



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 019A
„Im Sterngarten Teilbebauungsplan –
Alter Hafen“
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 freizeitorientierten Hafennutzung

Zulässig sind:

1. Funktionsgebäude, die dem Betrieb der Sporthafenanlage dienen, wie insbesondere Vereinsheime, Büro-, und Lagerräume sowie Sanitär- und Umkleideräume;
2. Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Hafenanlagen;
3. Stellplätze für die zugelassenen Nutzungen;
4. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen;

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke;
2. Bootstankstellen

Im **MISCHGEBIET 1** sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO) unzulässig. Sie werden gemäß §1(5) BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Geschoßfläche von insgesamt 1.200 m² zulässig.

Wohnungen sind im Erdgeschoß gemäß §1(7) BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise kann eine Tankstelle für Motorboote zugelassen werden.

Im **MISCHGEBIET 2** sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Sie werden gemäß §1(5) BauNVO ausgeschlossen.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten in diesem Teil des Mischgebietes gem § 1(4) BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschoßfläche von je 200 m² zugelassen werden, sofern Sie der Versorgung ihrer Umgebung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

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

Die **Traufhöhe** ist an der Oberkante der Fußpfette, bei zurückgesetzten Geschossen an der Oberkante Attika zu messen.

Die **Firsthöhe** ist an der Oberkante des höchsten Dachteils zu messen.

Bei Festsetzung einer **Lichten Höhe** ist die Unterkante der Rohdecke-Luftgeschoß maßgeblich.

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 oder innerhalb gesondert festgesetzter Flächen zulässig. Dies gilt ausdrücklich auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

AUSNAHMEN:

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen im Bereich der Stadtvillen in Ausnahmefällen um bis zu 3,5m Tiefe auf bis zu 25 m² Fläche an drei Gebäudeseiten 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 festgesetzten 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)

Schlafräume, die zur Hafenstraße orientiert sind, müssen mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 (Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB(A)) ausgestattet werden.

6. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke wird für das Mischgebiet auf 97,35 m ü NN und für das Sondergebiet auf 97,00 m ü NN festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf diese Höhe.

Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe i.S. der LBauO.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der §§ 1a BauGB und 8a Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahme Ö 1

Auf den mit der Ziffer Ö 1 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Säume zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Der vorhandene Weg darf nicht verbreitert oder versiegelt werden. Die Säume sind durch partielle Mahd im dreijährigen Rhythmus zu pflegen.

8. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

P 1

Entsprechend der Planzeichnung sind in Ergänzung der vorhandenen Baumbestände

P 1.1 entlang der nördlichen Hafenstraße Platanus acerifolia (Platane)

P 1.2 entlang des Schillerweges Carpinus betulus (Hainbuche)

P 1.3 entlang des Speyerbaches Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Hochstämme, 3 x v., 18 - 20 StU, m. B., in einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 3,0 m x 3,0 m fachgerecht zu pflanzen. Je nach Ausgangssubstrat ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Bäume sind einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten.

P 2

In dem in der Planzeichnung angegebenen Areal ist jeweils ein markanter Baum Platanus acerifolia (Platane), Hochstamm, 3 x v., 20 - 25 StU, m. B., in einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 5,0 m x 5,0 m fachgerecht zu pflanzen. Je nach Ausgangssubstrat ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Bäume sind einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten.

P 3

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze mindestens ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen fachgerecht zu pflanzen.

Als Pflanzgut sind zu verwenden: Hochstämme, 3 x v., 16 - 18 StU, m. B., wahlweise Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Tilia cordata (Winterlinde), Platanus acerifolia (Platane), Carpinus betulus (Hainbuche).

Je nach Ausgangssubstrat ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Bäume sind einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten.

P 4

Folgende Flächen sind zur Einbindung der Gesamtanlage zu begrünen:

die Hochwasserschutzmauer beidseitig alle 6,00 m eine Pflanze, fensterlose Wandflächen von jeweils zusammenhängend mehr als 25 m² sowie die Stützelemente der Gebäude

Als Pflanzgut können wahlweise verwendet werden:

Clematis vitalba

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Lonicera caprifolium

Jelänger-Jelieber

sowie auch jeweilige Hybriden

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Bei den gesondert gekennzeichneten Einzelbäumen ist darauf zu achten, dass der gesamte Kronentraufbereich von jeglicher Veränderung der Bodenoberfläche freigehalten wird.

10. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO)

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Hinweise

1. Im gesamten Baugebiet sind Schlafräume aus Schallschutzgründen möglichst auf der von der Hafestraße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
2. Im Plan ist der aktuelle Verlauf der Hochwasserschutzlinie nachrichtlich dargestellt. Die Schutzmaßnahmen müssen eine Höhe von 98,60 m ü. NN erreichen. Damit wird ein Schutz gegen das 200jährige Hochwasser gewährleistet; ein absoluter Hochwasserschutz gegen extreme Katastrophen kann allerdings nicht garantiert werden. Teile des Baugebietes liegen außerhalb des hochwassergeschützten Stadtgebietes und sind somit einer entsprechenden Überschwemmungsgefahr ausgesetzt.
3. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
4. 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.
5. Folgende Auflagen sind in die Baugenehmigungen aufzunehmen:
 - a) Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Ablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
 - b) Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die erwarteten Abfälle (Erdaushub und Bauschutt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bei akuter Gefahr (freigelegte Schadstoffe, Ausgasungen u.ä.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baustelle zu sichern. Im Hinblick auf die erforderlich werdende altlastenrechtliche Neubewertung ist die Bezirksregierung als zuständige obere Abfallbehörde (Altlastenbehörde) einzuschalten.
 - c) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu

erfolgen. Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfallarten, Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, daß eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.

- d) Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift „Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen“ vom 20.01.1993 (Min.BI.RLP v. 17.06.1993, S.227ff.) und in Ergänzung dazu die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand: 5.9.1995, LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien gem. den Begriffsbestimmungen der Nr. 3 der VV Bauabfall einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis nach Tab. 1 bzw. 2 in Nr. 11 der VV Bauabfall gilt nur für als unbelastet eingestufte Bauabfälle.

Hinweis: Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z.Zt. nicht gegeben (Qualitätssicherung und Kontrolle, Dokumentation des Einbaus). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung.

- e) Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, daß Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.
- f) Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- g) Beginn und Abschluß der Arbeiten ist dem Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- h) Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Bezirksregierung als obere Abfallbehörde über das zuständige staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 2-fach zur Zustimmung vorzulegen.

In diesem Rückbauplan sind insbesondere darzustellen die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster.

6. Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihren Betrieb, noch durch ihre Ausgestaltung zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder Anderes irreführen oder behindern.
7. Durch den derzeitigen und künftigen Verkehr auf der Bundeswasserstraße Rhein kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Schall kommen.
8. Seitens der Deutschen Telekom wird darum gebeten, dass sich die Bauausführenden mindestens 4 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung Kaiserslautern, Bezirksbüro Zugangsnetz 67, Robert-Bosch-Str. 2b, 67227 Frankenthal, Tel: 06233/770066 zur Koordination der Arbeiten in Verbindung setzen.