



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 011D
„Kaisergürtel – Änderungsplan I –
Teilbebauungsplan (Neufassung)“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

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

1.1 SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind großflächige Handelsbetriebe für Lebensmittel einschließlich Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenze wird durch eine maximale Traufhöhe von 4,00 m über der Südecke des Hauptbaukörpers festgesetzt. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante am südlichen Grundstückseckpunkt.

1.3 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise

Grenzabstände gemäß LBauO sind einzuhalten, jedoch sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

2.2 Anordnung der Verkaufsflächen

Verkaufsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite auszurichten.

3. Flächen und Festsetzungen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB)

3.1 Stellplätze

Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrt sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig.

3.2 Anschluß an Verkehrsflächen

Eine Ein- und Ausfahrt ist nur in dem dafür ausgewiesenen Bereich an der Igelheimer Straße zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen sind bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

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

6.1 Beleuchtung der Außenanlagen

Zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich Lampen in einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) zulässig. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hockdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen.

6.2 Bäume

Je 100 m² durch Wege, Zufahrten und Gebäude befestigter Fläche ist ein großkroniger Baum innerhalb des Grundstücks zu pflanzen. Die im zeichnerischen dargestellten Bäume mit Pflanzbindung sind hierbei anzurechnen. Die Baumstandorte innerhalb der Stellplatzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.

7. Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Pflanzstreifen zur Eingrünung

Die mit Planzeichen 13.2.1 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzliste im landespflegerischen Planungsbeitrag), eine Befestigung dieser Flächen ist bis max. 5 % ihrer Fläche für Zuwegungen zu Notausgängen, Müllplätze oder andere befestigte Flächen zulässig. Mindestens 70 % der zu bepflanzenden Flächen sind mit höherwüchsigen Gehölzen (höher 2 m) anzulegen.

7.2 Arten / Pflanzqualitäten / Unterhaltung

Für die zu pflanzenden Gehölze sind einheimische standortgerechte Arten zu verwenden (s. Pflanzliste im landespflegerischen Planungsbeitrag), das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Hochstämmige Bäume sind mit einem Stammumfang von 20/25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Fristen

Die Anlage von Vegetationsflächen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Erstellung des Rohbaus bzw. Gebäudeteilen vorzunehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer (Satteldach) mit einer Dachneigung zwischen 15° und 20°.

1.2 Dachdeckung, Dachfarbe

Die Dachdeckung muss in roter oder rotbrauner Farbe erfolgen.

1.3 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

1.4 Werbeanlagen

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. Sonstige Werbeflächen sind nur mit Genehmigung der Stadt Speyer zulässig.

2. Weitere örtliche Bauvorschriften (§ 68 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht übersteigen und sind nur innerhalb eines 2,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig. Als Materialien sind nur Drahtgeflecht oder Staubmatten oder -geflecht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und geschlossenen Einfriedungen wird ausgeschlossen.

2.2 Lagerflächen

Die Höhe von Freilagern darf die Traufhöhe des Gebäudes (Traufhöhe = Schnitt von Wandfläche und Dachhaut an der Gebäudelängsseite) nicht überschreiten. Die Lager sind in ihrer gesamten Höhe einzugrünen.

3. Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

3.1 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 75 m² Größe sind mit schlingenden oder renkenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzenbeet von mindestens 1 m² vorzusehen (s. Pflanzliste im landespflegerischen Planungsbeitrag).

Empfehlungen

1. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen z. B. in Zisternen zu sammeln und z.B. für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden oder so weit wie möglich innerhalb der Pflanzflächen zur Versickerung zu bringen. Auf die Bestimmungen des Landeswassergesetzes wird verwiesen.
2. Anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sollte so weit wie möglich innerhalb der angrenzenden Pflanzflächen versickert werden. Hierzu sind auch Versickerungsgräben geeignet.
3. Stellplätze sollten nach Möglichkeit in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (z. B. Rasengitterstein, breitfugiges Pflaster o.ä.)



Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen ist 12 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) zur Sicherung von archäologischen Fundgegenständen rechtzeitig Kenntnis zu geben. Jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Fundgegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Bei der Verlegung von Leitungen sind die geplanten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.
3. Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) sowie des Versiegelungsanteils der Baugenehmigungsbehörde, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.