



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 013B
„Schlangenhühl – Teilbebauungsplan II“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 und § 17 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum mit maximal 7 500 qm Verkaufsfläche (anteiliger Foodbereich max. 30 v.H.) und Baumarkt mit Gartencenter mit max. 6 000 qm Verkaufsfläche (geringfügiges Randsortiment)“.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. Das vorhandene Büro und Wohnhaus kann erhalten bleiben.

Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. (§ 11 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,5 festgesetzt. (§ 17 BauNVO)

Ein- und Ausfahrt zur Parkplatzfläche sind zur Straße „Am Rübsamenwühl“ zu orientieren. Die Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie weder von der Auestraße noch von der Straße „Am Rübsamenwühl“ direkt einzeln angefahren werden können. Die LKW-Einfahrt (Andienungsverkehr) kann von der Auestraße her erfolgen, die Ausfahrt ist zur Straße „Am Rübsamenwühl“ vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH) wird im Bebauungsplan jeweils festgesetzt. Die eingetragenen Maße beziehen sich auf die Höhe der Gehweghinterkante. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche ist im Teilbebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und besonders gekennzeichnet.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die besondere Bauweise festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB und § 17 LPflG):

Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Grundstücksfreifläche ist als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Eine Überbauung mit Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen sowie eine Befestigung mit versiegelnden Belägen ist nicht zulässig.

Gleiches gilt für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten privaten Grünflächen. Diese sind auf den Grünflächenanteil anrechenbar. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die vom Altlasten-Sanierungskonzept entsprechend erfassten und ausgewiesenen Flächen.

Ausnahmen können bis zu einem Anteil von höchstens 50 v. H. der Grünflächen zugelassen werden, wenn zum Ausgleich des angestrebten Grünvolumens Gehölze zwei Größenklassen (auf Parkplätzen eine Größenklasse) größer gepflanzt werden.

Der Baum- und Strauchaufwuchs ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begrünen.

Der dargestellte Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorgenommen werden.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen, insbesondere für zur freien Landschaft exponierte Pflanzungen, soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

Bäume:

| | |
|------------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus alba „Italica“ | Säulenpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyraeaster | Holzbirne – Wildform |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Crataegus monogyana | Weißdorn, eingriffelig |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe/Schwarzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa verrucosa | Feldrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Für die Baumreihe entlang der Straße „Am Rübsamenwühl“ können folgende Arten Verwendung finden.

| | |
|-----------------|--------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |

Ein Wechsel der Artenwahl ist nur an Einmündungen von Querstraßen zulässig. Die Bäume sind in durchgehende Grünstreifen von mind. 3 m Breite mit einem maximalen Abstand untereinander von 8 m zu pflanzen.

Für notwendige Grundstückszufahrten können die dargestellten Baumstandorte verschoben werden.

Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.

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

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (nach Möglichkeit im Parkplatzbereich). Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Für die Bepflanzung der Parkplätze werden folgende Arten empfohlen:

| | |
|-----------------------|--------------|
| Platanus x acerifolia | Platane |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mit Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 qm zu begrünende Dachfläche (einschließlich sämtlicher Durchbrechungen) drei hochstämmige Bäume (Stammumfang 20/25) zusätzlich zu den sonstigen Pflanzbindungen gepflanzt werden.

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 100 qm Größe sowie die Außenfassade des Parkdecks sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Mindestens 20 % der den Straßen zugewandten Außenwandflächen sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie z. B.:

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |

Die Ersatzflächen sind außerhalb des Teil-Bebauungsplans nach Lage und Größe sowie nach ihrer detaillierten Flächenwidmung festzulegen und zu pflegen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO):

Das Erscheinungsbild des flächigen Großraumbaus ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen zur Auestraße und zur Straße „Am Rübsamenwühl“ hin zu gestalten.

Bei der Dachgestaltung können zur Belichtung Stahl- und Glasaufbauten zugelassen werden.

Die Außenfassade ist mit natürlichen und gebrannten Materialien wie Stein, Klinker oder

Putz zu gestalten. Glasfassaden, einschließlich ihrer konstruktiven Elemente und vertikal gegliederte Metallfassaden sind ebenfalls zulässig. Fassaden- und Wetterschutzverkleidungen aus keramischen Platten, Holz oder Kunststoff sind nicht gestattet.

Das vorgesehene Parkdeck ist nicht in massiver Bauweise, sondern in filigraner Art und Weise auszuführen.

Die Verwendung greller und leuchtender Farben für Außenfassaden baulicher Anlagen wird ausgeschlossen.

Die Verwendung von Leuchtreklamen wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes zur freien Landschaft hin generell ausgeschlossen. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. die Höhe von seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf 1,80 m nicht übersteigen. Sie sind als transparente, begrünte Drahtgeflecht- oder Lattenzäune oder aus Rankenelementen auszuführen. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen. Die Sockelhöhe von Zäunen darf 25 cm nicht übersteigen.

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.
2. Stellplätze sollten nach Möglichkeit in wasserdurchlässigem Material (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster) hergestellt werden.
3. Der Gehölzbestand mit Erhaltungsbindungen ist lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen die genauen Standorte der zu schützenden Gehölze nach Lage und Höhe einzumessen und in die Unterlagen in den Bauantrag mit aufzunehmen.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen ist 12 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) zur Sicherung archäologischen Fundgegenständen rechtzeitig Kenntnis zu geben. Jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.
3. Mit der Vorlage von Bauanträgen sind dem Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen

Maßnahmen (Bepflanzungspläne) sowie des Versiegelungsgrades der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

4. Im Bereich des ehemaligen Schrottlagerplatzes wurden Altlasten festgestellt. Ein Sanierungskonzept ist zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung noch in Bearbeitung. Bei der Realisierung des geplanten Projekts sind die erforderlichen, noch näher zu bestimmenden Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.
5. Bis zur Herstellung einer geordneten Erschließung im Rahmen der Umsetzung des Gesamtbebauungsplanes „Schlangenwühl“ ist eine Notzufahrt über das Gelände des Einkaufszentrums zu errichten, um die durch die neue Geländeabgrenzung geteilten landwirtschaftlichen Grundstücke, Pl.Nrn. 4854 bis 4859 zu erschließen.
6. Notwendig werdende landespflegerische ausgleichsmaßnahmen (siehe LPB), die in diesem Teilbebauungsplan nicht realisierbar sind, werden verbindlich festgesetzt im Gesamtbebauungsplan „Schlangenwühl“ – der sich zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindet. Bei diesen Ersatzmaßnahmen ist ein entsprechender ökologischer Funktionsausgleich herzustellen.