



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 013N
„Schlangenhühl Nord -
Teilbebauungsplan“
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)

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 17 LPflG sowie als private Grünfläche bzw. öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Geltungsbereiche der bereits rechtskräftigen Teilbebauungspläne I und II. Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandschutz, Erweiterungen können aber nur noch ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausschließlich in die rückwärtigen, gesondert ausgewiesenen Grundstücksbereiche zu orientieren (§ 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO).

Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken dürfen nicht zur Austraße hin orientiert werden. Ausnahmen können nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden. Bestehende Ein- und Ausfahrten können belassen werden. Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nicht von den Erschließungsstraßen direkt einzeln angefahren werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 und 21 BauNVO)

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten wird einschließlich der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Weitere, auch geringfügige Überschreitungen werden nicht zugelassen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

In den Gewerbegebieten wurde zudem die Geschossflächenzahl (GFZ) als maximale Obergrenze jeweils festgesetzt.

3. Größe der Baugrundstücke: (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB dürfen die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten eine Mindestgröße von 1 500 m² nicht unterschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in besonders begründeten Einzelfällen möglich. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe genießen Bestandschutz.

4. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

In einzelnen Gewerbegebieten ist im Bebauungsplan jeweils die offene Bauweise, in anderen Gewerbegebieten die besondere Bauweise festgesetzt.

In den Bereichen mit „besonderer Bauweise“ müssen die zu errichtenden Gebäude an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, sofern sie nicht zu Wohnzwecken genutzt werden und soweit die jeweils festgesetzten Grenzen der überbaubaren Flächen sowie Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur dann zulässig, wenn mindestens die nach Landesbauordnung erforderliche jeweilige Tiefe der Abstandsfläche eingehalten wird.

5. Höhe der baulichen Anlagen: (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan als maximal zulässiges Maß für Trauf- bzw. Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkt für das angegebene Maß ist die jeweilige Gehweghinterkante. Eine Überschreitung von der festgelegten Höhe kann nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

Die Höhe von Freilagern wird, bezogen auf das vorhandene Geländenniveau, auf maximal 5 m begrenzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen jeweils bestimmt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur in besonders begründeten Fällen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In den Gewerbegebieten an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche für die ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude 12 m, von der hinteren Baugrenze an gerechnet. Außerhalb dieser gesondert ausgewiesenen Fläche werden Wohngebäude nicht zugelassen.

Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB i.V.m § 17 LPfIG):

1. Übergeordnete Festsetzungen

Die Vegetation ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begründen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Der dargestellte Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Kronenbereiche von Bäumen sind von Versiegelung freizuhalten. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstückes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

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

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Gehölzpflanzungen stehen insbesondere folgende Arten zur Auswahl:

<u>Bäume:</u>	Acer cespitosa	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Populus alba	Silberpappel
	Populus nigra	Schwarzpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Holzbirne
	Quercus robur	Stieleiche
	Ulmus laevis	Flatterulme
	Ulmus minor	Feldulme

Schwerpunktmäßig im Bereich von Wegen: (nach Möglichkeit ideale) Streuobstsorten

<u>Sträucher:</u>	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffelig
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa verrucosa	Feldrose
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

An Gräben/Wasserflächen zusätzlich:

<u>Bäume:</u>	Salix alba	Silberweide
<u>Stäucher:</u>	Salix aurita	Ohrweide
	Salix caprea	Salweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix fragilis	Bruchweide
	Salix triandra	Mandelweide
	Salix viminalis	Korbweide

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

2. Festsetzungen für öffentliche und private Verkehrsflächen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Reihen hochstämmiger Bäume zu pflanzen. Der Abstand der Baumstandorte untereinander darf 12 m nicht überschreiten. Ein Wechsel der Artenwahl ist nur an Einmündungen von Querstraßen zulässig.

Grundstückseinfahrten sind in das Baumraster einzupassen. Je Anliegergrundstück sind zwei Zu- und Ausfahrten in einer jeweiligen Breite bis zu 5 m zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich. Abstände von mindestens 2 m zu Baumstandorten sind einzuhalten, wobei eine geringfügige Verschiebung der Baumstandorte möglich ist.

Innerhalb von Parkplatzflächen im Bereich der Baugrundstücke ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist möglich.

Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Für Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen können folgende Arten Verwendung finden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Die Robinien entlang der Auestraße sind sukzessive durch eine der genannten Arten zu ersetzen.

Straßenüberführungen von Gräben sind als Rechteckdurchlass zu gestalten, der so zu dimensionieren ist, dass eine Landverbindung beiderseits des Gewässers gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Grundwasserbetonte Wald- und Gehölzflächen (Ö 1):

Die im Bebauungsplan als Ö 1 gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe, waldartige Gehölzbestände zu entwickeln. Die Flächen sind zu ca. 30 % mit Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

Extensiv genutzte Wiesen (Ö 2):

Die im Bebauungsplan als Ö 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und als extensiv genutzte Wiesen zu unterhalten. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich, höchstens jedoch zweimal jährlich (nicht vor dem 15. Juni) zu mähen. Die Randbereiche sind punktuell mit Gehölzen bzw. entlang von Wegen mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Der Anteil der Gehölzflächen darf 10 % nicht überschreiten.

Eingrünung des Baugebietsrandes (Ö 3):

Die im Bebauungsplan als Ö 3 gekennzeichneten Flächen sind zu max. 40 % mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei 4/5 der Gehölze am Rand der angrenzenden Bauflächen angelegt werden sollen. Die restlichen Flächen (60 %) sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Kleinflächig sind innerhalb der Sukzessionsflächen Geländemodellierungen für die Entstehung wechselfeuchter Bereiche vorzunehmen.

Gräben und Grabenrandbereiche (Ö 4):

In den im Bebauungsplan mit Ö 4 gekennzeichneten Bereichen ist der Grabenrand zu jeweils 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Mindestbreite der Flächen von 10 m darf nicht unterschritten werden.

4. Festsetzungen für private Grünflächen:

Der Anteil der Vegetationsflächen an der privaten Grundstücksfläche darf 15 % bei einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht unterschreiten.

Die privaten Grünflächen sind nach Möglichkeit zusammenhängend entlang der Grundstücksgrenzen und mit freiwachsenden Heckengehölzen mit einem Anteil von ca. 15 % an Heistern und Hochstämmen zu bepflanzen. Die Grünstreifen sollten mindestens 5 m breit sein. Eine Überbauung sowie Befestigung der Grünfläche ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10,15 und 25 BauGB).

Die private Grünfläche im östlichen Anschluss an den Franzosengraben (Pl.-Nr. 4841/6) ist zu 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 qm zu begrünende Dachfläche drei hochstämmige Bäume (Stammumfang 20/25) zusätzlich zu den sonstigen Pflanzbindungen gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nrn 20 und 25 BauGB).

Tiefgaragen sind - soweit sie oberirdisch nicht baulich genutzt werden sollen - mit einer mindestens 0,5 m starken Schicht aus vegetationsfähigem Material zu überdecken (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).

Fassadenbegrünung: Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 200 qm, bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 qm Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 qm vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB). Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie z.B.:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Glematis Wildformen	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Wisteria sinensis	Glycinie.

Zuordnungsfestsetzungen: (gemäß § 8a Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG)

1. Die im Bebauungsplan mit A gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan mit A' bezeichneten Bereichen (neue gemeindliche Erschließungsmaßnahmen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.
2. Die im Bebauungsplan mit B gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan mit B' bezeichneten Bereichen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

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

1. Das Erscheinungsbild von flächigen Großraumbauten (Grundfläche größer als 800 qm) ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen zu jeweiliger Straßenseite hin zu gestalten.

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

2. Außenfassaden sind mit natürlichen und gebrannten Materialien wie z. B. 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.

3. Die Verwendung von Farben für Außenfassaden baulicher Anlagen ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

4. Die Verwendung von Leuchtreklamen zur freien Landschaft hin ist ausgeschlossen. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.

5. Dachform: Zulässig sind Flachdach, Pultdach, Satteldach. Ausnahmen davon sind im Einzelfall zulässig.

Solaranlagen sind zugelassen.

6. Firstrichtung: Bei der Errichtung von Wohngebäuden in den im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist die jeweils angegebene Firstrichtung bindend. Ausnahmen sind nicht zulässig.

7. Einfriedungen zu Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind mit einer Hecke einzugrünen. Die Höhe von Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind als Materialien begrünte Holzzäune oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

Die Sockelhöhe von Zäunen darf 25 cm nicht übersteigen.

Ausnahmen von diesen Regelungen können nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

Empfehlungen

1. Es wird empfohlen, unbelastetes Oberflächenwasser (z. B. von Dachflächen, Terrassen etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken z. B. in Zisternen zu sammeln und z. B. für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden. Auf die betreffende Satzung der Stadt Speyer bezüglich des Oberflächenwassers wird verwiesen.
2. Es wird empfohlen, private Stellplätze und nutzbare Nebenflächen (Lagerplätze etc.) nach Möglichkeit in wasserdurchlässigem Material herzustellen, z. B. aus Rasenprofilsteinen, durchlässigen Verbundsteinen, Schotterrasen etc. Andernfalls sollten diese Flächen über bepflanzte Grünstreifen entwässert werden. Auf die betreffende Satzung der Stadt Speyer bezüglich des Oberflächenwassers wird verwiesen.
3. Es wird empfohlen, öffentliche Stellplätze (im Straßenraum) nach Möglichkeit in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Hinweise:

1. Die Nutzung der Baugrundstücke hat flächensparend zu erfolgen (§ 1 BauGB) . Dementsprechend sind Parkplätze auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu beschränken, wobei z. B. eine Gemeinschaftsanlage in Form von Parkdecks oder ähnlichem für mehrere Gewerbebetriebe an geeigneter Stelle anzustreben wäre.

Verwaltungseinrichtungen von Gewerbebetrieben sollten nach Möglichkeit im Obergeschoss des Betriebsgebäudes untergebracht werden.

2. Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) sowie des Versiegelungsgrades vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung werden.
3. Der Gehölzbestand mit Erhaltungsbindungen ist lagemäßig nicht eingemessen. Es wird daher empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen die genauen Standorte der zu schützenden Gehölze nach Lage und Höhe einzumessen.
4. Bei der Verlegung von unterirdischen Leitungen sind die bestehenden und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).
5. Für die Anlage von Vegetationsflächen werden folgende zeitliche Vorgaben getroffen:

Öffentliche Grünflächen:	Abschluss spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der äußeren Erschließung.
Private Grünflächen:	Abschluss spätestens eine Vegetationsperiode nach Rohbauvollendung von Betriebsgebäuden in Gewerbegebieten bzw. Wohngebäuden in Mischgebieten.

6. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 abzutragen und zu lagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
7. Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen Ö 1 für Wasserrückhaltung/-versickerung vorzusehenden Bereiche sollen naturnah ausgeformt werden und der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung vorzusehen.

Die Dimensionierung und Ausweisung von Flächen für die Wasserretention erfolgt in einem Fachplan. Dabei sind die Rahmenvorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen.

8. 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 als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
9. Im Plangebiet kann zum Teil zeitweise das Grundwasser bis auf die derzeitige Geländeoberkante steigen. Bei der Bauausführung ist dies zu berücksichtigen.

Nachrichtlich:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG vom 20.12.1994.