



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 001B
„Naherholungsbereich Im Binsfeld“
2. Änderung
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird teilweise als Landwirtschaftliche Fläche, zum Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „HOTEL“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „HOTEL“ dient der Unterbringung von hotelbezogenen Nutzungen

Zulässig sind

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tagungseinrichtungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften,

KFZ-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Ausnahmsweise können

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,

Vergnügungsstätten i.S. des §4a(3)Nr.2 BauNVO

sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

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

Die **TRAUFHÖHE** ist an der Oberkante der Fußpfette zu messen.

Die **FIRSTHÖHE** ist an der Oberkante Dachfirst zu messen.

Die Oberkante der Tiefgarage darf eine Höhenlage von 95,75 m üNN nicht überschreiten.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist unverändert zu belassen. Die Geländeoberfläche im Sinne der LBauO wird auf 94,75 m üNN festgesetzt.

LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen der Privatgrundstücke sind Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen, Flächenbefestigungen sowie gärtnerische Anlagen nicht zulässig.

Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG

erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen. Die landespflegerischen

Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahme vorzunehmen.

Der Oberboden im Bereich der Baufläche ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Landschaftsgärtnerische Gestaltungsmaßnahmen in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft z. B. die Anlage von Natursteintrockenmauern oder geschwungene Grenzfürungen zwischen den Flächen 1.1 und 1.2 sind mit dem städtischen Umweltamt abzustimmen. Sie sind nur zulässig, soweit sie die Ziele der Festsetzungen nicht in Frage stellen.

- 1.1 Die mit der Ziffer 1.1 gekennzeichneten Flächen sind als zweischürige ungedüngte Wiesen zu unterhalten. Auf ihnen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger einheimischer Obstbaum zu pflanzen. Die Anlage von Mulden bis zu einer max. Tiefe von 0,50 m zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig. Diese ist mit Wiesenmischung anzusäen und in die Wiesenpflege einzubeziehen.
- 1.2 In der Flur "Im Kirchengrün" sind auf Parzelle 5177/28 zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Auenboden- und -wasserhaushaltes 2.160 m² Feuchtwiesen und Stromtalwiesen aus Ackerflächen auf der Basis der Pflegekonzeption zu entwickeln.
- 1.3 Auf der mit der Ziffer 1.3 gekennzeichnete Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die Anlage einer flächigen Versickerungsmulde bis zu einer max. Tiefe von 0,5 m zulässig. Die Muldenfläche ist mit Wiesensaatgut einzusäen und dauerhaft zu pflegen. Beidseitig der Mulde sind die mit der Ziffer 2.5 vorgegebenen Gehölzpflanzungen vorzusehen.
- 1.4 Auf der mit der Ziffer 1.4 gekennzeichnete Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Tiefgaragenerweiterung ist die Anlage einer 2 m breiten Versickerungsmulde bis zu einer max. Tiefe von 0,50 m zulässig. Die Muldenfläche ist mit Wiesensaatgut einzusäen und dauerhaft zu pflegen. Beidseitig der Mulde sind die mit der Ziffer 2.5 vorgegebenen Gehölzpflanzungen vorzusehen.

2. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nachfolgend benannten Pflanzungen sind durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie weiteren zwei Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen und anschließend dauerhaft zu unterhalten.

- 2.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände und Bäume sind zu erhalten. Sie sind bei eventuellen Baumaßnahmen sowie Nutzungen entsprechend DIN 18920 vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.
- 2.2 Die im Plan angegebenen Bäume sind in einer Pflanzgröße von 4 x verpflanzt, 20 - 25 cm Stammumfang, mit Drahtballen zu pflanzen und mit 3-Punkt-Pfählung zu sichern. Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre

Baumstandorte im Bereich der Tiefgaragenerweiterung sind mit einer Größe von mindestens 4,50 x 4,50 m und unbegrenzter Tiefe auszubilden. Um den Erhalt der Bäume dauerhaft zu sichern sind die Standorte fachgerecht auszubilden und mit einer automatischen Bewässerungsanlage zu versehen. Die Baumscheibe ist im angegebenen Umfang von jeglicher Nutzung freizuhalten, zu begrünen und vor Überfahren zu sichern.

- 2.3 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze mindestens ein Baum 1. Ordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 1 in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die freie Bodenfläche muss mindestens 2,5 x 2,5 m betragen. Es wird empfohlen, Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen mit einzubringen, um das Wachstum der Bäume dauerhaft zu ermöglichen.
- 2.4 Mauern und fensterlose Wandflächen der Gebäude von jeweils zusammenhängend mehr als 25 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen. Die Tiefgarage ist in Bereichen ohne Stellplatz-Nutzung mit einem 0,5 m starken Begrünungsaufbau zu versehen und zu begrünen.

- 2.5 An den mit 2.5 gekennzeichneten Standorten sind Heister der Pflanzenliste 2 und Gehölze der Pflanzenliste 3 und zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß § 10 Abs. 3 und § 88 Abs. 1 Landesbauordnung [LBauO] und § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB jeweils in Verbindung mit § 17 des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

- 3.1 Außerhalb der Baugrenzen zuzüglich 6 m Arbeitsraum ist eine Veränderung der Oberflächengestalt unzulässig.
- 3.2 PKW-Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen.
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Befestigungen, die eine Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
- 3.4 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken/Gehölzflächen zu gestalten, dabei ist eine Kombination mit Zaunelementen zulässig.

4. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Für die zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge des Baues eines Hotelgebäudes am Binshof notwendigen Maßnahmen der Grünlandentwicklung wird ein Flächenanteil von 2.160 m² der Parzelle 5177/28 "Im Kirchengrün" festgesetzt.

Die Zuordnung der im Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Binsfeld“ außerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum Hotel und den Parkplatzflächen (KH´ bzw. KH) bleibt von der 2. Änderung unberührt.

Hinweise

1. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und insbesondere der Baumbestand nachzuweisen.
2. Alle Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
3. Um eine Anreicherung von Schwermetallen in den Sickermulden zu vermeiden ist bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.
4. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
5. In dem Gebiet des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Bauausführung ist dieses zu berücksichtigen. Ggfls. ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde die Genehmigung einer Grundwasserhaltung zu beantragen.

6. Mindestens drei Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Pflanzenliste 1:

Hochstamm, 3xv., mDB, StU 18/20 (Bäume 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel (Espe)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenliste 2:

Hochstamm, 3xv., mDB, StU 16/18 oder

Heister, 2xv., mB, Höhe 150/175, (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wilder Birnbaum

Pflanzenliste 3:

Sträucher, 2 xv., Höhe nach Art 60/80 bis 100/150

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball