderung oder Maßnahme in diesem Bereich ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- 1.12.2 Die Regenrückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken herzustellen. Befestigungen und Versiegelungen sollten sich auf das technisch mögliche bzw. erforderliche Mindestmaß beschränken.

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

- 1.13.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,6 (z. B. Rasenwaben, Schotterrasen, wassergebundene Decke, begrüntes Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen. Flächen von deren Nutzung eine Grundwassergefährdung ausgeht, sind hiervon ausgenommen. Ausgenommen sind auch Flächen, die vor Grundwassereinträgen geschützt werden müssen (z.B. Altlastenfläche an der nördlichen Gebietsgrenze).

**Hinweis:**

Zum Schutz vor Überhitzung sollen möglichst helle Beläge verwendet werden. Es sollte für Pflasterbeläge ein Hellbezugswert (engl. Albedo) zwischen ca. 30.0 und 60.0 gewählt werden, um am Tag die Aufheizung des Materials zu begrenzen und in der Nacht die örtliche Abkühlung nicht zu sehr zu verzögern. Bei zu hellen Belägen kann es am Tag zu Blendeffekten und zur Steigerung der bioklimatischen Belastung durch die Reflexstrahlung kommen.

- 1.13.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Außenbauteile sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derart behandelt sind, dass eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, dauerhaft ausgeschlossen werden kann.
- 1.13.3 Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinter befindliche Vegetationsbestände oder den durchscheinenden freien Himmel unzulässig. Ebenso sind spiegelnde Glas- und/oder Metallflächen unzulässig,

welche Vegetation oder den freien Himmel reflektieren. Darüber hinaus sind bei einer Fensterfläche ab 2 m<sup>2</sup> reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden sowie äußere Strukturen des Gebäudes mit opaken, vertikalen und horizontal gliedernden Elementen zu schaffen, die einer Transparenz des Gebäudes entgegenwirken und so die Anfluggefahr von Vögeln deutlich herabsetzen. Ergänzend sind Sonnenschutz-Anlagen und innere Blendschutz-Vorrichtungen vorzusehen, die einer Transparenz des Gebäudes ebenfalls entgegenwirken und Vogelanflüge verringern.

- 1.13.4 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 10 Höhlen- bzw. Koloniekästen für den Haussperling sowie 3 Höhlenkästen für den Star und 10 Halbhöhlenkästen zum Beispiel für den Hausrotschwanz anzubringen. Die Kästen sind in einer Höhe von 2,0 bis 5,0 m je nach Bauart an Gehölzbeständen oder Gebäuden zu installieren. Beim Anbringen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von der Wetterseite abgewandt ist, d. h. die günstigste Ausrichtung ist Südosten. Die Anflugschneise sollte dabei mindestens 2,0 m frei sein. Nisthilfen von gleicher Bauart sollten in Abständen von mindestens 10,0 m aufgehängt werden. Die Nistkästen sind jährlich im Herbst über einen Zeitraum von 30 Jahren zu reinigen.
- 1.13.5 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 10 Fledermauskästen fachgerecht an Gehölzbeständen oder Gebäuden anzubringen. Die Anflugschneise sollte dabei mindestens 2,0 m frei sein.
- 1.13.6 Die obersten Dachflächen sind vollständig zu begrünen. Abweichend hiervon kann im Bereich von technischen Anlagen auf die Begrünung verzichtet werden. Die Andeckung erfolgt mit einem basenreichen Substrat von mindestens 30 cm Höhe. Zur Entwicklung eines extensiven, trockenen und mageren Standorts erfolgt die Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung (z. B. Grundmischung, Magerrasenvariante, Feldrain und Saum). Das Substrat der Vegetationsschicht ist entsprechend gering zu halten (ca. 5 cm) und die Dränschicht daran anzupassen (ca. 25 cm). Die Pflege erfolgt mit einer ein- bis zweischürigen Mahd/Jahr. Eine Düngung und Bewässerung sind nicht erforderlich. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung kann in begründeten Einzelfällen (z. B. Denkmalschutz) abgesehen werden.
- 1.13.7 Garagen, Carports sowie Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten und Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind PV-Überdachungen.
- 1.13.8 Sockelgeschosse sind auf mindestens 70% der Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine mindestens 1,0 m mächtige Substratschicht erforderlich. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.13.9 Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine mindestens 1,0 m mächtige Substratschicht erforderlich. Die Flächen sind mit Regiosaatgut anzusäen. Die Abmessung eines Baumquartiers beträgt mindestens 1,8 m x 1,8 m. Die begrünte Tiefgaragenfläche muss mindestens 70% der Tiefgaragenfläche, die nicht von Hauptgebäuden überbaut ist, betragen. Dabei ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> begrünte Tiefgaragenfläche ein standortgerechter, mittelstämmiger Laubbaum (2. Ordnung, Stammumfang 18-20 cm, 3 x v) gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

**1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 1.14.1 Die privaten Verkehrsflächen dienen als Platzflächen. Sie sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger zu belasten.
- 1.14.2 Die Flächen R1 dienen als Nebentrassen. Sie sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der der Leitungsträger zu belasten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.
- 1.14.3 Die Flächen R2 sind als Verbindungswege im urbanen Gebiet MU3 zugunsten der Allgemeinheit herzustellen; die Flächen sind mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von der Lage und der Dimensionierung der Wege kann abgewichen werden, sofern die Verbindungsfunktion erhalten bleibt. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.
- 1.14.4 Die Fläche R3 im Zufahrtsbereich ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.
- 1.14.5 Die Fläche R4 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger und einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

**1.15 Installation von Solaranlagen (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Auf den Dachflächen sind bei Dachneigungen zwischen 0° und 10° Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Die nachzuweisende Kollektorfläche beträgt mindestens 30% der Gebäudegrundfläche. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig. Von der Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen kann in begründeten Einzelfällen (z. B. Denkmalschutz, Verschattung, nordexponierte Dachflächen) abgesehen werden.

**1.16 Pflanzgebote und Pflanzerschutz (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 1.16.1 Die öffentlichen Grünflächen F1 sind als Extensivgrünland anzusäen, zu begrünen und zu unterhalten. Je angefangene 110 m<sup>2</sup> Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x v) oder gruppen- bzw. heckenartig drei standortheimische Sträucher (60-100 cm, 2 x v) gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.16.2 Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (3 x v) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Jeder Baum ist in eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große Baumscheibe mit ausreichender Belüftung und Bewässerung zu pflanzen. In begründeten Fällen (z. B. Gefahr von Schadstoffeinträgen) kann auf die Bepflanzungen verzichtet werden. Die Anpflanzgebote gemäß Ziffer 1.16.4 können hierauf angerechnet werden.
- 1.16.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ein standortgerechter, halbstämmiger Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang (3 x v) gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Zudem sind die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke zu mindestens 20% mit freiwachsenden, standortheimischen

Gehölzen oder Sträuchern gemäß Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen. Die Grundstücke von Hausgruppen innerhalb einer gemeinsamen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) gelten dabei als ein Gesamtgrundstück.

- 1.16.4 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige, standortgerechte und heimische Laubbäume (3 x v) gemäß Pflanzliste im Anhang mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Baumstandorte können in begründeten Fällen um bis zu 5 m verschoben werden.
- 1.16.5 Gemäß der Planzeichnung sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein standortheimischer Baum mit mindestens 18 – 20 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe gemäß Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabung freizuhalten.

**Hinweis:**

Vor allem in den ersten Jahren nach der Pflanzung müssen Jungbäume bei anhaltender Trockenheit regelmäßig bewässert werden. In stark versiegelter Umgebung ist zu prüfen, ob der Wasserhaushalt eines Baumes durch den Einsatz von Baumrigolen verbessert werden muss. In der Rigole kann Niederschlagswasser temporär zurückgehalten und gespeichert werden, so dass es zu einem späteren Zeitpunkt zur Bewässerung des Baumes eingesetzt werden kann.

**1.17 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**1.17.1 Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen**

In den Bereichen der urbanen Gebiete (MU) mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms in der Nacht von mehr als 45 dB(A) gemäß Ziffer 5.2.1 bis 5.2.5 im Anhang sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-offenbare Fenserelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Schutzbedürftige Räume, die nicht über offenbare Fenster verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel erreicht wird.

Zu den schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zählen z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern können in den Bereichen mit Lärmbelastungen oberhalb von 45 dB(A) gemäß Ziffer 5.2.1 bis 5.2.5 im Anhang entstehen, wenn nachgewiesen wird, dass am Fenster des schutzbedürftigen Raums der Immissionsrichtwert z. B. durch bauliche Maßnahmen wie geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden, die Abschirmung durch den eigenen und/oder benachbarte Baukörper oder durch den Wegfall gewerblicher Nutzungen eingehalten wird.

Zudem sind Ausnahmen möglich, wenn ein Sonderfall der Nutzung vorliegt und nachts nicht von einer Schutzbedürftigkeit auszugehen ist.

1.17.2 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Franz-Kirrmeier-Straße in den Baulandparzellen B24, B25, B26 und B 36 in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV eingehalten werden.

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, vor dem diese Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu einer lauten Seite oberhalb der genannten Grenzwerte ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sind alternativ zu der oben genannten Anforderung besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Hiermit müssen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster gewährleisten. Diese Anforderung gilt bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem der Aufenthaltsräume und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen entsprechend für mindestens zwei der Aufenthaltsräume.

Die Immissionsgrenzwerte nach Absatz 1 sind jedenfalls an denjenigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten eingehalten, für die unter Ziffer 5.2.6 bis 5.2.15 im Anhang bezogen auf das jeweilige Geschoss Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht ausgewiesen sind. Im Übrigen kann dieser Nachweis auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren erbracht werden.

1.17.3 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 67 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind unter Ziffer 5.2.16 bis 5.2.20 im Anhang und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht unter Ziffer 5.2.21 bis Ziffer 5.2.25 im Anhang dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

1.17.4 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind in den Baufenstern B 25, B26 und B36 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen an der zur Franz-Kirrmeier-Straße ausgerichteten Südostfassade nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, die über Außenwohnbereiche an anderen Gebäudeseiten verfügen.

1.17.5 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung 1.17.3 Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden als auch ein ausreichender Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können unter Ziffer 5.2.11 bis 5.2.15 im Anhang entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreitet.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

### **2.1 Dächer und Fassaden (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

2.1.1 Entsprechend Planeintrag im Baufenster sind in einzelnen Bereichen ausschließlich Flachdächer (FD) mit 0° bis 10° Dachneigung zulässig. In den festgesetzten Teilbereichen für Aufstockungen (A) sind Flachdächer zulässig, andere Dachformen können hier ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Denkmalpflege zugelassen werden (siehe auch Ziffer 1.3.4). In den übrigen Baufenstern ist die Dachform unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes frei wählbar.

2.1.2 Dachterrassen sind auf den obersten Dachflächen unzulässig.

2.1.3 Garagen und Carports sind ausschließlich mit 0° bis 10° Dachneigung zulässig.

2.1.4 Aufständereien von Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) mit mehr als 0,3 m Aufbauhöhe sind ausschließlich auf Dächer mit 0° bis 10° Dachneigung zulässig.

2.1.5 Überwiegend geschlossene Wandflächen ab 25 m<sup>2</sup> Fläche sind zu begrünen. Bei der Flächenermittlung sind solche Flächen zu berücksichtigen, die durch ein Rechteck umschrieben werden können, eine Mindestbreite von 4,0 m und eine Mindesthöhe von 4,0 m aufweisen. Die Fassadenbegrünung kann durch bodengebundene, wandgebundene oder sonstige Wandbegrünungen erfolgen.

Als bodengebundene Wandbegrünungen gelten rankende und schlingende Pflanzen mit Rankhilfe sowie selbstklimmende Pflanzen ohne Rankhilfe gemäß Pflanzliste im Anhang. Als Richtwert gilt 1 Kletterpflanze/2,5 lfm Fassadenlänge, sofern die Wuchshöhe mind. 75% der zu begrünenden Fassadenhöhe entspricht. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren (mind. 0,5 m<sup>2</sup> groß und mind. 50 cm tief). Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Die sichtbare Wandhöhe im WA wird auf 7,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme. Als oberer Bezugspunkt gilt die Brüstungsoberkante. Über die zulässige Wandhöhe von 7,0 m hinaus sind weitere Geschosse zulässig, sofern der Rücksprung auf mindestens 70% der Gebäudelänge mindestens 3,0 m beträgt. Die Wandhöhe kann im Bereich der Gebäuestirnseiten ausnahmsweise überschritten werden.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)**

2.3.1 Im WA sind Werbeanlagen unzulässig.

2.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Fassade zulässig und müssen einen Abstand von 0,80 m zum oberen Abschluss der Fassade einhalten. Für jede Einrichtung, Gewerbe- bzw. Ladeneinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen pro Fassadenseite zulässig. Die Summe der Werbeflächen einschließlich Warenautomaten und Schaukästen darf 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlage darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Bauelemente dürfen nicht überlagert werden.

2.3.3 Fassadenausleger sind bis zu einer Ausladung von 1,00 m ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.3.4 Freistehende Werbeanlagen (FW) sind ausschließlich an den festgesetzten Standorten zulässig. Die Größe wird begrenzt auf 1,5 m Breite, 3,0 m Höhe bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme und 0,3 m Tiefe. Von den festgesetzten Standorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

2.3.5 Quartierswerbung (QW) kann am festgesetzten Standort im Eingangsbereich des Quartiers in Form einer freistehenden Werbeanlage zur Quartierswerbung zugelassen werden, die die vorgenannten Dimensionen übersteigt, wenn ein abgestimmtes Konzept vorgelegt wird. Vom festgesetzten Standort darf um bis zu 10 m abgewichen werden. Zudem kann Quartierswerbung am bestehenden Turm (Schonstein) zugelassen werden.

2.3.6 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Bei Quartierssammelwerbeanlagen gilt der gesamte Geltungsbereich als Ort der Leistung.

2.3.7 Ausnahmen von den vorgenannten Vorgaben können zugelassen werden, wenn ein abgestimmtes Konzept bei der Unteren Bauaufsicht / Denkmalpflege vorgelegt wird.

2.3.8 Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern, Blinklichter, Booster (Lichtwerbung am Himmel), schaltbare Anlagen und Leuchtkästen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht beziehungsweise mit fluoreszierenden Farben.

**Hinweis:** Werbeanlagen bedürfen einer Genehmigung und sind an denkmalgeschützten Gebäuden zusätzlich mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

### **2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Lagerfläche oder Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind unzulässig. Auf die Regelungen nach § 10 (4) LBauO und § 21a S. 2 LNatSchG wird hingewiesen.

2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **2.5 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

2.5.1 Einfriedungen sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Wenn betriebsbedingten Gründe dies erfordern (z. B. Kita) können Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe zugelassen werden.

- 2.5.2 Geschlossene Einfriedungen, Stacheldraht und Einfriedungen aus Kunststoff sowie Einflechtungen aus Kunststoff sind unzulässig.
- 2.5.3 Maschendraht-, Draht- und Stabgitterzäune sind mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen. Der Abstand von Hecken und Hinter- oder Vorpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den mit Wegerechten zu belastenden Flächen beträgt mindestens 0,50 m. In den urbanen Gebieten MU2 und MU5 kann von der Verpflichtung zur Begrünung der Einfriedung ausnahmsweise abgesehen werden, wenn betriebsbedingte Gründe dies erfordern.
- 2.5.4 Ausnahmen von den vorgenannten Vorgaben können zugelassen werden, wenn ein abgestimmtes Konzept vorgelegt wird.
- 2.6 Außenantennen (§ 88 (1) Nr. 6 LBauO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren und nur auf Dachflächen zulässig. Sie sind farblich an die jeweilige Dachfläche anzupassen und in einem Abstand von der äußeren Dachkante zu positionieren, der mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe beträgt. Der Standort und die Ausführung sind mit der mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND KENNZEICHNUNGEN**

#### **3.1 Kulturdenkmale**

Im Plangebiet sind folgende Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG vorhanden:

- Franz-Kirrmeier-Straße 18a (PGIS ID 77465) – Einzeldenkmal (D1)  
Beschreibung:  
Mansarddach-Villa, hausteingegliedeter Backsteinbau, 1910 von Arch. Ludwig Moos; bauzeitlicher Eisenzaun
- Franz-Kirrmeier-Straße 18a/19 (PGIS ID 84708) – bauliche Gesamtanlage (D2)  
Beschreibung:  
Ehemalige Celluloidfabrik Kirrmeier & Scherer (Industriehof), 1897-1969 (bauliche Gesamtanlage), Eisenbeton- und Backsteinbauten u. a. mit Wäscherei (Holländerhaus), 1907; Neue Nitrierung, 1944; Direktorenvilla, 1910 von Arch. Ludwig Moos, mit Garten

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor der Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **3.2 Lage in der Schutzzone des Rheinhauptdeiches**

Das Plangebiet befindet sich in der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeiches, so dass für Maßnahmen innerhalb dieser landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches eine Genehmigung nach Rheindeichordnung erforderlich ist. Eine Gefährdung der Standsicherheit des Rheinhauptdeiches durch Unterkellerungen oder Tiefgaragen ist auszuschließen. Entsprechende gutachterliche Nachweise müssen mit der SGD Deichmeisterei sowie der Wasserbehörde der Stadt Speyer abgestimmt und vorgelegt werden.

#### **3.3 Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltgesetzes).

#### **3.4 Lage im Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe „Römerberg“**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

#### **3.5 Lage innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse „Materia“ und „Rhein-Pfalz“**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse „Materia“ (Lithium) sowie „Rhein-Pfalz“ (Erdwärme). Inhaberin der Aufsuchungserlaubnisse ist die Stadtwerke Speyer GmbH, Georg-Peter-Süß-Straße 2 in 67346 Speyer.

## 4 HINWEISE

### 4.1 Einzelhandel

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsnutzungen nur in eingeschränktem Umfang zugelassen werden. Gemäß dem Gutachten von Stadt+Handel, Stellungnahme und Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung sind im Genehmigungsverfahren nachfolgende Einschränkungen zu berücksichtigen.

Zulässige Sortimente als Hauptsortiment von Einzelhandelsbetrieben	Betriebsform	VKF pro Betrieb in m <sup>2</sup>	Betriebsanzahl*
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>			
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Fachgeschäft	max. 150	max. 2
Bettwaren/Matratzen		max. 150	max. 2
Glas/Porzellan/Keramik		max. 150	max. 2
Haus-/Bett-/Tischwäsche		max. 150	max. 2
Hausrat/Haushaltswaren		max. 150	max. 2
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		max. 150	max. 2
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		max. 150	max. 2
Schuhe/Lederwaren		max. 150	max. 2
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		max. 150	max. 2
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände		max. 150	max. 2
Uhren/Schmuck		max. 50	max. 2
Gemischtes Warensortiment	Concept-Store	max. 150	-
<b>In Summe aller innenstadtrelevanten Sortimente</b>		<b>max. 800</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
(Schnitt-)Blumen	Fachgeschäft	max. 50	max. 1
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bäckerei	max. 50	max. 1
	Metzgerei	max. 50	max. 1
	Nachbarschaftsladen/Convenience-Store	max. 400	max. 1
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Fachgeschäft	max. 50	max. 1
<b>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</b>			
Alle nicht innenstadtrelevanten Sortimente	Fachgeschäft	max. 800	-
<b>Annexhandel</b>			
Grundsätzlich zulässig i. S. d. Leitsatzes IV des EHK Speyer 2018	Annexhandel	max. 200**	-

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis der voranstehenden Ausführungen (Kapitel 2.1 bis 3.4). \* Maximale Betriebsanzahl in Bezug auf Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment. \*\* VKF kann nach den Regelungen des Leitsatzes IV des EHK Speyer 2018 auch deutlich geringer ausfallen.

Auszug aus Gutachten von Stadt+Handel: Empfehlung zu zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Sortimente, max. Verkaufsflächen, max. Betriebsanzahl);

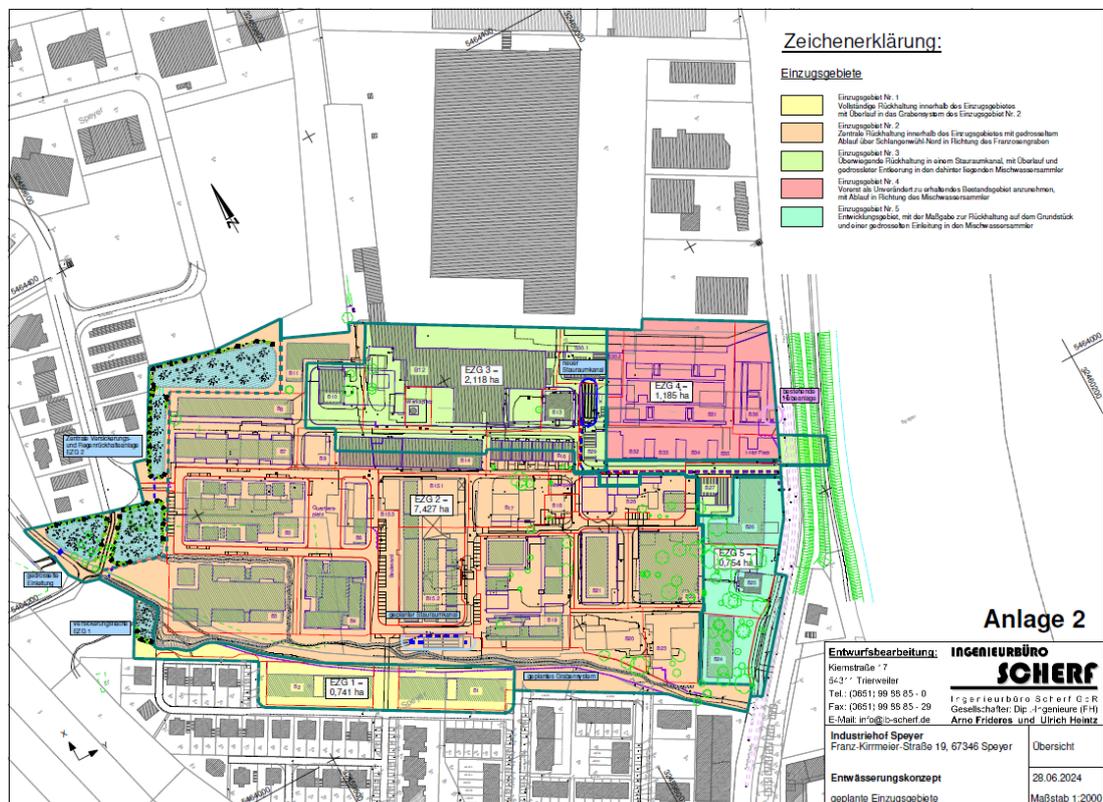
Quelle: Stadt+Handel, Stellungnahme und Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

#### 4.2 Umgang mit Regenwasser

Die Baugebiete sind so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung und der Abflussbeiwert so gering wie möglich gehalten werden. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sind breitflächig auf den Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verdunsten oder in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser zu nutzen. Die Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung, zu wasserdurchlässigen Belägen und zum Abflussbeiwert sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann das Rückhaltevolumen durch Retentionsgründächer in Verbindung mit einem Drosselabfluss erhöht werden.

Für den Umgang mit Regenwasser im Plangebiet wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der einschlägigen Regelwerke eine Entwässerungsstudie erstellt, die als Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzepts vom Büro Scherf dient. Von den Grundstücken abfließendes Regenwasser ist in die geplanten Versickerungs- und Rückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzuleiten. Die Dimensionierung der Versickerungs- und Regenrückhaltebecken erfolgte auf der Grundlage des ermittelten Gesamtabflussbeiwerts für die angeschlossenen Baugebiete. Dieser ist Grundlage des erteilten Wasserrechtes. Die Erschließung ist nur bei Einhaltung, der dem Wasserrecht zugrunde liegenden Planung und damit des Abflussbeiwertes, gesichert.

Eine Überschreitung des jeweiligen Abflussbeiwerts ist nur möglich, wenn dies im funktionalen Zusammenhang und innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen wird. Der Nachweis erfolgt, im Zuge der Baugenehmigung, im Entwässerungsgesuch.



Auszug aus dem Entwässerungskonzept, geplante Einzugsgebiete,  
 Quelle: Entwässerungskonzept, Scherf

Für das Plangebiet gelten die folgenden Abflussbeiwerte:

EZG	Baufeld	[m <sup>2</sup> ]	Prozentual Anteil	[%]	Au [m <sup>2</sup> ]	[Ψ <sub>m</sub> ]
<b>1</b>	B1	2.461,96	Grundstücksfläche	100,00%	605,80	0,25
	B2	2.355,62	Grundstücksfläche	100,00%	567,85	0,24
	Grünzug	594,00	Grundstücksfläche	100,00%	118,80	0,20
	Retention	1.163,50	Grundstücksfläche	100,00%	116,35	0,10
	öff. Flächen	832,99	Grundstücksfläche	100,00%	633,21	0,76
<b>Gesamt EZG 1</b>		<b>7.408,06</b>	<b>[ 0,741 ha ]</b>		<b>2.042,02</b>	<b>0,28</b>

EZG	Baufeld	[m <sup>2</sup> ]	Prozentual Anteil	[%]	Au [m <sup>2</sup> ]	[Ψ <sub>m</sub> ]
<b>2</b>	B3	5.228,83	Grundstücksfläche	100,00%	2.055,46	0,39
	B4	2.916,49	Grundstücksfläche	100,00%	1.108,61	0,38
	B5	4.476,62	Grundstücksfläche	100,00%	2.033,37	0,45
	B6	1.069,77	Grundstücksfläche	100,00%	704,51	0,66
	Quartierspl.	1.150,20	Grundstücksfläche	100,00%	483,08	0,42
	B7- B8	5.177,35	Grundstücksfläche	100,00%	2.362,89	0,46
	B9	767,24	Grundstücksfläche	100,00%	568,81	0,74
	B11	1.710,53	Grundstücksfläche	100,00%	782,29	0,46
	B14 (ant.)	1.544,49	Grundstücksfläche	100,00%	1.104,97	0,72
	B15.1	2.316,35	Grundstücksfläche	100,00%	1.606,54	0,69
	B15.2	3.228,58	Grundstücksfläche	100,00%	1.513,02	0,47
	B15.3	1.180,34	Grundstücksfläche	100,00%	664,53	0,56
	B16 (ant.)	1.068,13	Grundstücksfläche	100,00%	753,11	0,71
	B17	2.056,42	Grundstücksfläche	100,00%	1.375,57	0,67
	B18	349,54	Grundstücksfläche	100,00%	243,95	0,70
	B19	5.410,49	Grundstücksfläche	100,00%	2.037,90	0,38
	B20	1.887,26	Grundstücksfläche	100,00%	1.259,59	0,67
	B21	2.194,11	Grundstücksfläche	100,00%	1.250,43	0,57
	B22	3.042,05	Grundstücksfläche	100,00%	1.155,58	0,38
	B23	2.094,25	Grundstücksfläche	100,00%	1.423,42	0,68
	B28 (ant.)	2.188,27	Grundstücksfläche	100,00%	1.318,60	0,60
	Marktplatz	350,69	Grundstücksfläche	100,00%	189,37	0,54
	Grünzug	9.217,75	Grundstücksfläche	100,00%	1.551,51	0,17
	öff. Erschl.	5.613,19	Grundstücksfläche	100,00%	4.680,67	0,83
	Notzufahrt	26,72	Grundstücksfläche	100,00%	24,05	0,90
	Notzufahrt	100,27	Grundstücksfläche	100,00%	90,24	0,90
Retention (N)	4.196,34	Grundstücksfläche	100,00%	419,63	0,10	
Retention (S)	3.707,93	Grundstücksfläche	100,00%	487,21	0,13	
<b>Gesamt EZG 2</b>		<b>74.270,20</b>	<b>[ 7,427 ha ]</b>		<b>33.248,91</b>	<b>0,45</b>

Auszug aus dem Entwässerungskonzept, Berechnung der Abflussbeiwerte  
 Quelle: Entwässerungskonzept, Scherf

EZG	Baufeld	[m <sup>2</sup> ]	Prozentual Anteil	[%]	Au [m <sup>2</sup> ]	[Ψ <sub>m</sub> ]
3.1	B10	1.908,97	Grundstücksfläche	100,00%	1.216,01	0,64
	B12	9.537,30	Grundstücksfläche	100,00%	7.635,76	0,98
	Werksplatz	513,09	Grundstücksfläche	100,00%	359,17	0,70
	B13	903,14	Grundstücksfläche	100,00%	691,05	0,77
	B14 (ant.)	1.741,74	Grundstücksfläche	100,00%	1.250,49	0,72
	B16 (ant.)	923,86	Grundstücksfläche	100,00%	687,97	0,74
	B29	1.221,33	Grundstücksfläche	100,00%	764,76	0,63
	B30.1	1.342,14	Grundstücksfläche	100,00%	1.169,53	0,87
<b>3.1</b>		<b>18.091,43</b>	<b>[ 1,809 ha ]</b>		<b>13.774,73</b>	<b>0,76</b>
3.2	Marktplatz	5,79	Grundstücksfläche	100,00%	4,05	0,70
	B27	696,71	Grundstücksfläche	100,00%	512,18	0,74
	B28 (ant.)	438,95	Grundstücksfläche	100,00%	369,21	0,84
	B32 - B35	465,37	Grundstücksfläche	100,00%	295,31	0,63
	I-Hof Platz	52,79	Grundstücksfläche	100,00%	36,95	0,70
	öff. Erschl.	684,14	Grundstücksfläche	100,00%	569,37	0,83
	Promenade	746,72	Grundstücksfläche	100,00%	336,93	0,45
	<b>3.2</b>		<b>3.090,48</b>	<b>[ 0,309 ha ]</b>		<b>2.124,01</b>
<b>Gesamt EZG 3</b>		<b>21.181,91</b>	<b>[ 2,118 ha ]</b>		<b>15.898,74</b>	<b>0,75</b>

EZG	Baufeld	[m <sup>2</sup> ]	Prozentual Anteil	[%]	Au [m <sup>2</sup> ]	[Ψ <sub>m</sub> ]
4	B30.2	572,42	Grundstücksfläche	100,00%	450,15	0,79
	B31	6.206,27	Grundstücksfläche	100,00%	3.401,75	0,55
	B32 - B35	2.261,83	Grundstücksfläche	100,00%	873,68	0,31
	B36	2.281,69	Grundstücksfläche	100,00%	1.136,79	0,50
	I-Hof Platz	524,27	Grundstücksfläche	100,00%	366,99	0,70
<b>Gesamt EZG 4</b>		<b>11.846,47</b>	<b>[ 1,185 ha ]</b>		<b>6.229,36</b>	<b>0,53</b>

EZG	Baufeld	[m <sup>2</sup> ]	Prozentual Anteil	[%]	Au [m <sup>2</sup> ]	[Ψ <sub>m</sub> ]
5	öff. Erchl.	1.043,65	Grundstücksfläche	100,00%	939,28	0,90
	B24	1.805,21	Grundstücksfläche	100,00%	779,96	0,43
	B25	2.529,24	Grundstücksfläche	100,00%	1.371,31	0,54
	B26	2.162,42	Grundstücksfläche	100,00%	832,70	0,39
<b>Gesamt EZG 5</b>		<b>7.540,52</b>	<b>[ 0,754 ha ]</b>		<b>3.923,25</b>	<b>0,52</b>

Auszug aus dem Entwässerungskonzept, Berechnung der Abflussbeiwerte  
 Quelle: Entwässerungskonzept, Scherf

#### **4.3 Altlasten**

Gemäß aktuellem Kenntnisstand befindet sich ein Großteil des Plangebietes innerhalb der folgenden bodenschutzrelevanten Fläche:

- Reg.-Nr.: 318 00 000 - 5509/ 000 - 00: Ehem. Celluloid-Fabrik/Laugentechnik, Speyer, Franz-Kirrmeier-Str. 19  
Status: Altstandort, altlastverdächtig

An das Plangebiet grenzen folgende bodenschutzrelevante Flächen an:

- Reg.-Nr.: 318 00 000 - 5505/ 000 - 00: Ehem. Bahnschwellen- und Holzimprägnierungsanlage Fa. Richtberg, Speyer, Franz-Kirrmeier-Str. 22  
Status: Altstandort, hinreichend altlastverdächtig
- Reg.-Nr.: 318 00 000 - 5113/ 000 - 00: Ehem. Metallwerke Speyer, Speyer, Franz-Kirrmeier Str. 17  
Status: Altstandort (in Bearbeitung)
- Reg.-Nr.: 318 00 000 - 0266/ 000 - 00: Ablagerungsstelle Speyer, ehem. Fa. Dupre  
Status: gesicherte Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig

Für die Flurstücke Nrn. 4843/20 und 4887/12 (Fußweg) ist Folgendes zu beachten: Im Falle einer Neunutzung des Fußweges als Kinderspiel- oder Versickerungsfläche ist der östliche Teil des Weges (Flurstück Nr. 4843/20) hinsichtlich schlackenartiger Auffüllungen zu überprüfen. Schlackenartige Auffüllungen sind bei vorgenannter Neunutzung zu beseitigen oder zu sichern. Sofern keine Neunutzungen oder Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) geplant sind, bedarf es keiner weiteren Maßnahmen.

Für die Flurstücke Nrn. 4887/7, 4887/9, 4887/16 und 4887/10 (Industriehof) ist Folgendes zu beachten:

- Da die geplanten Umnutzungen in Teilabschnitten erfolgen, ist für den jeweiligen vorhabenbezogenen Bauantrag im Einzelfall mittels Nutzungsrecherche zu prüfen, ob eine Umweltgefährdung durch potenzielle Bodenbelastungen vorliegt. Sollten die Recherchen Gefährdungspotential ausweisen, sind darauf abgestimmte Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchzuführen (Grundwasseruntersuchungen nur im Verdachtsfall erforderlich). Ggf. erforderliche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen resultieren aus den jeweiligen Untersuchungsergebnissen.
- Im Rahmen der Neunutzung sind dauerhaft entsiegelte Bereiche hinsichtlich schlacken- und aschenhaltiger Auffüllungen zu überprüfen und im Einzelfall das bestehende Gefährdungspotential zu bewerten. Ggf. sind Aschen und Schlacken zu beseitigen oder zu sichern mittels z. B. Überschüttung.
- Bei Eingriffen in die Grundwasserschwankungszone können im nördlichen Grundstücksbereich organoleptisch auffällige und belastete Böden auftreten (Ursache: ehemalige Schwellenbeize).
- Bei Eingriffen in die Sättigungszone ist im nördlichen Grundstücksbereich von belastetem Grundwasser (Ursache: ehemalige Schwellenbeize) auszugehen.
- Im nördlichen Grundstücksbereich (Flst. Nr. 4887/10) sowie für die westliche Verlängerung (Gebäude 141 sowie 81A und B) sind Entsiegelungsmaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren, um eine Durchsickerung PAK-belasteter Böden zu vermeiden.
- Im nördlichen Grundstücksbereich (Flst. Nr. 4887/10) sowie für die westliche

Verlängerung (Gebäude 141 sowie 81A und B) sind bei tiefreichenden Baumaßnahmen und Durchstoßen der abdichtenden Tonsperre erhöhte Schadstoffgehalte (leichtflüchtige PAK) in der Bodenluft möglich. Ggf. sind gebäudetechnische Abdichtungen erforderlich.

- Bei Neunutzungen alter Bestandsgebäude ist für den jeweiligen vorhabenbezogenen Bauantrag im Einzelfall zu prüfen, inwieweit gesundheitsgefährdende Schadstoffe vorliegen. Ggf. sind ein Schadstoffkataster zu erstellen und darauf aufbauend mögliche Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Für die Flurstücke Nrn. 4888/21, 4888/19 und 4888/14 (Gewerbehof Dr. Pfirrmann) ist Folgendes zu beachten:

- Im Rahmen von Baumaßnahmen sind langfristig entsiegelte Flächen hinsichtlich ggf. lokaler Verunreinigungen des Bodens oder schlackenhaltiger Auffüllungen zu überprüfen. Insbesondere bei sensibler Folgenutzung (Wohnbebauung, Kinderspielflächen) sind lokale Auffälligkeiten des Bodens ggf. zu sichern oder zu sanieren.
- Bei Eingriffen in die Grundwasserschwankungszone können im nordwestlichen Grundstücksbereich organoleptisch auffällige Böden auftreten, die voraussichtlich keinen gefährlichen Abfall darstellen (Ursache: ehem. Schwellenbeize).
- Bei Eingriffen in die Sättigungszone ist voraussichtlich im nordwestlichen Bereich von belastetem Grundwasser (Ursache: ehem. Schwellenbeize) auszugehen. Ob hiervon das gesamte Grundstück betroffen ist oder nur Teilbereiche, kann nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht abschließend bewertet werden. Bei Grundwasserentnahmen mit starker Absenkung ist jedoch grundsätzlich von anströmendem, belastetem Grundwasser aus den Nachbargrundstücken Industriehof und insbesondere Lidl-Gelände auszugehen.

Für die Flurstücke Nrn. 4424/151, 4384/94, 4382/34, 4843/8 und 4843/16 (Brachfläche Rheinpark) ist Folgendes zu beachten:

- Im Vorfeld bzw. im Zusammenhang mit Bauantragsverfahren sind in den betreffenden Grundstücken abgelagerte Bodenmieten abfalltechnisch zu deklarieren und zu entsorgen.
- Im Anschluss sind ausgehend von dem ursprünglichen Geländeniveau Bodenuntersuchungen im Sinne einer Orientierenden Untersuchung durchzuführen. Nach jetzigem Stand liegen keine Informationen über die Lage etwaiger Nutzungsschwerpunkte (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) vor, sodass die Erkundungen in einem vorher festzulegenden und mit der Behörde abzustimmenden Raster erfolgen müssen. Bei Auffälligkeiten werden Detailuntersuchungen erforderlich.
- Bei ggf. geplantem Geländeabtrag für eine Anpassung an das Industriehofgelände können Bodenuntersuchungen wahlweise auch erst von dem neuen, tieferliegenden Geländeniveau aus durchgeführt werden. In diesem Fall wäre jedoch im Vorfeld eine abfalltechnische Einstufung des Abtragsmaterials erforderlich.
- Ggf. erforderliche Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen bzw. Aushubbegleitungen resultieren aus den jeweils erzielten Untersuchungsergebnissen.
- Im Rahmen der Neunutzung sind dauerhaft entsiegelte Bereiche hinsichtlich schlacken- und aschenhaltiger Auffüllungen zu überprüfen und im Einzelfall das bestehende Gefährdungspotential zu bewerten. Ggf. sind Aschen und Schlacken zu beseitigen oder zu sichern mittels z. B. Überschüttung.

#### 4.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Im Kreuzungsbereich Franz-Kirrmeier-Straße (H1) wurde zur Gewährleistung ausreichender Sichtbeziehungen im Bebauungsplan Sichtdreiecke gekennzeichnet, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Die privaten Grundstückseigentümer oder Mieter haben dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

#### 4.5 Freiflächengestaltplan

Mit Abgabe des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltplan einzureichen. Die Berücksichtigung der Inhalte der bdla-Broschüre „Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan“ (2022) wird empfohlen.

#### 4.6 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 4.7 Umwelt- und Artenschutz

##### 4.7.1 Allgemeine baubegleitende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der geltenden Gesetzeslage (WHG, WG) und dem aktuellen Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe sowie Hydraulik- und Mineralöle sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen zu lagern. Ölbindemittel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen und nicht auf unbefestigten Flächen zu reinigen. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur auf geeigneten Flächen erfolgen.

Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen, z. B. durch auslaufendes Öl und Benzin, ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik eingesetzt werden.

Um die baubedingten Emissionen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren sind bei Arbeiten die Abgas- und Staubemissionen durch den Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge gering zu halten.

Zur Vermeidung von Staub ist das Material bei Abbruch, Lagerung und Transport zu befeuchten. Auch die Baustraße ist bei erhöhter Staubentwicklung (v.a. während langanhaltender Trockenperioden) zu befeuchten.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind die Bodenaushübe bezüglich der Verwertungsseignung unter Beachtung von § 12 BBodSchV und DIN 19731 zu überwachen und zu behandeln. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten. Das Baufeld ist auf ein Minimum zu begrenzen. Bauzeitlich entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

#### 4.7.2 Ökologische Baubegleitung

Die umweltfachliche Bauüberwachung begleitet die Umsetzung des Bauvorhabens sowie der Maßnahmen vor Ort. Zu ihren wesentlichen Aufgaben gehören:

- Einweisung der Bauarbeitenden vor Baubeginn.
- Regelmäßige Begehungen des Baufeldes.
- Kontrolle aller Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen).
- Kontrolle der Bauzeitenregelung.

Die umweltfachliche Bauüberwachung ist vor Beginn der einzelnen Maßnahmendurchführung rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

#### 4.7.3 Auflagen zur Fällung und Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung (Bauzeitenregelung)

- Brutvögel und Fledermäuse

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 39 (5) BNatSchG, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder gerodet werden dürfen. So können Beeinträchtigungen von besetzten Fortpflanzungsstätten brütender Vögel ausgeschlossen werden. Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit sind für allgemein häufige, weit verbreitete und ubiquitäre Arten unproblematisch, da im Untersuchungsgebiet umfangreiche Gehölzstrukturen zur Verfügung stehen, die von Vögeln als Nistplatz genutzt werden können. So bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

- Fledermäuse

Um zu gewährleisten, dass keine Fledermäuse im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden, müssen potenzielle Höhlenbäume, die im Rahmen der Baumaßnahme bau- oder anlagebedingt entfernt werden, vor Beginn der Baufeldräumung auf Höhlen untersucht werden. Vorgefundene Höhlen müssen dann, soweit möglich, endoskopisch auf Besatz kontrolliert werden. Wenn festgestellt wird, dass Höhlen unbesiedelt sind, sollten sie unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle verschlossen werden, um eine Belegung vor der Baufeldfreimachung zu verhindern. Der beste Zeitpunkt für diese Maßnahme liegt im Herbst (Ende August bis Ende Oktober). Werden Quartiere vorgefunden, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Wenn Baumhöhlen von Fledermäusen besiedelt sind, wird ein Vorhang vor dem Eingang der Baumhöhlen angebracht. Durch das Anbringen eines Vorhangs vor dem Eingang der Baumhöhle vor der Entnahme der Bäume, können Fledermäuse die Höhle verlassen, werden jedoch am erneuten Einfliegen gehindert. Sind Höhlenbäume nicht kontrollierbar, sollten sie grundsätzlich vorsichtig und unter fachlicher Aufsicht gefällt werden. So kann im Fall des Fundes einer Fledermaus, während der Rodungsarbeiten direkt gehandelt werden. Falls noch Fledermäuse in Baumhöhlen vorhanden sind, werden diese vorsichtig geborgen und gegebenenfalls in Pflegestationen gebracht. Hierzu ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen.

- Zauneidechsen

Um die Tötung von Zauneidechsen in der Winterruhe zu vermeiden, dürfen die Gehölzstrukturen in den Wintermonaten vor Beginn der Abfangmaßnahmen nur

oberirdisch gefällt oder auf Stock gesetzt und nicht gerodet werden. Zusätzlich darf ein Befahren mit schwerem Gerät zur Vermeidung von Verdichtungen des Oberbodens nicht erfolgen.

Durch die hier beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können wirksam Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

#### 4.7.4 Auflagen zum Gebäudeabbruch

- Brutvögel

Um Beeinträchtigungen besetzter Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln in oder an Gebäuden zu vermeiden, müssen die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

- Fledermäuse

Vor Beginn der Abbrucharbeiten hat durch die ökologische Baubegleitung eine Kontrolle der betroffenen Gebäude auf Besatz durch Fledermäuse zu erfolgen. Die potenziellen Fledermausquartiere sollen dafür tagsüber untersucht und nach indirekten Nachweisen untersucht werden. Dabei wird nach Hinweisen wie Kot, verfärbten Hangstellen, Fraßplätzen oder toten Tieren bzw. Skeletteilen Ausschau gehalten.

Durch die hier beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können wirksam Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) Nr. 1 vermieden werden.

#### 4.7.5 Reptilienschutzzaun

Die Lebensräume der Zauneidechse werden vor Baubeginn mit einem Reptilienschutzzaun zum Vorhaben hin abgeschirmt, um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern.

Der Reptilienschutzzaun wird mind. 15 cm tief in den Boden eingegraben und ragt ca. 50 cm über den Boden hinaus. Nach dem Eingraben des Zauns ist der Boden zu beiden Seiten des Zauns so zu verdichten, dass ein Untergraben des Zauns durch Reptilien nicht möglich ist. Die Halterungen des Zauns sind auf der Außenseite anzubringen, um ein Überklettern zu vermeiden. Da das Stellen von Zäunen mit einem Eingriff in den Boden verbunden ist, dürfen die Zäune nicht in der Zeit gestellt werden, in der sich Reptilien in der Winterruhe befinden.

Der Zaun wird regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung hinsichtlich der Funktionserfüllung kontrolliert. Nach Bauabschluss der Baumaßnahme wird der Zaun zurückgebaut. Durch die hier beschriebene Vermeidungsmaßnahme können wirksam Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) Nr. 1 vermieden werden.

#### 4.7.6 Umsetzen von Zauneidechsen

Um die Tötung von Zauneidechsen bei der Baufeldfreimachung und den Bauarbeiten weitgehend zu vermeiden, werden Zauneidechsen vor Baubeginn aus dem Baufeld abgefangen und in bereitstehende und vor der Baumaßnahme hergerichtete Ersatzhabitats (Maßnahme CEF01) umgesetzt. Dies betrifft Flächen im westlichen und südlichen Geltungsbereich.

Vor dem Absammeln werden die Flächen während der Winterstarre der Tiere freigeschnitten. Die Eidechsen befinden sich während der Winterstarre im Boden. Sämtliche ggf. vorhandenen Strukturen, die als Versteckmöglichkeit dienen können, werden entfernt. Hierzu werden vorhandene Gehölze zurückgeschnitten und die Vegetation regelmäßig durch Mähen kurzgehalten. In der freigeräumten Fläche erfolgt

das Absammeln vor Baubeginn, sobald die Tiere aus der Winterstarre erwachen und bevor die Eiablagephase beginnt (Witterungsbedingungen: mind. 15 °C, sonnig, i.d.R. Ende März bis Ende April). Hauptabsammelphase in der Zeit bis zur Eiablage (Mai-Juni), ggf. zweite Absammelphase im Spätsommer bis zum Bezug der Winterquartiere.

Durch die hier beschriebene Vermeidungsmaßnahme können wirksam Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) Nr. 1 vermieden werden. Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag für das Absammeln und Umsiedeln der Zauneidechsen wird an die obere Naturschutzbehörde gestellt.

#### 4.7.7 Amphibienschutzzaun

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets in Richtung des angrenzenden temporär wasserführenden Grabens wird während der Bauphase durch Stellung eines geeigneten Amphibienschutzzauns abgeschirmt, um ein Einwandern der Wechselkröte in das Baufeld zu verhindern. Die Art des Zauns ist in der Ausführungsplanung festzulegen, da diese abhängig von der Dauer der Bauzeit ist. Durch die hier beschriebene Vermeidungsmaßnahme können wirksam Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) Nr. 1 vermieden werden.

#### 4.7.8 Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse

Als vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands wird ein Teilbereich des Flurstücks 4212/16 westlich der Industriestraße am Flugplatz Speyer mit einer Größe von etwa 8.750 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Die Ersatzlebensräume sind spätestens im Frühjahr vor Baubeginn anzulegen, so dass mit der Umsiedelung der Zauneidechsen rechtzeitig begonnen werden kann. Durch Aufwertungsmaßnahmen wie Reisighaufen zur Deckung, Einsaaten als Nahrungsgrundlage für potenzielle Futtertiere der Eidechsen, Steinriegel zur Thermoregulation und Überwinterungshabitate und Sandlinsen als Eiablageplatz werden die Flächen aufgewertet.

Eine Zuwegung zum Ersatzhabitat erfolgt über öffentliche Straßen. Diese werden nach Abschluss der Herstellungsmaßnahme ggf. gesäubert. Der Auftragnehmer informiert sich vor Beginn der Erdarbeiten über Kabelverläufe und Leitungen im Boden und berücksichtigt diese bei Bodeneingriffen. Sofern keine aktuelle Kampfmittelsondierung vorliegen sollte, entscheidet der Auftraggeber über den weiteren Umgang.

Da auf der zukünftigen Ausgleichsfläche keine Reptilien nachgewiesen wurden, kann die Herstellung der Habitatelemente zu einem beliebigen Zeitpunkt vorgenommen werden. Die Anlage der Habitatelemente wird durch die ökologische Baubegleitung begleitet. So wird sichergestellt, dass die Habitatelemente korrekt angelegt werden. Die Anzahl der Habitatelemente, bestehend aus Totholzhaufen, Sandlinse und Steinriegel, auf 4 Elemente mit je insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Größe festgelegt.

Die auf dem Ersatzhabitat anzulegenden Steinriegel werden mit einer Breite von ca. 2 m, einer Höhe von ca. 0,8 m und einer Länge von ca. 4-5 m angelegt. Die längliche Aufschüttung von Gestein wird ca. 1 m tief in die Erde eingelassen. Es wird Schotter mit einer Kantenlänge von 10-30 cm genutzt, um ein ausreichendes Spaltenangebot zu gewährleisten. Regionale Gesteine haben Vorzug, es werden keine Gesteine mit hohem Tongehalten verwendet (z. B. keine Muschelkalke). Des Weiteren wird frostbeständiges Gestein verwendet. Die Riegel werden mit der breiten Seite nach Südwest bis Südost ausgerichtet. Es werden insgesamt vier Steinriegel angelegt.

An der südlichen Seite der Steinriegel wird jeweils eine Sandlinse mit einer Breite von ca. 0,5 – 0,6 m angelegt, um Eiablageplätze für die Zauneidechse zu schaffen. Der Sand wird 0,5 – 0,7 cm tief in den Boden eingelassen. Für die Sandlinsen wird bevorzugt Sand aus regionaler Herkunft, z.B. Rheinsand, Körnung 0-4 mm aus der näheren Umgebung verwendet. Der Aushub wird auf der Nordseite der Steinriegel angehäuft. Die Sandlinsen werden jeweils vor den Steinriegeln angelegt.

Totholzhaufen werden mit einer Grundfläche von ca. 2 x 2 m und einer Höhe von ca. 1 m errichtet. Alternativ werden ggf. auch Wurzelstöcke in geeigneter Größe angebracht. Die Totholzhaufen oder Wurzelstubben werden im Zusammenhang mit den Steinriegeln und Sandlinsen angelegt oder auch als Verbindung zwischen diesen. Es werden insgesamt vier Totholzhaufen oder Wurzelstubben angelegt. Auf der Rückseite der Steinriegel, dort wo der Aushub angehäuft wird, werden kleinere Gehölze gepflanzt. Hierfür werden heimische Gehölze wie Weißdorn und Schlehe verwendet. Die Lage der Habitatelemente wird vor Ort in Abstimmung mit der ökologische Baubegleitung gegebenenfalls angepasst.

Die Maßnahmenfläche ist als Magerwiese mit Zauneidechsenhabitat geplant. Um aus der bestehenden Fettwiese eine Magerwiese zu entwickeln, muss in den ersten Jahren ein Pflegekonzept eingehalten werden.

Auf der Fläche erfolgen Wasserzugaben anfänglich (ca. erste drei Jahre) nach Bedarf, anschließend keine Bewässerung. Die Fläche wird extensiv genutzt und zweimal jährlich gemäht. Der erste Schnitt ist Mitte Juni und der zweite Schnitt ist Mitte September durchzuführen. Eine Beweidung der Fläche kann alternativ nach Möglichkeit erfolgen. Dünger, Pflanzenschutzmittel und Herbizide sind nicht zu verwenden.

Die Mahd wird mit einem Balkenmäher ca. 10 cm über der Oberbodenkante durchgeführt, um keine Zauneidechsen zu verletzen. Bei Bedarf können in Abstimmung mit der umweltfachlichen Baubegleitung weitere Schnitte erfolgen. Die Flächen werden mosaikartig gemäht, sodass Altgrasstreifen bestehen bleiben. Hochwachsende Sträucher, die zur großflächigen Ausbreitung und Beschattung neigen, werden entfernt (Bodeneingriffe nur während der Aktivitätszeit). Das Mahdgut wird von den Flächen abtransportiert. Alle Eingriffe werden immer mit Rücksicht auf die umgesiedelten Eidechsenpopulation durchgeführt.

Damit es zu keiner Beschattung der Sonnenplätze kommt, werden die Habitatelemente von Vegetation befreit. Die Totholzhaufen werden im Rahmen der Flächenmahd einmal jährlich von Vegetation freigestellt, um ein Überwuchern zu verhindern. Die angelegten Steinriegel und Sandlinsen werden einmal im Jahr händisch von Vegetation befreit.

Die Pflegemaßnahmen werden nach Fertigstellung der Habitatoptimierungen für 30 Jahre durchgeführt. Die ökologische Baubegleitung kontrolliert und dokumentiert die Umsetzung der Pflegemaßnahmen im Rahmen eines Monitorings sowie einer anschließenden Funktionskontrolle.

Auf dem Zauneidechsen-Ersatzhabitat wird ein dreijähriges Monitoring im Jahr eins, zwei und vier nach der Umsiedlung der Zauneidechsen mit einer aussagekräftigen Dokumentation durch Fachpersonal sowie gegebenenfalls Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse des jeweiligen Monitoringjahres werden in Form eines Berichtes dokumentiert, der als Erfolgsnachweis sowie gegebenenfalls als Grundlage für Abstimmungen zum weiteren Vorgehen und gegebenenfalls zur Erarbeitung ergänzender Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen dient.

Pro Monitoringjahr werden drei Begehungen zu geeigneten Jahres- und Witterungszeiten vorgesehen. Hierbei wird mindestens eine Begehung im Frühjahr zur Paarungszeit und mindestens eine im Sommer zum Nachweis von frisch geschlüpften Jungtieren vorgenommen.

Inhalt des Monitorings stellt unter anderem die quantitative Bestandserfassung der Zauneidechsen auf dem Ersatzhabitat dar. Hierbei werden die Altersstrukturen der Zauneidechsenpopulationen aufgenommen (adult, subadult und juvenil), wodurch sich eine Aussage zur Reproduktion und somit zur Stabilität der Population treffen lässt. Die Ergebnisse werden mit den Zahlen der Umsiedlung bzw. der Monitoring-Ergebnisse der Vorjahre verglichen und die Entwicklung der Population auf dem Ersatzhabitat dargestellt.

Weiterhin wird im Rahmen des Monitorings sowie einer Funktionskontrolle des Ersatzhabitats anhand der Strukturen bewertet, ob die Pflegemaßnahmen entsprechend umgesetzt wurden und Optimierungsmaßnahmen wie Auflichtungen, Freistellungen oder Instandsetzungen notwendig sind. Auch wird geprüft, ob das Pflegeregime der Flächen zu optimieren ist oder Nachbesserungen und Ergänzungen der Habitatstrukturen (Versteckmöglichkeiten, Sonn-, Eiablage- und Überwinterungsplätze) vorgenommen werden müssen. Entsprechend werden Handlungsempfehlungen und Handlungserfordernisse benannt und in einem Bericht dokumentiert. Nach Beendigung des Monitorings und der entsprechenden Berichterstattung, werden im Rahmen der Funktionskontrolle alle fünf Jahre bis zur Beendigung der Pflegemaßnahmen (insgesamt 30 Jahre Pflege) weiterhin Kontrollen bezüglich der Pflegemaßnahmen durchgeführt und im fünf-jahres-intervall Berichte an die Stadt Speyer sowie die UNB übergeben.

#### 4.7.9 Einzelbaumschutz

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen von Bäumen, die angrenzend an das Baufeld stehen, ist ein Einzelbaumschutz gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 anzubringen. Kronen, Stämme und Wurzelschutzbereiche sind vor Beschädigungen zu schützen. Lagerflächen sind, sofern möglich, außerhalb des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufbereich + 1,5 m Abstand) einzurichten. Die mit einem solchen Einzelbaumschutz zu versehenen Bäume sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 4.7.10 Insektenschutz

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden.

### 4.8 **Wasserflächen / Fontänen**

Zur Optimierung der thermischen Umgebungsbedingungen wird die Integration von Wasserflächen in Form von Wasserspielen, Brunnenanlagen oder kleinen Teichen mit bewegtem Wasser / Fontänen empfohlen. Dadurch kann die thermische Belastung an heißen Sommertagen im unmittelbaren Nahbereich durch Verdunstungskälte (vor allem beim Einsatz von Fontänen) verringert und damit die Qualität von Aufenthaltsbereichen gesteigert werden. In Kombination mit schattenwerfenden Bäumen sind lokale Lufttemperatursenkungen von ca. 0,2 - 1,5°C möglich.

#### **4.9 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten 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.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie gilt unverändert.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. a. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die oben genannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

#### **4.10 Geotechnik**

Insbesondere bei langanhaltenden Rheinhochwässern ist mit hohen Grundwasserständen bis Geländeoberkante zu rechnen. Bei der Bauausführung ist dies zu berücksichtigen. Unterkellerungen und Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sind aber wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten

sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

#### 4.11 Bodenschutz

##### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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 oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Auf die Vorgaben der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ wird ebenfalls hingewiesen.

#### 4.12 Hochwasser und Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass laut den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes für das Plangebiet explizite Hochwassergefahren bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei einem Extremhochwasser des Rheins ausgewiesen sind. Ebenfalls liegt laut den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten eine

Betroffenheit bei Starkregenereignissen vor. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird ausdrücklich empfohlen. Auf den Ein- und Überstau der Anlagen, Spielgeräte, Fußwege und Bewegungsflächen der multifunktionalen Flächen bei Niederschlagsereignissen wird hingewiesen.

#### **4.13 DIN-Normen**

Die DIN-Normen, auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Stadt Speyer, den

Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Speyer übereinstimmen.

Stadt Speyer, den

Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Stadt Speyer, den

Stefanie Seiler  
Oberbürgermeisterin

**5 ANHANG**

**5.1 Pflanzliste**

**Allgemeine Artempfehlungen**

**Botanischer Name                      Deutscher Name**

**Bäume 1. Ordnung, hochstämmig**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

**Bäume 2. Ordnung, halbstämmig**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

**Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffel. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffel. Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa obtusifolia</i>	Flaum-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

**Fassadenbegrünung, ohne Rankhilfe**

<i>Hedera helix</i>	Efeu (nur bei intakten Fassaden)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Selbstkletternde Jungfernebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>	Wildrebe

**Fassadenbegrünung, mit Rankhilfe**

<i>Clematis akebioides</i>	Gelbe Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrose

**Artempfehlungen für das allgemeine Wohngebiet**

**Botanischer Name                      Deutscher Name**

**Bäume 2. Ordnung, halbstämmig**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffl. Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Artempfehlungen für Tiefgaragen**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<b>Bäume 2. Ordnung, halbstämmig</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

## 5.2 Lärmkarten

### 5.2.1 Ausschluss schutzbedürftiger Räume – Erdgeschoss



5.2.2 Ausschluss schutzbedürftiger Räume – 1. Obergeschoss



5.2.3 Ausschluss schutzbedürftiger Räume – 2. Obergeschoss



5.2.4 Ausschluss schutzbedürftiger Räume – 3. Obergeschoss



5.2.5 Ausschluss schutzbedürftiger Räume – 4. Obergeschoss



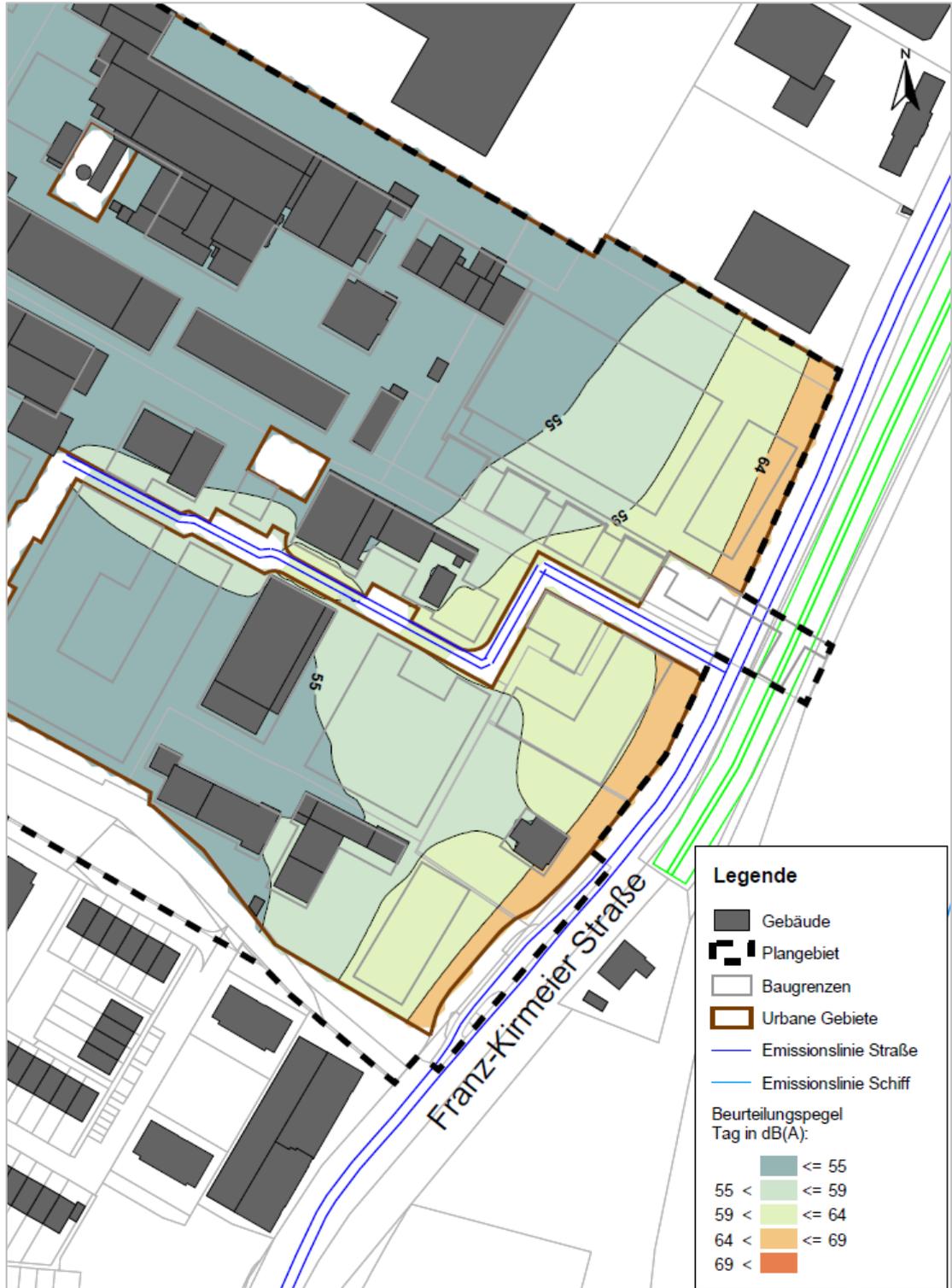
5.2.6 Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag – Erdgeschoss



5.2.7 Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag – 1. Obergeschoss



5.2.8 Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag – 2. Obergeschoss



5.2.9 Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag – 3. Obergeschoss



5.2.10 Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag – 4. Obergeschoss



5.2.11 Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht – Erdgeschoss



5.2.12 Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht – 1. Obergeschoss



5.2.13 Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht – 2. Obergeschoss



5.2.14 Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht – 3. Obergeschoss



5.2.15 Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht – 4. Obergeschoss



5.2.16 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag – Erdgeschoss



5.2.17 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag – 1. Obergeschoss



5.2.18 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag – 2. Obergeschoss



5.2.19 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag – 3. Obergeschoss



5.2.20 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Tag – 4. Obergeschoss



5.2.21 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht – Erdgeschoss



5.2.22 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht – 1. Obergeschoss



5.2.23 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht – 2. Obergeschoss



5.2.24 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht – 3. Obergeschoss



5.2.25 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Nacht – 4. Obergeschoss

