



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 037 D**  
„Sondergebiet Technikmuseum I“  
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter  
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

**Internetfassung**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen ( gemäß § 9 Abs. 1 BauGB )**

### **1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO )**

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Sondergebiet „Museum und Ausstellung“ auf der Grundlage des § 11 BauNVO. Im Sondergebiet sind zulässig folgende Arten der baulichen und sonstigen Nutzung:

1. Anlagen für Ausstellungen,
2. Anlagen für ruhenden Verkehr sowie
3. Räume für Schank- und Speisewirtschaften.

### **2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16,17,18 + 19 BauNVO )**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 festgesetzt. Es gelten darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO; d.h. insbesondere für Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten ist eine Überschreitung dieses Wertes um 50 % bzw. bis 0,75 zulässig.

#### **Höhe der baulichen Anlagen ( § 18 BauNVO )**

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen als jeweiliges Maximum in m ü. NN bestimmt.

Im Plangebiet dürfen die baulichen Anlagen an keinem Punkt das im Bebauungsplan festgesetzte Maß bzw. die Höhenbeschränkung des Bauschutzbereiches „Landeplatz Speyer“ ( siehe Nachrichtliche Übernahme ) überschreiten.

Die maximale Höhenfestlegung darf nicht durch Werbeanlagen überschritten werden. Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Firsthöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung. Bei kieseingeschütteten Flachdächern tritt für die oberste Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flachdaches die Oberkante der Attika.

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

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan gemäß Planzeichnung durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen können im Sondergebiet ausnahmsweise Ausstellungsgegenstände zugelassen werden.

### **4. Nebenanlagen und Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )**

Stellplätze sind im Sondergebiet nur in den eigens ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind keine Überdachungen zulässig.

## **5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 17 LPflG )**

### **Übergeordnete Festsetzung**

Alle anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind den Höhenbeschränkungen, die sich aus der Nutzung des benachbarten Verkehrslandeplatzes ergeben, anzupassen. Vorhandener Baumbestand ist je nach Erfordernis auf das jeweils maximale Maß zurückzuschneiden.

### **Fassaden- und Dachbegrünung**

Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen ab einer Größe von je 50 qm angefangene Fassadenfläche sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

In den mit **M2** gekennzeichneten Flächen ist eine Dachbegrünung vorzunehmen. Extensivbegrünungen ohne intensive Pflege und Bewässerung sollten dabei auch unter Gesichtspunkten der Landespflege bevorzugt werden.

### **Begrünung von Stellplätzen**

Pro 4 Stellplätze für Pkw ist jeweils ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzqualität mindestens Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind mit Baumscheiben von mindestens 5 qm zu versehen. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Bei der Auswahl der Baumarten und ggf. auch anschließender Pflege/ Rückschnitt sind die gemäß luftfahrtrechtlicher Vorgaben zur Wahrung der Hindernisfreiheit des angrenzenden Flugplatzes einzuhaltenden Höhenbeschränkungen zu beachten.

### **Anlage eines Randstreifens**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten und als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 festgesetzten Flächen sind folgende Pflanz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern.  
Auf etwa 1/3 der Flächen sind Bäume gemäß Pflanzliste 1 (Hochstämme mindestens 3xv Stammumfang 18-20 cm, im Mittel etwa 1 Baum je 20 m Streifenlänge) und Sträucher gemäß Pflanzliste 2 (mindestens 2xv Höhe 60-80 cm) neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- Entwicklung von mageren Grünlandbrachen und/oder Säumen.  
Die übrigen Flächen sind zu mageren und blütenreichen Wiesenbrachen zu entwickeln. Dazu ist eine Mahd in 3jährigem Rhythmus durchzuführen und das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist nicht zulässig. In diesen Flächen ist die Anlage von begrünten Versickerungsmulden zulässig.

### **Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

#### Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

Auf einer Teilfläche von 3900 m<sup>2</sup> des Flurstücks 5177/38 („Stückelwiese“ / Gewann Kirchengrün) werden externe Ausgleichsmaßnahmen, durchgeführt. Die Flächen sind zu extensivieren und als Feucht- und Stromtalwiesen anzulegen.

#### Vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB / Ausgleichszahlungen

Es sind Zahlungen für 8 Einzelbäume vorzunehmen.

Diese Ausgleichszahlungen umfassen die Pflanzenkosten, Pflanzarbeit und die Kosten der Anwuchspflege über 5 Jahre. Als Grundlage hierfür werden die Gehölzwerttabellen nach Werner Koch in der jeweils aktuellsten Fassung zugrunde gelegt.

#### **6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB )**

Anfallendes Regenwasser des Hallendaches ist über Versickerungsmulden im Grünstreifen südlich der geplanten Ausstellungshalle innerhalb, in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten Fläche, zu versickern.

Den Versickerungsmulden sollte das Wasser über die Oberfläche in offenen Rinnen, Gräben oder der festgesetzten Retentionsmulde auf der Westseite der Halle zugeführt werden.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 und § 10 LBauO)**

1. Das Erscheinungsbild von flächigen Großraumbauten ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen zu gestalten.  
Bei der Dachgestaltung können zur Belichtung Stahl- und Glasaufbauten zugelassen werden. Die Außenfassaden sind mit natürlichen und gebrannten Materialien, wie Stein, Klinker oder Putz zu gestalten. Glasfassaden, einschließlich ihrer konstruktiven Elemente, oder vertikal gegliederte Metallfassaden sind ebenfalls zulässig. Fassaden- und Wetterschutzverkleidung aus keramischen Platten, Holz oder Kunststoff sind nicht gestattet.
2. Die Verwendung von Werbeanlagen ist nur in einer Größe bis zu jeweils max. 10 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite zulässig. Dies gilt auch für Werbemaßnahmen, die nicht auf eigenständigen Werbeträgern angebracht sind ( z.B. Beschriftungen an Gebäuden etc. ).  
Werbeanlagen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind. Die Anbringung in einer Höhe von mehr als 8,0 m, der Oberkante der Werbeanlage über derzeitigem Geländeniveau, ist unzulässig. Sonstige mit bewegten Lichtern oder mit Blinklichtern ausgestattete Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
3. Dachform: Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15°.  
Als Dachfarben sind Brauntöne, Grautöne und Schwarz zugelassen. Solaranlagen sind zulässig, jedoch im Einzelfall mit der zuständigen Flugsicherungsbehörde abzustimmen.

#### **Nachrichtliche Übernahme**

Es gelten die Bestimmungen für den beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 LuftVG.

## Pflanzlisten

Bäume	Sträucher
<p><b>Höhe bis etwa 10m<sup>1</sup>:</b>            Acer platanoides "Globosum" Kugelahorn            Cornus mas Kornelkirsche            Crataegus monogyna Weißdorn            Salix caprea Salweide</p> <p><b>Höhe bis etwa 20m:</b>            Acer campestre Feldahorn            Acer platanoides div. Sorten Div. Zuchtformen des Spitzahorn            Alnus glutinosa Schwarzerle            Carpinus betulus Hainbuche            Salix fragilis Bruchweide</p> <p><b>Höhe bis etwa 30 m:</b>            Acer platanoides Spitzahorn            Prunus avium Vogelkirsche            Salix alba Silberweide            Tilia cordata Winterlinde</p> <p><b>Über 30 m (35 bis 40 m)</b>            Acer pseudoplatanus Bergahorn            Fraxinus excelsior Esche            Quercus robur Stieleiche            Tilia platyphyllos Sommerlinde</p>	<p>Carpinus betulus Hainbuche            Cornus sanguinea Roter Hartriegel            Corylus avellana Hasel            Prunus spinosa Schlehe            Rosa canina Wildrose            Salix caprea Salweide            Sambucus nigra Holunder            Viburnum opulus Gemeiner Schneeball</p>

<sup>1</sup> Höhenangaben in Anlehnung an Kiermeier: Planungshilfen Eigenschaften + Verwendungsmöglichkeiten unserer Gehölze, Pflanzenhandel Lorenz von Ehren, 1991

## **HINWEISE**

### **A. Allgemein**

1. Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen, des Versiegelungsgrads und der Geländemodellierung mit entsprechenden Höhenangaben vorzulegen.
2. Zeitpunkt der Fälligkeit für die Ausgleichszahlungen an die Stadt Speyer: Die Kosten für die Herstellung der externen Ausgleichsfläche und die Ausgleichszahlung für Bäume sind an die Stadt Speyer zeitgleich mit der Erteilung der Baugenehmigung zu entrichten.
3. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte nach Lage und Höhe einzumessen und zu kartieren.
4. Für lärmintensive Veranstaltungen ist im Einzelfall eine lärmschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung zu beantragen.
5. Schutz von unterirdischen Leitungen: Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).
6. Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung direkt in das Erdreich erfolgt, muss einer Anreicherung von Schwermetallen vorgebeugt werden. Daher ist bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.
7. Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.
8. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
9. 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)**

10. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträge/ 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, sofern notwendig, überwacht werden können.
11. 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 Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
12. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
13. 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.
14. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## **C. Wasserwirtschaft**

Die geplante Bebauung befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bauvorhaben sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Schäden infolge Hochwasser, Druckwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.

Der Boden der Halle ist so auszubilden (wasserdicht), dass eine Gefahr für den Boden und somit des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung des Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen auch hinter den Hochwasserschutzanlagen ist auf die Minderung der Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken (z.B. keine Unterkellerung, hohe Grund- und Druckwasserstände), keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen etc.)

## **D. Altlasten / Altstandorte**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Es sind die folgenden Auflagen zu beachten:

### 1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Altstandortfläche (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen.

### 2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren.

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Verunreinigungen des Bodens in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt ( ehemals staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr 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.

#### Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG:

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG vom 02.04.1998 (GVBl. vom 14.04.1998) 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 (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

### 3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i. d. R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann.

Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

#### Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR); Stand 5.9.1995 (bzw. 6.11.97) LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR 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 der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen) Gehalte  $> Z1.1$  und  $< Z1.2$ ) und von Z2-Massen

(Gehalte  $> Z1.2$  und  $< Z2$ ) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Z. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Bauvorhaben zuständigen Behörde.)

#### Hinweise zur Aushubentsorgung

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i. S. d. LAG-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.

#### 4. 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.

#### 5. 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.

#### 6. Bauanzeige

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