



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 018C
„Hinterm Esel – Neufassung -
Änderungsplan Sportpark“
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 **SONDERGEBIET** dient der Errichtung eines Sportzentrums

Zulässig sind:

1. Sportplätze einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen wie insbesondere Ballfangzäune, Banden, Flutlichtanlage und Tribünen.
2. Sporthallen;
3. Funktionsgebäude, die dem Betrieb der Sportanlage dienen, wie insbesondere Sanitär- und Umkleieräume, Büro- und Lagerräume, sowie Vereinsheime;
4. Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Sportanlagen;
5. Stellplätze und Garagen für die zugelassenen Nutzungen
6. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Sonstige Gewerbebetriebe, deren Betriebszweck sportliche Aktivitäten zum Inhalt hat, wie insbesondere Sportschulen, Tanzschulen, Fitnesscenter, Tennishallen
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke

- Innerhalb der **SO 1** – Flächen sind ausschließlich die oben unter Nr. 1 genannten Nutzungen zulässig.

- Im **MISCHGEBIET** sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.
Sie werden gemäß §1(5) BauNVO und §1(6)Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

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

- Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der gedachten Verlängerung der aufgehenden Wand an der Außenseite zu messen. Bei zurückgesetzten Geschossen wird die Traufhöhe an der Oberkante Attika gemessen.
- Die **FIRSTHÖHE** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem höchsten Bauteil der baulichen Anlage zu messen.
- **AUSNAHME:**
Gebäude, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügen, dürfen von dieser Festsetzung abweichend unterhalten werden.

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

- Im Mischgebiet sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Terrassen und Pergolen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

AUSNAHMEN:

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen in Ausnahmefällen um bis zu 1m Tiefe auf bis zu 4 m Breite überschritten werden.

Hauptgebäude und Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügen, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen erhalten werden.

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

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Stellplatzbedarf nicht auf den vorgenannten Flächen gedeckt werden kann.

5. Immissionsschutzvorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Auf den Flächen für Schallschutzmaßnahmen ist eine Abschirmung mit effektiver Schirmhöhe von 5 m über Sportplatzniveau zu errichten.

6. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist dem Fertigniveau der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe i.S. der LBauO.

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

M1 Erhalt der bestehenden Gehölze und sonstiger Vegetationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Bäume und Sträucher sollen dauerhaft erhalten und ggf. durch geeignete Gehölzschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen, z. B. durch Baubetrieb, geschützt werden. Bei einem Ausfall der Bäume und Sträucher sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Erhaltung der Bäume und anderer Vegetationsflächen ist Teil der Kompensationsmaßnahme. Werden durch die Umsetzung des B-Planes Bäume beschädigt oder zerstört so sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

M2 Randeingrünung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die einzelnen Bauabschnitte sollen randlich eingegrünt werden. Dabei sind unterschiedliche Gehölzstrukturen und andere Vegetationsbereiche anzulegen.

Es sind ausschließlich heimische Strauch- und Baumarten gemäß der im Anhang vorgeschlagenen Liste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind spätestens gegen Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Im Umfeld der Gehölze sind unterschiedlich breite Saumstrukturen zu entwickeln, die extensiv gepflegt werden sollen.

Im Bereich der **Sonderbauflächen 1 und 3** sind 15 % Grünflächen anzulegen. Aufgrund der Festsetzungen M6 (Pflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen im Bereich der privaten Erschließung) und M7 (Bepflanzung der Stellplätze) im unmittelbaren Umfeld sollen hier im wesentlichen auf nicht genutzten Flächen im Randbereich extensive Säume entwickelt werden.

Die Rasenspielfelder sind durch eine funktionsgerechte Raseneinsaat zu begrünen.

Die Ballfangzäune entlang der Sportfelder sind bei einer Flächengröße von mehr als 50 m² mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen (s. Pflanzenauswahlliste) zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze zu pflanzen und zu erhalten.

Für die **Sonderbaufläche 2** werden ebenfalls 15 % Randeingrünung festgesetzt. Sinnvoll wäre hier eine Ergänzung der Gehölz- und Saumstrukturen unmittelbar angrenzend an die Ersatzmaßnahmen M10.2 bzw. an die Kompensationsfläche für den B-Plan „Schlangenhühl“.

Innerhalb der **Mischgebietsflächen** (Flächen mit Kennziffer **4**) sind 20 % dauerhaft zu begrünen. Hierbei können die schon bestehenden Strukturen auf den Privatgrundstücken durch eine Erhaltung angerechnet und die Pflanzung ausgesetzt werden.

M3 Ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden Niederschlagswässer sind soweit als möglich zu sammeln und im Gebiet zurückzuhalten. Zur Behandlung des anfallenden Oberflächenabflusses kommen sowohl zentrale als auch dezentrale Systeme in Frage.

M4 Planungsrechtliche Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung von Gebäuden, Anlagen und baulichen Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den baulichen Anlagen sind öffnungslose Gebäudewandflächen ab 20 m² mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen gemäß Pflanzenauswahlliste zu begrünen. Spaliere für Obstgehölze und Wein sind erwünscht.

Einfriedungen sind ab einer Länge von 10 m mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

Pro laufende 5 m ist eine Pflanze gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

Die im Südwesten des Plangebietes als Maßnahmen zum Lärmschutz geplanten baulichen Anlagen (Schutzwände, -wall) sind vollständig zu begrünen gemäß Pflanzenauswahlliste.

M5 Verwendung versickerungsfähiger Materialien im Bereich der privaten Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht ständig durch LKW- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen wie PKW-Stellflächen, untergeordnete Fußwege und die sonstigen Befestigungsflächen innerhalb der Sportanlagen und der Mischgebietsflächen sind mit versickerungsfähigem Material, z. B. als Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decke, und entsprechenden Unterbau auszubilden sowie möglichst in die seitlichen Pflanzenbereiche zu entwässern.

M6 Pflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume zu pflanzen gemäß Pflanzenauswahlliste bzw. sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumscheiben müssen auf einer Fläche von mind. 5 m² unbefestigt und gegen Überfahren gesichert sein. Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als Saumflächen anzulegen oder durch bodendeckende Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen.

M7 Bepflanzung der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und zu erhalten. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist möglich. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen mit mehr als 15 Stellplätzen sind zueinanderliegende Stellplatzreihen durch einen mind. 3 m breiten Grünstreifen zu trennen.

Die Baumscheiben müssen auf einer Fläche von mind. 5 m² unbefestigt sein. Die Grünstreifen und Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern und mit Gehölz- oder Staudenbodendeckern gemäß Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.

Der im Südosten festgesetzte Grünstreifen entlang der Garagen ist mit Gehölzen gemäß Pflanzenauswahlliste zu begrünen und als dichte Hecke zu entwickeln.

M8 Randeingrünung des Spielplatzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die als Nachbarschaftsspielplatz bezeichnete Fläche ist mit Gehölzen einzugrünen. Nach Norden, Osten und Südosten ist eine ca. 5 m breite, dichte Hecke zu entwickeln. Alle 10 m ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzenauswahlliste).

Im Westen und Südwesten ist eine lockere Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen anzulegen. Die Einzelbäume sind im Abstand von 10-15 m zu pflanzen (s. Pflanzenauswahlliste). Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als Saumstrukturen zu entwickeln mit einzelnen kleineren Gebüschstrukturen.

M9 Entwicklung und Erhaltung eines Pufferstreifens zwischen unterschiedlichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zwischen dem Mischgebiet (4) und der Sonderbaufläche 1 liegende Grünfläche soll wie folgt bepflanzt werden: Die bestehende Gebüschstruktur im Osten ist zu erhalten. Daran anschließend soll nach Westen ein Gehölzstreifen entwickelt werden bis zur Erschließungsstraße.

Die restliche Freifläche ist als extensiver Wiesenkrautsaum zu entwickeln. Partiiell ist eine Mahd in einem 2-3-jährigen Turnus sinnvoll. Alle 15-20 m ist ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum Hochstamm zu pflanzen (s. Pflanzenauswahlliste). Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende

der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

M10.1 Erhaltung und Entwicklung einer Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Nordosten des Plangebietes vorhandene Streuobstwiese soll erhalten werden. Zur Optimierung des Biotops sind flächendeckend ergänzende Baumpflanzungen in einem Abstand von ca. 10-15 m vorzunehmen, wobei die Bäume etwas voneinander versetzt zu pflanzen sind. Für die Pflanzungen sind angepasste Hochstämme lokaler- bzw. regionaler Art zu verwenden (s. Pflanzenauswahlliste).

Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Das vorhandene Grünland ist einmal im Jahr zu mähen und der Grünschnitt ist zu entfernen. Die derzeit noch vorhandenen Zaunanlagen sind zu beseitigen.

M10.2 Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Gebüschstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Anschluß an die Kompensationsfläche des B-Planes „Schlangenhühl“ wird eine Sukzessionsfläche aus Gehölzstrukturen und Krautsäumen entwickelt.

Die Gehölzflächen sollen als Heckenstrukturen in lockerer Anhäufung (s. Plandarstellung) gepflanzt werden, wobei im Süden durch die Gehölzpflanzungen eine Abschirmung zur angrenzenden Nutzung erreicht werden soll.

Die Krautsäume sollen durch eine Initialeinsaat (5 mg/m² Rasensaatgutmischung) entwickelt werden. Die Flächen sollen alle 2-3 Jahre partiell gemäht werden, um eine vollständige Verbuschung zu verhindern und eine möglichst große Vielfalt an Biotopstrukturen hinsichtlich Art und Reife zu erreichen.

M10.3 Erhaltung einer Gehölzsukzession (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit M 10.3 gekennzeichnete Fläche ist in ihrem Bestand und ihrer Nutzung zu erhalten. Es handelt sich um eine Fläche, die durch Einzelbäume gekennzeichnet ist, in deren Umfeld Gebüsch- und Wiesensaumstrukturen als Sukzessionsflächen auftreten.

M10.4 Entwicklung einer Gehölzfläche mit Saumstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die am westlichen Rand des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche soll in Teilbereichen durch Gebüschpflanzungen (s. Pflanzenauswahlliste) ergänzt werden.

Die am Straßenrand stehenden Einzelbäume sind zu erhalten und abgängige sind gleichwertig zu ersetzen (s. auch M 6).

Die Freiflächen sind durch eine Initialansaat mit einer Rasensaatgutmischung (5 mg/m²) einzusäen. Die Flächen sind partiell alle 2-3 Jahre zu mähen um die Verbuschung einzugrenzen. Ansonsten soll sich die Fläche über eine Sukzession entwickeln.

M10.5 Erhaltung eines parkartigen Gehölzbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der im Nordwesten bestehende parkartige Gehölzbestand ist zu sichern. Um ein besseres Wachstum der Bäume zu erreichen sollte bei den jüngeren Bäumen jeder zweite Baum entfernt und an anderer Stelle eingepflanzt werden, so daß der Baumabstand etwa 15 m beträgt. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die dazwischen liegenden Freiflächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln.

Sie sind 1-2mal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut zu entfernen ist.

M11 Aufbau einer Sukzessionsfläche mit teilweise wechselfeuchten Bereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der westlichen Seite des Industriegleises ist ein Grünstreifen als Ausgleichsfläche anzulegen. Diese Fläche ist als naturnahe Grünfläche mit standortgerechten Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen. In diese Ausgleichsfläche werden in Abstimmung mit dem örtlichen BUND wechselfeuchte Bereiche als Amphibienlaichgewässer eingestreut. Im Sinne einer gesteuerten Sukzession ist diese Fläche anschließend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Bei Bepflanzungen entlang der Bahnlinie sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

Abstand für Sträucher in m = 5 + (Endwuchshöhe – 2) : 2

Abstand für Bäume in m = 8 + Endwuchshöhe : 10

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

Die Maßnahmen M 1 – M 8 werden den Flächen zugeordnet, auf denen sie ausgeführt werden müssen.

Die Maßnahmen M 9, M 10.1 und M 10.3 werden den Bauflächen ① und ③ zugeordnet.

Die Maßnahme 10.2 wird der Baufläche ② zugeordnet.

Die Maßnahmen M 10.4 und M 10.5 werden der Baufläche ④ zugeordnet.

Die Maßnahme M 11 wird zu 50 % der Wohnbebauung östlich der Dr. Eduard-Orth-Straße und zu 50 % der Bezirkssportanlage mit zugehörigem Parkplatz zugeordnet.

Hinweise

1. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Telekom Bezirksbüro Robert-Bosch-Str. 2b, 67227 Frankenthal Tel.: 06233/770066) frühestmöglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
2. In dem Gebiet des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zeitweise kann das Grundwasser bis auf Geländeoberkante steigen. Bei der Bauausführung ist dieses zu berücksichtigen. Das Gelände ist entsprechend aufzufüllen.
3. Mindestens drei Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
4. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind während der Bauarbeiten die einschlägigen Regeln zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Dies gilt auch für Bäume und Sträucher, die unmittelbar an das Baugebiet angrenzen. Gemäß der DIN 18920 ist während der Bauarbeiten eine Umzäunung der Gehölzfläche vorzunehmen und die Wurzelbereiche sind vor dem Überfahren zu schützen. Ist die Überfahrung nicht zu vermeiden, so sind Schutzmaßnahmen zur Verhinderung von Wurzelschäden durchzuführen.
5. Das Gesundheitsamt weist darauf hin, daß hinsichtlich der Beregnung der Sportplätze weder von der geplanten Zisterne noch von der geplanten Brunnenanlage eine Verbindung zum Trinkwassernetz geschaffen werden darf. Im übrigen sind die Zapfstellen derart zu sichern, daß eine Nutzung des Wassers zu Trinkwasserzwecken ausgeschlossen ist.
6. Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, daß die Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft so zu planen sind, das zu keinem Zeitpunkt (Endwuchsstadium) eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes erfolgt.
7. Für die Errichtung der Beregnungsanlage mittels Brunnen ist ein wasserbehördliches Verfahren erforderlich.
8. Die Flutlichtanlagen der Sportanlagen sind wie alle anderen Außenbeleuchtungen mit Natriumdampflampen (gelbes Licht) auszustatten, um weitere Beeinträchtigungen der Nachtinsektenfauna (Lichtfallen) zu vermeiden.
9. Der BUND Kreisgruppe Speyer ist bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen zu beteiligen.