

## Stadt Speyer

# Bebauungsplan Nr. 008 B „Speyer Nord II – Teilbebauungsplan Feuerwache Nord“

## Textliche Festsetzungen

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

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

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Einrichtungen der Feuerwehr mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der Hinterkante Gehweg der Spalddinger Straße, gemessen am höchsten Punkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 80 % überschritten werden.

#### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich geschultes Personal zulässig. Habitatbäume sind rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren, danach zu fällen oder die Höhlungen ist mit glatter Folie, zu verschließen.
- 3.2 Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung darf auch außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.
- 3.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal

- 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Ausnahmsweise sind sonstige Lampen zulässig, sofern sich hierfür eine zwingende Erforderlichkeit aufgrund der Nutzung des Areals durch die Feuerwehr ergibt.
- 3.4 Bei der Herstellung von Glasfassaden sind diese u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen oder entspiegelten Scheiben gegen Vogelanflug kenntlich zu machen.
- 3.5 Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- 4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Je 4 zusammenhängende Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ist mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.
- 4.2 Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 standortgerechte und heimische Hochstämme in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als einreihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, mit einem Abstand von je 1 m zu entwickeln. Zwischen den Bäumen ist mindestens ein Abstand von 8 m zu lassen, zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Gehölzliste unter B: Hinweise zu entnehmen. Es sind nur Bäume 2. und 3. Ordnung zu verwenden. Der Pflanzstreifen darf für die Herstellung notwendiger Stellplätze in seiner Breite reduziert bzw. für notwendigen Zugänge und Ausfahrten unterbrochen werden.
- 4.3 Dachflächen sind zu mindestens 80 % der Fläche als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

**B. HINWEISE**

**Pflanzliste**

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Cydonia oblonga	Quitte
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus dulcis	Süßmandel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Pyrus spec.	Pyrus-Sorten (z. B. P. calleryana, P. salicifolia)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	echter Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix spec.	einheimische Strauchweiden
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

## **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus werden folgende Maßnahmen erforderlich:

### Sicherung des südlich verbleibenden Waldbestandes mittels Zaun

Der südlich angrenzende Waldbereich, außerhalb des Geltungsbereichs, ist durch einen festen unverrückbaren Zaun während der gesamten Bauzeit abzugrenzen und somit vor Überfahren und Ablagerungen im Wurzelraum zu schützen (gemäß RAS-LP4). Ebenso ist der nördlich der Fläche liegende Gehölzbestand vor Ablagerungen während der Bauzeit zu schützen.

### Anbringung von Vogel- und Fledermauskästen zur Habitatverbesserung

Es sind folgende Vogel- und Fledermauskästen an Bäume im Umfeld bzw. an der künftigen Fassade anzubringen:

- Nisthöhle 1B 26mm und 32 mm Öffnung (an Bäumen)  
 Aufhängung an einem Stamm. die Befestigung erfolgt mittels Aufhängebügel und Alunagel. Die Öffnung 26 mm eignet sich für Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeisen (Kleinmeisenarten). Die Öffnung 32 mm eignet sich zusätzlich zu den Kleinmeisenarten für Gartenrotschwanz, Kleiber, halsband- und Trauerschnäpper, Feld- und Haussperling.
- Sperlingskoloniehaus 1 SP (an Gebäuden)  
 Anbringung am Gebäude unterhalb des Dachtraufs. Der Kasten kann auch in Rohbau in die Fassade integriert werden. Geeignet für Feld- und Haussperling.

Die Nistkästen sind jährlich zu reinigen, um ihre Funktion dauerhaft zu sichern. Dabei reicht es aus, die alten Nester zu entfernen und groben Schmutz auszubürsten. Es sind keine Chemikalien zu verwenden. Das Reinigen der Kästen hat entweder im Herbst (nach Ende der Brutzeit) oder im Frühjahr (Februar) zu erfolgen. In der Brutzeit sowie während der kalten Wintermonate ist ein Reinigen der Kästen zu unterlassen.

- Fledermaus-Wandschale 2FE  
Anbringung an der süd- oder Ostseite der Fassade mittels zweier Schrauben. Geeignet als Sommerquartier für Bart-, Mops-, und Zwergfledermaus.
- Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ  
Anbringung ebenfalls an der Fassade in mindestens 3 m Höhe an freien An- und Abflugmöglichkeiten. Lebensstätte für gebäudebewohnende Fledermäuse sowohl im Winter als auch im Sommer.

#### Vermeidung von Beschädigungen von Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs

Vorhandene Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs (angrenzende Waldinsel, Baumreihe am Bauhaus, Bäume an der Einfahrt) sind während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Sofern sich Einzelbäume in unmittelbarer Nähe zum Baufeld oder zur Baustelleneinrichtungsfläche befinden, ist DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Eine Überschüttung des Wurzelraumes ist unbedingt zu vermeiden. Bei unvermeidbarem Bodenauftrag ist der Bereich des 4-fachen Stammumfangs, mindestens jedoch 2,5 m vom Stamm freizuhalten. Die Gehölze sind des Weiteren durch entsprechende Maßnahmen wie Stammschutz und Bauzaun vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Ein Befahren des Wurzelbereichs ist zu unterlassen.

#### Schutz des Grundwassers vor schädlichen Stoffeinträgen

Wartung, Betankung und Pflege von Fahrzeugen und Maschinen sowie Lagerung von Betriebsmitteln darf nur auf festem Untergrund erfolgen.

#### **Forstwirtschaftlicher Ausgleich**

Folgende forstrechtlichen Maßnahmen werden gemäß Fachbeitrag Naturschutz erforderlich, um den Eingriff in den Wald auszugleichen:

#### Umbau der Waldfläche südlich des Plangebietes in einen Waldrand

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Wald (35 m) wird in einen Waldrand aus Bäumen 3. Ordnung und Sträuchern umgewandelt. Dauerhaft, in einem 10-jährigen Turnus, werden Bäume 1. und 2. Ordnung entfernt. In der verbleibenden Restfläche sollen neben Gefahrenbäumen bevorzugt Robinien entnommen werden, sofern Pflegemaßnahmen anstehen.

#### Renaturierung der Fläche des Reisetäubensportvereins (Flurstücke 4836/5 und 4836/6)

Nach Abriss des Gebäudes im Schutzgebiet Schlangenwühl kann die Fläche für notwendige Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2.030 m<sup>2</sup>. Derzeit liegt die Fläche brach. Maßnahme ist eine

Renaturierung und Aufforstung mit heimischen Gehölzen.

### **Fassadenbegrünung**

Großflächige, fensterlose Fassaden sind entweder mit Selbstklimmern, Rankkonstruktionen oder einer Vertikalbegrünung mit Stauden zu begrünen.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

### **Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

Für Auffüllungen ist das Deponiematerial der Stadt Speyer zu verwenden.

### **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.

### **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 durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um eine Straße aus der Römischen Kaiserzeit (Fundstelle Speyer 210).

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen
  - 1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit (mind. 2 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Auflagen
  - 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - 2.2 Die Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
  - 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie 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/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
  - 2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

### **Natürliches Radonpotenzial**

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdbeberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Bodeneingriffe**

Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Auffindung ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma durchzuführen.