

**I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Das Plangebiet wird gemäß Planretrag als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstätten (§ 4 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen sowie durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der LBAUO, festgelegt.

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Sinne von § 21a Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen.

Bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut als Traufhöhe anzunehmen.

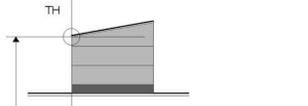


Abb. 1: Definition für die Traufhöhe bei Pultdächern, Stadt Speyer, ohne Maßstab

Bei Flachdächern ist die oberste Außenwandbegrenzung maßgeblich.



Abb. 2: Definition für die Traufhöhe bei Flachdächern, Stadt Speyer, ohne Maßstab

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der an der längeren Gebäudeseite anliegenden Verkehrsfläche (der gebäudezugewandten Seite) in der Gebäudemitte.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)**

Es gilt die offene Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Hausgruppen zulässig.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen für Nebenanlagen bestimmt. Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind im WA je eine Terrasse, je ein Gartengerätehaus und die Einfriedungen der Gärten. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen zulässig. Voraussetzungen der Zulässigkeit sind:

- Es darf nur eine Terrasse pro Reihenhaus errichtet werden.
- Die Terrasse darf eine Flächengröße von max. 20 m² aufweisen.
- Die Terrasse muss mit einer wasserdurchlässigen Bodenschicht hergestellt werden.
- Die Einfriedungen müssen den Vorgaben unter II.3 entsprechen.
- Die Einfriedungen der Gärten haben eine max. Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante.
- Es darf nur ein Gartengerätehaus pro Reihenhaus errichtet werden.
- Das Gartengerätehaus darf 15 m² umbauten Raum nicht überschreiten.

Die Baugrenze darf durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

In den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit den Buchstaben „M“ sind ausschließlich Müllsammelplätze zulässig.

**5. Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG)**

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind den überbaubaren Flächen zugeordnet. Außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind weder auf den überbaubaren noch auf den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausnahmsweise auch Carports zulässig, wenn dies mit den Trägern der nördlich und westlich liegenden Versorgungsleitungen abgestimmt wurde.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauBG)**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbereinigter Bereich“ festgesetzt.

**7. Flächen zur Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für Müllsammelplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen haben die Zweckbestimmung Gashochdrückleitung (Gasleitung), Mineralölförderung (Ölleitung) und Wasserleitung. Mit diesen Leitungen verbunden, ist das jeweilige Leitungsrecht. Auch die entsprechenden Schutzabstände sind zu beachten.

**8. Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Müllsammelplätze (M), (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)**

Die Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Müllsammelplätze (M) sind gemäß § 21a Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

**9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauBG)**

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Da nicht ausgeschlossen ist, dass bestimmte Vögel die Gehölzstrukturen zu Brutzwecken nutzen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit (d.h. zwischen September und März) gerodet werden.

Bestehende Flächen, die sich nicht im Bereich von Altablagern befinden, sind mit angemessenen durchlässigen bzw. versickerungsfähigen Befestigungen wie z.B. Rasen, Geröllsteinen, Betonfüllungen, Drampflaster, wassergebundene Decke, Schottersteinen, Drainspalt zu versehen.

Nebenanlagen, wie Einhausungen von Müllplätzen, Gartenhäuser oder Sichtschutzwände sind mit Kletterpflanzen einzuzüchten.

Stützmauern sind mit hängenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

**9.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)**

Flachdächer bzw. Pultdächer (0° bis 20°) sind mit einer Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Die der Vegetationsschicht = 8 cm). Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Die darzustellenden Standorte können um bis zu 5 m in jede Richtung verschoben werden.

Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind im Mischgebiet MI 2 noch 4 weitere Bäume außerhalb der Altablagern (siehe Abb.5) anzupflanzen.

Die Mindestpflanzqualität sowie der Stammumfang sind je nach gewählter Art aus der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Kleinere Pflanzflächen sind zulässig, wenn Substrate verwendet werden die überbaubar sind. Die durchwurzelbare Tiefe muss min. 1,20 m Tiefe betragen.

**10. Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG) und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**

Auf den privaten Grundstücken werden entsprechend der Planzeichnung Versickerungsmöglichkeiten zur Einleitung, Rückhaltung und Verankerung bzw. Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser festgesetzt.

Ausnahmsweise sind auf kleinen Grundstücken auch Regenwasserspeicher mit Überlauf an die Kanalisation zulässig.

Innerhalb der Altablagern und den belasteten Flächen ist eine Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser nicht zulässig (siehe Abb. 5).

**11. Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)**

Für die nichtbefahrbarere innere Erschließung des Gebietes (Wohnwege zu den Hauseingängen, Plätze) werden Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 9 Abs. 4 BauBG (i.V.m. § 88 Abs. 1 und § 10 LBAUO)**

**1. Dachform**

Für alle Gebäude sind ausschließlich Pult- oder Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad festgesetzt. Gebäudeecken, die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und die Dachneigung sind zur Hausgruppe einheitlich zu wählen.

**2. Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metalle) oder Kunststoffe, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbtöne mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig.

Bei der Ausführung der Dachdeckung und äußeren Gebäudeverkleidung ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

Die Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie ist zugelassen.

**3. Außenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Grenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich (zwischen Straße und Hauswand) sind Einfriedungen unzulässig. Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich (Garten) bis maximal 2,5 m überschreiten. Ihre Höhe wird auf max. 2,0 m beschränkt. Im Mischgebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

**4. Stützmauern**

Die Anbringung einer Stützmauer an der Böschung zur B39 ist zulässig. Sie sind aus Natursteinmauerwerk z.B. auch mit Gabionen herzustellen. Sollten andere Materialien verwendet werden, ist eine Verbindung mit Naturstein oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründ sind.

**III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauBG)**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Flurstücke 3214/67, 3214/68, 3180/7 und 3180/22 laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Platz ganz oder zum Teil innerhalb einer registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 - 0240 / 000 - 00 Speyer, Paul-Egell-Str./B39 (2)“ befinden. Dies ist beim Verkauf der Grundstücke ausdrücklich zu beachten. Zudem erfolgt der Hinweis, bezüglich einer möglichen Grundwasseranforderung, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen ist.

**IV. PFLANZLISTEN**

**Pflanzliste 1:**  
Hochstamm, 3iv., mBl., SU1 18-20  
Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Melibea Sorbus ana

**Pflanzliste 2:**  
Strauch, 2iv., mBl., Co. 60-100  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Cornus avellana Haselnuß  
Eunymus europaeus Pfaffenbrüchlein  
Lonicera vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenrosche  
Rosa carina Handrose  
Viburnum lantana Schneeball

**V. HINWEISE**

1. Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante – von Bäumen und teilweisend Sträuchern freizuhalten.

2. Bei der Planung und Ausführung ist die Anweisung zum Schutz von Gashochdrückleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

3. Creos Deutschland bietet die Betriebsstelle Frankenthal (Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/608-0) mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt.

4. Der Sachverwalter kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet werden kann.

5. Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht im Grundbuch gesichert sind, so bitten wir im Umlegungsverfahren, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Gebühren und ggf. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland übernommen.

Widrigung: Die Stellungnahme der Creos wurde an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Alle vorgetragenen Auflagen sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

**Büro Ott Industrieplanung i.A. von TanQuid GmbH & Co. KG zur Altstandortentwicklung**

1. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind vorher anzumelden sowie abzustimmen und werden vom Büro Ott Industrieplanung überwacht. Der Baubeginn ist jeweils ca. 14 Tage vorher anzuzeigen. In einer Bauvereinbarung sind vor Baubeginn ggf. technische Details abzusprechen, die die Fernleitung oder deren Schutzstreifen betreffen.

2. Ohne das Einverständnis und die Aufsicht vom Büro Ott Industrieplanung sind im Schutzstreifen keine Grabungen, Erdarbeiten oder Arbeiten mit schweren Maschinen erlaubt.

3. Die Lage der Straße und deren Ausbau sind vorher mit dem Büro Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit Hilfe von mind. 2 Schutzschichten ist die Lage der Fernleitung genau zu bestimmen.

4. Alle bestehenden Markierungen und Einrichtungen für die Fernleitung sind zu erhalten. An mindestens zwei weiteren Punkten ist die Lage zu kennzeichnen.

5. Alle Maßnahmen im insgesamt 6 m breiten Schutzstreifen erfordern die Aufsicht des Büros Ott Industrieplanung.

6. Bei allen zukünftigen Maßnahmen von Seiten des Fernleitungsleiters zur Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Fernleitung gehen die Kosten für die Entfernung des Straßenbelages und dessen Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherrn. Genaueres ist schriftlich noch festzulegen.

**Deutsche Telekom Netze Produktion GmbH**

1. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die ggf. verlegt oder gesichert werden müssen.

2. Zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird gebeten, dass spätestens 6 Wochen vor Beginn der Ausschreibung Kontakt mit dem Planungsbüro PTI 21 Mannheim aufgenommen wird und die Ausbaupläne übersendet werden, damit rechtzeitig die eigene Planung und Organisation betreiben werden kann. Sollte die Information nicht rechtzeitig erfolgen, ist ein wirtschaftlicher Ausbau gefährdet.

3. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen bestehender Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abwärtswerten und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freizuhalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehvorrichtungen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauverfahren vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

4. Die Telekom behält sich das Recht vor, dass bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten ist.

**Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG**

1. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

3. Sollte eine Verlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig sein, muss mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag erfolgen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

**Creos Deutschland GmbH**

1. Die Maßnahme tangiert die Gashochdrückleitung „Speyer-Frankenthal, DN 500“ von Creos Deutschland. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8 m, d. h. jeweils 4 m rechts und links der Leitungsachse.

2. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden.

3. Die tatsächliche Lage und Tiefe der Leitungen ist vor Baubeginn durch Suchschlitze festzustellen. Bei Bodenabtrag während der Bauphase eine Mindestüberdeckung der Leitungen von 0,6 m erhalten bleiben.

4. Besonders wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten bei Näherungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zu unseren Gashochdrückleitungen nur von Hand durchzuführen sind.

5. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden.

**Landesbetrieb Mobilität**

1. Die Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von 20 m parallel der B 39 ist freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen, Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

2. Der Verkehr auf der Bundesstraße darf durch Auswirkungen des Baugetriebes (z.B. Blendung) nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

3. Die Standsicherheit des Erdschuttwalles und der vorhandenen Lärmschutzwand sind jederzeit zu gewährleisten.

4. Die Entwertung der Bundesstraße und ihrer Bestandteile ist auch weiterhin sicherzustellen.

5. Die Unterhaltung der straßenräumlichen Flächen durch den Betrieb des Landesbetriebes Mobilität Speyer ist zu gewährleisten.

6. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der aktuellen Lärmberechnung z.B. die Herstellung einer Lärmschutzwand, dürfen nicht auf Straßeneigentum errichtet werden und sind von der Stadt Speyer auf eigene Kosten zu bauen und zu unterhalten.

Dem Erwerber der Grundstücke Flurstück-Nr. 3214/26 und 3190/03 obliegen die Rechte und Pflichten der dort vorhandenen Lärmschutzwand. Dies beinhaltet die Unterhaltung und die Abschließung wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des nicht auf Straßeneigentum befindlichen Bereiches des Walls und der Bepflanzung zu Lasten der Stadt Speyer bzw. des Vorhabenträgers geht.

**2013: Auszug aus dem DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)**

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> res des Außenbauteils in dB	Bürozone und ähnliches
I	35	30
II	40	35
III	45	40

Abb. 4: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

**2013: Auszug aus dem DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)**

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> res des Außenbauteils in dB	Bürozone und ähnliches
I	35	30
II	40	35
III	45	40

Abb. 5: Abgrenzung der Altablagern, Terraplan geococonsult, ohne Maßstab

**11. Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)**

Für die nichtbefahrbarere innere Erschließung des Gebietes (Wohnwege zu den Hauseingängen, Plätze) werden Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 9 Abs. 4 BauBG (i.V.m. § 88 Abs. 1 und § 10 LBAUO)**

**1. Dachform**

Für alle Gebäude sind ausschließlich Pult- oder Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad festgesetzt. Gebäudeecken, die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und die Dachneigung sind zur Hausgruppe einheitlich zu wählen.

**2. Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metalle) oder Kunststoffe, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbtöne mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig.

Bei der Ausführung der Dachdeckung und äußeren Gebäudeverkleidung ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

Die Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie ist zugelassen.

**3. Außenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Grenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich (zwischen Straße und Hauswand) sind Einfriedungen unzulässig. Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich (Garten) bis maximal 2,5 m überschreiten. Ihre Höhe wird auf max. 2,0 m beschränkt. Im Mischgebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

**4. Stützmauern**

Die Anbringung einer Stützmauer an der Böschung zur B39 ist zulässig. Sie sind aus Natursteinmauerwerk z.B. auch mit Gabionen herzustellen. Sollten andere Materialien verwendet werden, ist eine Verbindung mit Naturstein oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie begründ sind.

**III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauBG)**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Flurstücke 3214/67, 3214/68, 3180/7 und 3180/22 laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Platz ganz oder zum Teil innerhalb einer registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 - 0240 / 000 - 00 Speyer, Paul-Egell-Str./B39 (2)“ befinden. Dies ist beim Verkauf der Grundstücke ausdrücklich zu beachten. Zudem erfolgt der Hinweis, bezüglich einer möglichen Grundwasseranforderung, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen ist.

**IV. PFLANZLISTEN**

**Pflanzliste 1:**  
Hochstamm, 3iv., mBl., SU1 18-20  
Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Melibea Sorbus ana

**Pflanzliste 2:**  
Strauch, 2iv., mBl., Co. 60-100  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Cornus avellana Haselnuß  
Eunymus europaeus Pfaffenbrüchlein  
Lonicera vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenrosche  
Rosa carina Handrose  
Viburnum lantana Schneeball

**V. HINWEISE**

1. Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante – von Bäumen und teilweisend Sträuchern freizuhalten.

2. Bei der Planung und Ausführung ist die Anweisung zum Schutz von Gashochdrückleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

3. Creos Deutschland bietet die Betriebsstelle Frankenthal (Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/608-0) mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt.

4. Der Sachverwalter kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet werden kann.

5. Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht im Grundbuch gesichert sind, so bitten wir im Umlegungsverfahren, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Gebühren und ggf. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland übernommen.

Widrigung: Die Stellungnahme der Creos wurde an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Alle vorgetragenen Auflagen sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

**Büro Ott Industrieplanung i.A. von TanQuid GmbH & Co. KG zur Altstandortentwicklung**

1. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind vorher anzumelden sowie abzustimmen und werden vom Büro Ott Industrieplanung überwacht. Der Baubeginn ist jeweils ca. 14 Tage vorher anzuzeigen. In einer Bauvereinbarung sind vor Baubeginn ggf. technische Details abzusprechen, die die Fernleitung oder deren Schutzstreifen betreffen.

2. Ohne das Einverständnis und die Aufsicht vom Büro Ott Industrieplanung sind im Schutzstreifen keine Grabungen, Erdarbeiten oder Arbeiten mit schweren Maschinen erlaubt.

3. Die Lage der Straße und deren Ausbau sind vorher mit dem Büro Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit Hilfe von mind. 2 Schutzschichten ist die Lage der Fernleitung genau zu bestimmen.

4. Alle bestehenden Markierungen und Einrichtungen für die Fernleitung sind zu erhalten. An mindestens zwei weiteren Punkten ist die Lage zu kennzeichnen.

5. Alle Maßnahmen im insgesamt 6 m breiten Schutzstreifen erfordern die Aufsicht des Büros Ott Industrieplanung.

6. Bei allen zukünftigen Maßnahmen von Seiten des Fernleitungsleiters zur Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Fernleitung gehen die Kosten für die Entfernung des Straßenbelages und dessen Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherrn. Genaueres ist schriftlich noch festzulegen.

**Deutsche Telekom Netze Produktion GmbH**

1. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die ggf. verlegt oder gesichert werden müssen.

2. Zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird gebeten, dass spätestens 6 Wochen vor Beginn der Ausschreibung Kontakt mit dem Planungsbüro PTI 21 Mannheim aufgenommen wird und die Ausbaupläne übersendet werden, damit rechtzeitig die eigene Planung und Organisation betreiben werden kann. Sollte die Information nicht rechtzeitig erfolgen, ist ein wirtschaftlicher Ausbau gefährdet.

3. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen bestehender Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abwärtswerten und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freizuhalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehvorrichtungen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauverfahren vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

4. Die Telekom behält sich das Recht vor, dass bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten ist.

**Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG**

1. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

3. Sollte eine Verlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig sein, muss mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag erfolgen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

**Creos Deutschland GmbH**

1. Die Maßnahme tangiert die Gashochdrückleitung „Speyer-Frankenthal, DN 500“ von Creos Deutschland. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8 m, d. h. jeweils 4 m rechts und links der Leitungsachse.

2. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden.

3. Die tatsächliche Lage und Tiefe der Leitungen ist vor Baubeginn durch Suchschlitze festzustellen. Bei Bodenabtrag während der Bauphase eine Mindestüberdeckung der Leitungen von 0,6 m erhalten bleiben.

4. Besonders wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten bei Näherungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zu unseren Gashochdrückleitungen nur von Hand durchzuführen sind.

5. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden.

**Landesbetrieb Mobilität**

1. Die Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von 20 m parallel der B 39 ist freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen, Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

2. Der Verkehr auf der Bundesstraße darf durch Auswirkungen des Baugetriebes (z.B. Blendung) nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

3. Die Standsicherheit des Erdschuttwalles und der vorhandenen Lärmschutzwand sind jederzeit zu gewährleisten.

4. Die Entwertung der Bundesstraße und ihrer Bestandteile ist auch weiterhin sicherzustellen.

5. Die Unterhaltung der straßenräumlichen Flächen durch den Betrieb des Landesbetriebes Mobilität Speyer ist zu gewährleisten.

6. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der aktuellen Lärmberechnung z.B. die Herstellung einer Lärmschutzwand, dürfen nicht auf Straßeneigentum errichtet werden und sind von der Stadt Speyer auf eigene Kosten zu bauen und zu unterhalten.

Dem Erwerber der Grundstücke Flurstück-Nr. 3214/26 und 3190/03 obliegen die Rechte und Pflichten der dort vorhandenen Lärmschutzwand. Dies beinhaltet die Unterhaltung und die Abschließung wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des nicht auf Straßeneigentum befindlichen Bereiches des Walls und der Bepflanzung zu Lasten der Stadt Speyer bzw. des Vorhabenträgers geht.

**2013: Auszug aus dem DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)**

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> res des Außenbauteils in dB	Bürozone und ähnliches
I	35	30
II	40	35
III	45	40

Abb. 4: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

**2013: Auszug aus dem DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)**