STADT SPEYER BEBAUUNGSPLAN Nr. 035 C "AM PRIESTERSEMINAR" M 1:1000 Internetfassung

Speyer

Germansberg

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	WA 1	III+D	WA 2	II+D	SO "Kloster"	II	SO "Pastoralseminar St. German"	IV	MI	Geschossfläche (siehe Planeintrag)
		GRmax/GFmax = 0,8m GRmax/GFmax = 15,5m Traufe = 12,0m		GRmax/GFmax = 0,8m GRmax/GFmax = 15,5m Traufe = 12,0m						GRmax= 15,0m
Grundflächenzahl / Grundflächen baulicher Anlagen	0.4	1.2	0.4	0.8	Größe der Grundfläche baulicher Anlagen siehe Textl. Festsetz.	-	0.4	1.1	0.6	1.2
Bauweise	a	FD/PD max. 10°	a	FD/PD max. 10°	a	-	a	a	FD	
Dachform / Dachneigung										

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB I.V. MIT § 1 BIS 23 BAUNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie §§ 4, 6 und 11 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 31 BauGB):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 i.v. Abs. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit bzw. Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 SO = Sonstiges Sondergebiet "Kloster" (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Gesamte- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Weitere Ausführungen zur Verwaltung von 2,4 Metern (Gehalte = Z 1.1 und = Z 1.2) und von Z 2.3 Massen (Gehalte = Z 1.2 und = Z 2.2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf einer vorherigen Einzelfallentscheidung der für die Umwelt zuständigen Behörde.

1.2.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit bzw. Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 SO1 = Sonstiges Sondergebiet "Kloster" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 umfasst die Klosteranlage „Karmel Maria Mutter der Kirche", in der Nonnen des Karmeliterordens in einer Gemeinschaft zusammenleben und ihre Lebensweise zusammenleben.

Zulässig sind:
- Klosterkirche / Kultgebäude,
- dem Kloster dienende Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
- für die zulässigen Nutzungen die PKW-Stellplätze und Garagen.

1.4 SO2 = Sonstiges Sondergebiet „Pastoralseminar St. German" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der pastoralpraktischen Ausbildung von Priesteramts- kandidaten und der Ausbildung anderer pastoraler Berufsgruppen sowie der Weiterbildung und Begleitung der genannten Berufsgruppen im pastoralen Dienst der römisch-katholischen Kirche.

Zulässig sind:
- Kirchengebäude,
- Verwaltungsgebäude,
- Tagungseinrichtungen für kirchliche Gruppen, Verbände und Gemeinden,
- Tagungs- und Konferenzräume,
- Bibliotheksräume,
- Gästezimmer,
- in direktem Zusammenhang mit dem Priesterseminar stehende Wohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Berreitschaftspersonen,
- dem Sondergebiet dienende Versorgungseinrichtungen (Mensa, Kantine etc.),
- die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Anlagen und Einrichtungen,
- die durch die zulässige Nutzung verursachte Zahl der erforderlichen Stellplätze.

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

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Geschossfläche und der Gebäudehöhe. Die Maße sind dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.2 Für das Sondergebiet „Kloster" wird eine Überschreitung der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche getroffen: Die Größe der zulässigen Grundfläche ist gleich dem Flächenwert der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche + 4900 m².

2.3 Bei der Ermittelung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der Garagen mitzurechnen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,50 m und eine durchschnittliche Erdüberdeckung von 0,25 m gewährleistet wird.

2.4 Im Teilgebiet MI gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ Stellplätze nur zur Hälfte ihrer Grundfläche anzurechnen, wenn sie dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind.

2.5 Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Garagengeschossen zählen nicht zu den Vollgeschossen.

2.6 Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen der Garagengeschossen zählen nicht zur zulässigen Geschossfläche anzurechnen sind, wenn eine Überdeckung von mindestens 0,50 m und eine dauerhafte begrünung. Für sie.

2.7 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der nächstgelegenen, dem Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden:
- bei Einzelhäusern je Gebäude in der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie und
- bei Doppelhäusern zwischen den Gebäuden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze senkrecht zur Straßenbegrenzung an der Straßenbegrenzungslinie

bestimmt.

2.8 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern ist der Oberkante des Daches (bei Flachdächern Attikaoberkante Attika), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird durch Planeintrag (Nutzungsschablone) jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Dachform (Pultdach (Pd)oder Flachdach(Fd) festgesetzt. Fahrstuhlüberfahrten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1,5 m überragen.

2.9 Die Traufhöhe wird definiert
- Bei zurückgesetzten Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der LBauO sind, als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung 2.7 und der Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses,
- Bei Pultdächern als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung 2.7 und der unteren Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

2.10 Doppelhäuser sind mit einheitlich gleicher Gebäudehöhe und Traufhöhe zu errichten.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Teilgebieten **WA1**, **SO „Kloster"** und **SO „Pastoralseminar"** ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.2 In den Teilgebieten **WA2** und **MI** ist die offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 In den Teilgebieten **WA1**, **WA2**, **SO „Kloster"** und **SO „Pastoralseminar"** sind die überbaubaren Grundstücksflächen flächenmäßig festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen im WA 1 durch Balkone und Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4.2 In den Teilgebieten **WA2** und **MI** ist die offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 In den Teilgebieten **WA1**, **WA2**, **SO „Kloster"** und **SO „Pastoralseminar"** sind die überbaubaren Grundstücksflächen flächenmäßig festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen im WA 1 durch Balkone und Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4.2 In den **Teilgebiet MI** sind die überbaubaren Grundstücksflächen geschosseweise durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 In den Gebieten mit Nutzungsschablone **WA1** und **MI** gelten die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen nur für oberirdische Bauteile; Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen inklusive den Zu- und Ausfahrten sind untergeordnete technische Einrichtungen, die die Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.1 In den Gebieten mit den Nutzungsschablonen **WA1**, **WA2** und **MI** sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb vorgesehener Baugrenzen nicht zulässig.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Terrassen, Sichtschutzwände zwischen den Terrassen und Einfriedungen der Gärten, sind ausnahmsweise außerhalb überbaubarer Flächen und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit sind:
- Die Terrasse muss sich im Anschluss an das Gebäude befinden,
- die Terrasse darf eine Flächengröße von maximal 20 m² nicht überschreiten,
- pro Wohneinheit darf nur in der Bodenfläche unter 100.000 Bq/m² ist eine durchgehende Beton-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel für den Schutz vor Radon ausreichend.
- die Terrasse muss mit einer wasserdurchlässigen Bodenschicht hergestellt werden und
- die zulässige GRZ wird hierdurch nicht überschritten.
- Die Sichtschutzwände befinden sich zwischen zwei Terrassen,
- die Sichtschutzwände haben eine maximale Länge von max. 2,50 m und
- die Sichtschutzwände haben eine maximale Höhe von 2,00 m.
- Die Einfriedungen verlaufen entlang der Grundstücksgrenze,
- die Einfriedungen haben eine Höhe von max. 2,00 m.

5.2 In den Gebieten WA2 sind auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb vorgesehener Baugrenzen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

5.4 Die Flächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen im Teilbereich **WA2** nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Zufahrten zu Garagen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen.

3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Straßenseitige Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nicht zulässig.

3.2 An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken oder Zäune in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune werden auf die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

4.1 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder von denen sie angebracht sind. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überragen oder überdecken.

4.2 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.

4.3 In den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Werbeanlagen auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m².

4.4 Im Mischgebiet gelten folgende Bestimmungen für Werbeanlagen:
Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,50 m über Gehwegoberkante reichen.
Die Gesamtfläche darf 0,60 m nicht überschreiten, Schriftzüge sind in maximal zwei Zeilen zulässig.
Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf insgesamt nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge betragen. Für jede Einrichtung. Gewerbe bzw. Laden darf sich jedoch nur eine Werbeanlage zulässig.
Fenster können als Werbefläche genutzt werden. Die Ausführungen im Vorfeld gelten entsprechend.
Freistehende Werbeprylone sind unzulässig.
Es sind maximal 2 Einfahrtsschilder mit Wertung bis zu einer Höhe und einer Breite von 1,00 m zulässig.

5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

5.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen oder Tiefgaragenplätze) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise in angemessener Entfernung Verfügbarkeit nachzuweisen sicherstellen. Und in der Summe je Baugrundstück resultierende Dezimalzahlen der erforderlichen Stellplätze sind auf volle Zahlen aufzurunden.

5.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angegebenen Richtzahlen (Untergrenzen) als Richtwerte für die notwendigen Stellplätze festgesetzt (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ (ÜBERNAHME VON ALLEN NACHRICHTLICH BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN (§ ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 2 LVM)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den Teilgebieten **WA1** und **WA2** und der zugehörigen Erschließungsstraßen ist über den bestehenden Regenwasserkanal RA 60 dem Rheingraben zuzuleiten. Zur Vermeidung von Spitzenabflüssen ist der Kanalwasserabfluss vor der Einleitung in den Rheingraben zu drosseln. Die "natürliche" Abflussspende des ungepflasterten unbebauten Gebietes darf dabei nicht überschritten werden.

Das auf dem Grundstücken im Mischgebiet MI anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es nicht über offenporiges Pflaster versickert, in einer Mulde von rd. 190 m² Fläche und 0,1 m Tiefe zu versickern. Alternativ ist das Niederschlagswasser in Zisternen mit Überlauf zu sammeln und zu versickern.

D Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB):

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Flächen der ehemaligen Sandgruben (Altablagerungen) sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Das Plangebiet liegt zum Teil im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz. Demnach darf die zur Erreichung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrbehörde genehmigen. Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im. Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugfahrzeugpunkt des Flugplatzes Speyer - Ludwigshafen.

Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB):

Eine schmale Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (parallel zur Kardinal Wendel Straße) liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes).

E DIN-VORSCHRIFTEN / REGELWERKE

Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dächer

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Im Mischgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

1.1.2 Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Dachterassen mit einer beleiteten Substratschicht von mind. 12 cm Stärke extensiv zu begrünen.

1.1.3 Bis auf Lichtkuppen und Fahrstuhlüberfahrten sind Dachaufbauten und Dachgauben im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Die Anlage von Dachterrassen auf obersten Geschossen oder über der Dachhaut ist nicht zulässig.

1.1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlich gleichen Trauf- und Gebäudehöhen gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

1.1.5 Bei Ausbildung von Pultdächern muss die Firstrichtung parallel zu den festgesetzten Langseiten der Baukörper verlaufen.

1.1.6 Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern ist zulässig, sie entbindet jedoch nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung nach A 12.3. Auf Flachdächern sind Energiegewinnungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind 1,0 m vom Dachrand abzurücken. Auf geneigten Dächern sind sie zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30 m angeordnet werden. Außenantennen sind nur auf den obersten Dachgeschossen zulässig. Pro Gebäude ist max. eine Gemeinschaftsantenne gestattet.

1.1.7 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die Außenantennen sind so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

1.2 Stafflegeschosse

1.2.1 Stafflegeschosse sind gegenüber mindestens einer freien Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m Tiefe zurückzusetzen.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.2 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze darf die Oberkante Rohbdecke von Tiefgaragen die Höhe der angrenzenden Straße nicht überragen. Das Gelände ist zu modellieren. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

2.1.3 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2.1.4 Die Flächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen im Teilbereich **WA2** nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Zufahrten zu Garagen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen.

3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Straßenseitige Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nicht zulässig.

3.2 An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken oder Zäune in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune werden auf die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

4.1 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder von denen sie angebracht sind. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überragen oder überdecken.

4.2 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.

4.3 In den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Werbeanlagen auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m².

4.4 Im Mischgebiet gelten folgende Bestimmungen für Werbeanlagen:
Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,50 m über Gehwegoberkante reichen.
Die Gesamtfläche darf 0,60 m nicht überschreiten, Schriftzüge sind in maximal zwei Zeilen zulässig.
Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf insgesamt nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge betragen. Für jede Einrichtung. Gewerbe bzw. Ladeneinheit ist je Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig.
Fenster können als Werbefläche genutzt werden. Die Ausführungen im Vorfeld gelten entsprechend.
Freistehende Werbeprylone sind unzulässig.
Es sind maximal 2 Einfahrtsschilder mit Wertung bis zu einer Höhe und einer Breite von 1,00 m zulässig.

5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

5.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen oder Tiefgaragenplätze) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise in angemessener Entfernung Verfügbarkeit nachzuweisen sicherstellen. Und in der Summe je Baugrundstück resultierende Dezimalzahlen der erforderlichen Stellplätze sind auf volle Zahlen aufzurunden.

5.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angegebenen Richtzahlen (Untergrenzen) als Richtwerte für die notwendigen Stellplätze festgesetzt (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ (ÜBERNAHME VON ALLEN NACHRICHTLICH BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN (§ ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 2 LVM)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den Teilgebieten **WA1** und **WA2** und der zugehörigen Erschließungsstraßen ist über den bestehenden Regenwasserkanal RA 60 dem Rheingraben zuzuleiten. Zur Vermeidung von Spitzenabflüssen ist der Kanalwasserabfluss vor der Einleitung in den Rheingraben zu drosseln. Die "natürliche" Abflussspende des ungepflasterten unbebauten Gebietes darf dabei nicht überschritten werden.

Das auf dem Grundstücken im Mischgebiet MI anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es nicht über offenporiges Pflaster versickert, in einer Mulde von rd. 190 m² Fläche und 0,1 m Tiefe zu versickern. Alternativ ist das Niederschlagswasser in Zisternen mit Überlauf zu sammeln und zu versickern.

D Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB):

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Flächen der ehemaligen Sandgruben (Altablagerungen) sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Das Plangebiet liegt zum Teil im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrbehörde genehmigen. Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im. Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugfahrzeugpunkt des Flugplatzes Speyer - Ludwigshafen.

Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB):

Eine schmale Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (parallel zur Kardinal Wendel Straße) liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes).

E DIN-VORSCHRIFTEN / REGELWERKE

Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Regelungen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin; die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V.) über die Geschäftsstelle in der Colmantstr. 32 in 53115 Bonn; Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Speyer bereitgehalten.

F AUSWAHLLISTE SOWIE QUALITÄTSANFORDERUNGEN FÜR GEHÖLZE:

Für die festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzen aus der hier aufgeführten Auswahl zu verwenden. Darüber hinaus können für Privatflächen auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfache Sorten zur Verwendung kommen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die festgesetzten Qualitäten sind grundsätzlich Mindestqualitäten oder höher durchzuführen. Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz ist zu achten.

F.1 Pflanzen für den Randbereich : Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

Cornus sanguinea/Roter Hartriegel, Corylus avellana/Hasel, Crataegus laevigata/Zweigriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna/Eingriffliger Weißdorn, Euonymus europaea/Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare/Liguster, Lonicera xylosteum/Heckenkirsche, Malus sylvestris/Wildapfel, Rhamnus alhartica/Kreuzdorn, Prunus spinosa/Schlehe, Rosa canina/Hundsrose, Rosa multiflora/Büschelrose, Sambucus nigra/Holunder, Viburnum lantana/Wolliger Schneeball, Viburnum opulus/Gemeiner Schneeball

Zu 12.6: Bäume für den Spielplatz: Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm

Acer pseudoplatanus/Bergahorn, Acer platanoides/Spitzahorn, Fraxinus excelsior/Esche, Sorbus aria/Mehlbeere, Tilia cordata/Winter-Linde

Zu 12.7: Großbäume: Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm

Acer pseudoplatanus/Bergahorn, Acer platanoides/Spitzahorn, Fraxinus excelsior/Esche, Quercus robur/Eiche, Sorbus aria/Mehlbeere, Tilia cordata/Winter-Linde

Zu 12.8: Sträucher für Hecke: Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

Cornus sanguinea/Roter Hartriegel, Corylus avellana/Hasel, Ligustrum vulgare /Liguster, Lonicera xylosteum/Heckenkirsche, Rosa multiflora/Büschelrose, Sambucus nigra/Holunder, Viburnum lantana/Wolliger Schneeball, Viburnum opulus/Gemeiner Schneeball

Zu 12.9: Kleinkronige Bäume Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre/Feldahorn, Carpinus betulus/Hainbuche, Prunus avium/Vogelkirsche, Sorbus aucuparia/Vogelbeere,

Zu 12.10: Obstbäume: Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 - 14 cm

Apfel/regionaltypische Sorte, Birne/regionaltypische Sorte, Kirsche/regionaltypische Sorte

Zu 12.11: Klettergehölze Pflanzqualität im Topf, 3 - 5 Triebe, H 150 - 200 cm

Trompetenwinde/Campsis radicans, Waldrebe/Clematis in Sorten, Kletterhortensie/Hydrangea petiolaris, Wilder Wein/Parthenocissus spec.,Echter Wein/Vitis vinifera in Sorten, Glyzine/Wisteria sinensi

G HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Fassadengestaltung / Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten / Freiflächen

Entsprechend den Ergebnissen des klimatologischen Gutachtens werden für die Gestaltung der Fassaden helle Farbtöne empfohlen. Durch die Wahl heller Fassadenfarben kann die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißen Fassaden an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Für versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken (z.B. Pflasterflächen) werden ebenfalls helle Farbgebungen empfohlen.

Um die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen überprüfen zu können sollen mit den Bauantragsunterlagen Freiflächengestaltpläne eingereicht werden.

3 Gehölzrodungen / Abbruch von Gebäuden

Rodungen sind nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

4 Schutz von Kabelstrassen und Leitungen

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN- Vorschriften (DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162"), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125") sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939") zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

Anderfalls sind auf