

**STADT SPEYER**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 77  
„BAUSCHUTTRECYCLING-  
ANLAGE“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**OKTOBER 2025**

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

### **1. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 1.1 Die Fläche für die Abfallbeseitigung hat die Zweckbestimmung „Bauschuttrecycling“.
- 1.2 Innerhalb der Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Bauschuttrecycling“ sind zulässig:
  - Anlagen zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Bauschutt, Straßenaufbruch und Sandaushub,
  - Gewerbebetriebe, die dem Nutzungszweck der Fläche zu- und untergeordnet sind, wie insbesondere Transportbetriebe für Bauschutt und die aufbereiteten Materialien sowie sonstige Betriebe zur Verarbeitung des vor Ort aufbereiteten Bauschutts,
  - die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Betriebs-, Büro-, Sozial-, Verwaltungs-, Lager- und Gargengebäude,
  - die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen sowie Stellplätze und Abstellflächen für Fahrzeuge und Container.
- 1.3 Auf maximal 2 % der Fläche für die Abfallbeseitigung sind zudem sonstige Anlagen und Einrichtung für die Telekommunikation (insbesondere Sendemasten bzw. Richtfunkanlagen) zulässig.
- 1.4 Unzulässig sind:
  - sonstige Gewerbebetriebe und
  - Wohnungen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
 bis maximal 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt, bestimmt.
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,00 m. Sie wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Daches.
- 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für einzelne Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen technischen Zweckbestimmung (z.B. Förderbänder, Sende- und Richtfunkmasten) überschritten werden. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Betriebs-, Büro-, Sozial-, Verwaltungs-, Lager- und Garagengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Sonderbauteile oder –bauwerke mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Förderbänder, Sende- und Richtfunkmasten) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 4.1 20 % der Fläche für die Abfallbeseitigung werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen. Die Mulden müssen über eine Filterschicht aus Mutterboden in mindestens 0,30 m Stärke verfügen.
- 4.2 Vom festgesetzten Anteil der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Gesamtfläche der Fläche für die Abfallbeseitigung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine geringere Fläche zur schadlosen Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers ausreicht.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB)**

- 5.1 Im Vorfeld baulicher Veränderungen ist der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren.
- 5.2 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.
- 5.3 Die in der Planzeichnung mit **M1** bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezeichneten Flächen sind – soweit sie nicht bereits durch Gehölze bestanden sind – als Offenlandflächen mit ruderalen Gras-Kraut-Strukturen zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.
- 5.4 Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M2** bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer Fläche von insgesamt 33.000 m<sup>2</sup> die vorhandenen Gehölzbestände so auszulichten, dass eine Kronenüberdeckung auf 40 % der Fläche gewährleistet bleibt. Die frei gestellten Flächen sind durch natürliche Sukzession und durch eine regelmäßige Mahd bzw. extensive Beweidung als Offenlandflächen zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen. Vorbehaltlich der Erteilung einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind innerhalb der Offenlandflächen zudem mindestens 3 Geländevertiefungen als Mulden mit einer Sohlfläche von je mindestens

10 m<sup>2</sup> zum Einstau von Niederschlagswasser anzulegen. Eine Offenlegung von Grundwasser ist nicht zulässig.

Im Randbereich der zu schaffenden Offenlandflächen sind auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> in einer Breite von 5 m artenreiche Heckenstreifens aus fruchtragenden Sträucher und Dornensträuchern anzulegen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m<sup>2</sup> Fläche.

- 5.5 Die in der Planzeichnung mit **M3** bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zwischen den zu erhaltenden Bäumen dicht mit standortgerechten und heimischen Waldsträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m<sup>2</sup> Fläche. Die Erhaltung bestehender Sträucher kommt der Neupflanzung gleich.
- 5.6 Alle Bepflanzungen bzw. Ansaaten sind gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und DIN 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“ fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Speyer sowie von der Stadt Speyer beauftragten Dritten zur Abtragung von Bodenmaterialien vom Flurstück 5722/13 zu belasten.

## **B. HINWEISE**

### **Bauliche Anlagen entlang der Autobahn A 61**

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 40 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 der Autobahn Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

### **Werbeanlagen entlang der Landesstraße**

Die Aufstellung von Werbeanlagen aller Art unterliegen den Vorschriften der §§ 22 - 24 LStrG. Danach sind Werbeanlagen in der Bauverbotszone von bis zu

20 m parallel zur L 454 nicht zulässig. In einem Bereich von 20 m bis 40 m bedürfen Werbeanlagen für ihre Errichtung der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

### **Leitungen entlang der Landesstraße L 454**

Für Leitungen, die im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L 454 neu verlegt werden, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität in Speyer rechtzeitig -mind. 6 Wochen vor Baubeginn- die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

### **Schallschutz**

Die Fläche für die Abfallbeseitigung ist in Hinblick auf mögliche Emissionen eingeschränkt. An den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorten sind die maßgebenden Immissionsricht- und -grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung dieser Immissionsricht- und -grenzwerte ist im Rahmen der bau- bzw. fachrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist wasserrechtlich erlaubnisbedürftig. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist die Obere Wasserbehörde bei der SGD Süd.

Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand und der Versickerungsanlage muss mindestens 1 Meter Sickerraum liegen.

### **Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **Bodenschutz**

Die Flächen des Bebauungsplangebiets liegen im Bereich der Altablagerung 318 00 000-201 (Altablagerungsstelle Speyer, Kleine Lann). Die Ablagerungsstelle ist als hinreichend altlastenverdächtig eingestuft. Erforderliche Untersuchungen sind mit der SGD Süd abzuklären.

Maßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund (z.B. Leitungsgräben, Fundamente u.ä.) sind zuvor ebenfalls mit der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt, abzustimmen.

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt, zu informieren.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bau-träger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

### **Kampfmittel**

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Den Bauherren wird empfohlen, Untersuchungen zu Kampfmitteln in eigener Verantwortung zu veranlassen.

### **Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Exemplare der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“, der DIN 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“ sowie der DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation“ werden mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Speyer zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zu beziehen.

### **Pflanzenliste**

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen:

#### **Bäume:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

#### **Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa arvensis	Kriechrose/Ackerrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.