

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes das „Allgemeine Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehen sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschosflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Die Traufhöhe ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und der Schnittkante zwischen Außenfläche der Wand und der Dachhaut zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche in der Gebäudemitte. (Für die Bereiche B und C gilt der Erschließungsweg, für den Bereich A gilt der, an das Baufenster angrenzende Bürgersteig am St.-Guido-Stifts-Platz.)

Die Firsthöhe ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche in der Gebäudemitte. (Für die Bereiche B und C gilt der Erschließungsweg, für den Bereich A gilt der, an das Baufenster angrenzende Bürgersteig am St.-Guido-Stifts-Platz.)

Trauf- und Firsthöhen werden gemäß Planzeichnung zwingend festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Teilbereiche C gilt, dass die nördliche Baugrenze gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch eine, das Gebäude erschließende Treppe um 1,00 m überschritten werden darf.

Die im Teilbereich B festgesetzte Baulinie darf, im 1.OG nach Osten hin, gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch einen, das Gebäude erschließenden, Laubengang um 1,50 m überschritten werden.

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Höhenlage (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden der Erdgeschosse der Gebäude muss mindestens 99,00 m ü NN betragen. Unterteil einer Höhenlage von 99,00 m ü NN sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

6. Landespflegerische Festsetzungen zum Bebauungsplan

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Maßnahmen sind spätestens in der, auf die Realisierung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Die Gehölz- und Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

6.1 Müllbehälter (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Müll- und Abfallbehälter oder deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 2 m hohe Schnitthecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzliste 3 mit einer Pflanze je 2 lfd. m der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

6.2 Einfriedungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Grundstückseinfriedungen sollen in vegetativer Form als Hecken ausgeführt werden.

6.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Oberirdische Stellplätze inkl. ihrer direkten Zufahrten sowie Fußwege und Erschließungswege sind in versickerungsfähigem Oberflächenbelag auszuführen.

6.4 Baumpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Im Westen des Geltungsbereiches, auf den Freiflächen der Privatgrundstücke, zwischen den Baufenstern A und B, ist die Pflanzung von 7 mittelkrönigen Einzelbäumen (Sortierung 16/18, inkl. Dreibock) nach Pflanzliste 1 vorzunehmen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind 4 kleinkrönige Einzelbäume (Sortierung 16/18, inkl. Dreibock) gemäß Planzeichnung nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Im Süden, auf den Freiflächen der Privatgrundstücke der Reihenhausbebauung sind 15 kleinkrönige Einzelbäumen (Sortierung 16/18, inkl. Dreibock) nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Im Bereich der oberirdischen Stellplätze zwischen den Baufenstern B und C1 sind gemäß Planzeichnung 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.

6.5 Standortgerechte Bepflanzung der Freiflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Freiflächen sind standortgerecht gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

6.6 Begrünung des Daches der Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr. Nr. 25a BauGB)

Das Dach der Tiefgarage ist zu begrünen. Im Bereich der Baumstandorte (siehe Textfestsetzung 6.4) ist eine mindesten 80 cm mächtige Vegetationsschicht gemäß den Bestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) vorzusehen.

6.7 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. Nr. 25b BauGB)

Die Anlage von Nutzgärten ist innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans unzulässig. Im gesamten Baugelände dürfen zum menschlichen Verzehr geeignete Nutzpflanzen sowie Sträucher und Bäume, die zum menschlichen Verzehr geeignete und bestimmte Früchte tragen, nicht gepflanzt oder erhalten werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Für das Baufenster A gelten die Vorschriften der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches in Speyer“ vom 14.2.1975 auszurichten.
- Bezüglich der Werbeanlagen sind die Vorschriften der „Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereiches in Speyer“ (Werbesatzung) vom 18.09.1998 anzuwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Dachform

Für alle Hausgruppen B und C sind Trauf- und Firsthöhe sowie Dachform einheitlich zu wählen. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen in den Baufenstern B und C dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbinstreifung, Glimmer-/Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Es sind nur grobe Farböne, Erdfarben und Pastellöne zulässig. Zur punktuellen Akzentuierung von Gebäuden sind auch andere sich abhebbende Farbtöne zulässig (z.B. bei der Farbgebung von Stahlrohren, Stahlträgern, Markisen, etc.).

Außenanlagen

In den Bereichen zwischen Erschließungsstraßen bzw. -wegen und Baugrenzen, bzw. -linien (Vorgartenbereiche), dürfen keine Einfriedungen vorgenommen werden. Sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind zu begrünen. Mauern oder geschlossene Baelemente sind nicht zulässig.

An der Nordgrenze des Geltungsbereiches sind keinerlei Einfriedung zulässig.

Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Stützmauern und Böschungen

Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Internetfassung

Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks. Böschungen sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z.B. durch Anpflanzen von Bäumen) zu sichern. Stützmauern sind aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verbinden. Stützmauern aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründ sind.

HINWEISE

A. Allgemein

- Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die gründerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.
- Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.
- Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochofer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.
- Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder falls vorgesehen, diese auf jeden Fall wasserdicht – auch im Hinblick auf die geplante Tiefgarage - auszubilden.
- Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist diese mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Es wird empfohlen, dass Haus- und Garagendächer begrünt werden.
- Bestehende Einfriedungsmauern an der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes sind vorwiegend gemeinsame Grenzerrichtungen. Bei eventuellem Abriss ist das Nachbarrecht zu beachten.
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
- Der unbelastete Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung - in Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

B. Hinweise der archäologischen Denkmalpflege (Speyer, Kleine Pfaffengasse 10)

- Die Erschließungsarbeiten sollten von der Archäologischen Denkmalpflege überwacht werden.
- Vor der eigentlichen Bebauung muss das Grundstück von der Archäologischen Denkmalpflege untersucht werden. Über Dauer und Umfang einer Ausgrabung können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden. Die Arbeiten können aber mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Archäologische Denkmalpflege ist rechtzeitig zu informieren. Vorgehensweise und Terminierung sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.
- Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegendstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

C. Bodenschutzrechtliche Hinweise

- Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen

A	GRZ	0,4
	GFZ	1,2
	TH	10.50 m
	FH	min. 15.00 m max. 16.00 m

B	GRZ	0,4
	GFZ	1,2
	TH	10.60 m
	FH	11.60 m

C	GRZ	0,4
	GFZ	1,2
	TH	8.50 m
	FH	9.50 m

Dem Bebauungsplan liegt die digitale amtliche Flurkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung RPF zugrunde, ergänzt um die zusätzlichen Inhalte der Stadtgrundkarte 1 : 1000 und weitere Eintragungen aus dem städtischen Bau- und Vermessungswesen.

SATZUNG
Gemäß §§ 8 bis 10 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO und § 2 der Hauptsatzung vom 01.09.1994 sowie § 88 LBauO



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ / GFZ Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl
- TH/ FH Trauf- / Firsthöhe
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ↔ Firstrichtung der Hauptgebäude
 - Baugrenze
 - - - Baulinie
 - Flächen ausschließlich für Nebenanlagen, Garagen (GA), Tiefgarage (TG), Stellplätze (ST), Treppenanlagen (T), Mülltonnen (M) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
 - Kinderspielfeld
- Massnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs. 1a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - WEG Zeichnerischer Hinweis
 - Ein- und Ausfahrt
 - Bestehende Gebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Bemaßung

Die im Zuge des Vorhabens erforderlichen Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtabbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren
Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsbehörde (SGD) Süd- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

3. Hinweise auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LabfWAG
Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LabfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

4. Hinweise zur Aushubbeseitigung
Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i. S. d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

5. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen
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.

6. Arbeits- und Umgebungsschutz
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

7. Bauanzeige
Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

D. Pflanzlisten

Pflanzliste 1	Pflanzliste 2
mittelkrönige Einzelbäume: • Acer campestre (Feldahorn) • Acer pseudoplatanus (Bergahorn) • Acer platanoides (Spitzahorn) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) • Tilia cordata (Winterlinde)	Sträucher: • Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) • Corylus avellana (Haselnuss) • Euonymus europaea (Pflaumenhüchen) • Ligustrum vulgare (Liguster) • Prunus spinosa (Schlehe) • Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) • Salix caprea (Salweide)
kleinkrönige Einzelbäume: • Sorbus aucuparia (Eberesche) • Amelanchier ovalis (Felsenbirne) • Prunus avium (Vogelkirsche) • Malus domestica (Kultur-Äpfel)	Pflanzliste 3 Kletterpflanzen: • Hedera helix (Efeu) • Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie) • Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata (Wilder Wein)

Anmerkung:
Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Begründung mit dem Landespflegerischen Planungsbeitrag, welche gesondert beigelegt ist.



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 29.04.2004 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 16.11.2004.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 05.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.	8. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren entbehrlich.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand im Juli statt.	9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat den Bebauungsplanentwurf am 22.09.2004 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	Ausgefertigt: Speyer, den 17.11.2004
5. Dieser Beschluss wurde am 24.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.	gez. Schineller Oberbürgermeister
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10.2004 bis 04.11.2004 öffentlich aus.	10. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.11.2004 Rechtskraft erlangt.