



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 011B
„Kaisergürtel – Änderungsplan I“
3. 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 als Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche bis 800 m² Verkaufsfläche
2. Pkw-Stellplätze für die Kunden des Marktes
3. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Marktes dienen
4. dem Lebensmittelmarkt dienende Werbeanlagen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Randsortimente im Lebensmittelmarkt bis zu 300 m² Verkaufsfläche

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

- Die **TRAUFHÖHE** darf max. 4 m betragen. Sie ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Iggelheimer Straße und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut zu messen.
- Die **FIRSTHÖHE** darf max. 8,50 m betragen. Sie ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche Iggelheimer Straße an der Grundstücksgrenze und dem Dachfirst zu messen.

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

Sonstige Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- **AUSNAHMEN:**
Im Bereich der Stellplatzanlagen können ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung des Marktes zugelassen werden.

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

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage darf ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereich an der Iggelheimer Straße erfolgen.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage des Grundstücks ist dem Fertigniveau der Iggelheimer Straße anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe i.S. der LBauO.

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

6.1 Ausgestaltung der Stellplatzflächen

Stellplätze und Fahrspuren sind so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser dort oder in den angrenzenden Pflanzflächen versickert werden kann. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein grosskroniger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Baumstandorte innerhalb der Stellplatzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 2 x 2 m umfassen.

6.2 Ausgestaltung der Grünflächen

Die geplanten Freiflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. mit Landschaftsrasen zu versehen (siehe Anhang Pflanzliste und Karte 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages).

Die entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen mit der zeichnerischen Festsetzung Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen, mind. 50 % dieser Flächen mit höherwüchsigen Gehölzen (Höhe 2 m), anzulegen. Hochstämmige Bäume sind mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen.

Auf der nördlich gelegenen privaten Grünfläche ist ein kräuter- und wildblumenreicher Landschaftsrasen anzusäen .

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 75 m² Größe sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mind. 1 m² Größe vorzusehen.

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

1. Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Außenwänden der Gebäude zulässig und müssen im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks (an der Stätte der eigenen Leistung) stehen. Die Werbeflächen dürfen insgesamt 10 m² nicht überschreiten. Bewegte, oder mit Blinklichtern ausgestattete Werbeanlagen und Fahnenreihen sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen des Grundstücks sind unzulässig.

3. Lagerflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hinweise

1. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden oder anderweitig innerhalb der Pflanzflächen zur Versickerung zu bringen. In diesem Zusammenhang wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal wird zugelassen. Unabhängig von der Nutzung des Oberflächenwassers sind die satzungsmäßigen Beiträge fällig.
2. Zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) zulässig. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wird ausgeschlossen.
3. Die Anlage von Vegetationsflächen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung des Rohbaues von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorzunehmen.
4. Die notwendigen Rodungsarbeiten der Gehölze sind im Herbst bis Frühwinter außerhalb der Brutperiode der heimischen Vögel durchzuführen.

5. Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
6. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden im Bereich der aktuellen Freiflächen entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zwischen zu lagern und zur Andeckung der künftigen Plan- und Freiflächen wieder zu verwenden.
7. Das beim Abbruch von derzeit befestigten Flächen anfallende Material ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Bauabfällen untereinander getrennt zu halten. Es wird auf die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Stand 5.9.1995, LAGA – Mitteilungen Nr. 20, hingewiesen.
8. Bei der Verlegung von Leitungen sind die geplanten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.
9. Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Ein Auszug kann bei der DB Netz AG, NL Südwest, Postfach 2266, 76010 Karlsruhe angefordert werden.
10. Mind. 3 Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege-, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
11. Um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, wird neben den im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Auf dem Flurstück 5477 in der Rinkenberger Hecke ist eine Streuostwiese mit extensiv zu pflegendem Grünland anzulegen.
12. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Telekom (BBN 23, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt, Telefon: 0 63 21 / 45 52 52) frühestmöglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
13. Die Lichtwerbeanlagen sind zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse in den Nachtstunden von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr abzuschalten.

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Kletter- und Rankpflanzen

Hedera helix	Efeu
Lonicera spec.	Geisblattarten
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Landschaftsrasen

Einsaat einer kräuter- und wildblumenreichen Landschaftsrasensaatmischung für
mittlere - trockene Standorte

FB 5 / 520 Stadtplanung