



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 022A
„Busbahnhof - Parkhaus“
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 BauGB)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bahnhof / Parkhaus / Gewerbe“, als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB sowie als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

In den gewerblich genutzten Gebäudeteilen oberhalb des Busbahnhofes sowie vor dem Parkhaus werden nur mischgebietstypische Gewerbebetriebe zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn diese pro Ladeneinheit eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten.

Kerngebietstypische Spielhallen sowie sonstige Vergnügungsstätten werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Sofern Wohnungen vorgesehen werden, sind diese oberhalb des 2. Obergeschosses anzuordnen.

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

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen Nutzungsziffern sind Höchstgrenzen.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die zulässige Höhenentwicklung ergibt sich aus den vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet wird mit einer Traufhöhe von maximal 12,30 m und einer Firsthöhe von maximal 17,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die angegebenen Maße ist die jeweilige Gehweghinterkante, gemessen in der östlichen Verlängerung der südlichen Gebäudeabschlußwand der geplanten Baukörper.

Die Höhe des Parkhauses darf die Firsthöhe des zur Bahnhofstraße hin gelegenen gewerblich genutzten Gebäudes nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 25 BauNVO)

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

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Überdachungen im Bereich des Busbahnhofes und im Bereich des geplanten Parkhauses sind entsprechend dem funktionalen Erfordernis auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

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

1. Dachform

Es werden als Dachform bei den zur Bahnhofstraße orientierten mehrgeschossigen Gebäuden nur Sattel- und Mansardendächer zugelassen.

Im Bereich der Parkieranlage sowie bei untergeordneten Bauteilen ist eine Flachdachausbildung möglich.

2. Dacheindeckung

Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel zu verwenden. Ausnahmsweise ist auch die Ausbildung von Metalldächern zugelassen.

3. Gauben

Gauben sind in einer der Dachform angepaßten Form zulässig. Sie dürfen als Einzelgauben das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. Das Gesamtmaß der einzelnen Gauben darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge einnehmen.

4. Wandflächen

Die Wandflächen sind entsprechend zu gliedern und zu verputzen. Verkleidungen aus Naturstein sind zulässig. Wandverkleidungen in Metall bzw. Glasfassaden können bei entsprechender Abstimmung auf die Gesamtwandfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten. Sollte sich durch diese Festsetzung eine unbillige Härte für den Grundstückseigentümer ergeben, so ist auch eine Abweichung von dieser Festsetzung möglich, sofern an anderer Stelle im Plangebiet Ersatz geschaffen wird.

Die im Plan dargestellte Grünfläche ist zu entsiegeln, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den im Plan dargestellten Pflanzflächen sind Bäume anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die endgültige Gestaltung wird durch einen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Gestaltungsplan festgelegt. Die im Anhang aufgeführten Gehölzarten sind nach Möglichkeit zu verwenden. Die Pflanzqualitäten sind zur Erreichung des angestrebten Ziels möglichst nicht zu unterschreiten.

Es wird empfohlen, in den Wartezonen nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Außerdem wird empfohlen Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, wobei die einschlägigen FLL-Richtlinien anzuwenden sind.

Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nord-, Süd- und Westseite zu mindestens 30 % zu begrünen. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten im Anhang dienen als Anhalt.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in Bereichen, in denen sie von den verkehrstechnischen Anforderungen her möglich sind, wird empfohlen.

Pflanzliste

Baum- und Strauchpflanzungen

Es erfolgt keine Orientierung an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation, da diese im innerstädtischen Bereich keine Aussagekraft hat. Statt dessen wird eine Orientierung am Bestand vorgenommen.

Bäume 1. Ordnung:

Pflanzqualität: mehrfach verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Tilia cordata „Greenspire“	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Pflanzqualität: mehrfach verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia i. S.	Eberesche

Sträucher:

Pflanzqualität: verpflanzte Ware, 4-6 Triebe, 40-60 cm hoch

Ligustrum vulgare „lodense“	Liguster (niedrige Form, Sichtdreiecke)
Ligustrum vulgare „atrovirens“	Liguster (im Winter belaubt)

Bodendeckende Sträucher:

Pflanzqualität: verpflanzte Ware, mehrtriebzig

Potentilla fruticosa i. S.	Fingerstrauch
Bodendeckende Rosen i. S.	

Fassadenbegrünung:

Pflanzqualität: Containerware, mehrtriebzig

Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Hinweise

1. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erörterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.
2. Bei der Verlegung von unterirdischen Leitungen sind die bestehenden und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage GFV 939).
3. 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.
4. Treten bei den Arbeiten gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. andere als die erwarteten Abfälle (hauptsächlich 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 Rheinhessen-Pfalz als zuständige Altlastenbehörde einzuschalten.

Nachrichtlich

Der Bebauungsplan ersetzt nicht evtl. erforderliche eisenbahnrechtliche Verfahren.