

# Internetfassung

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Mischgebiet werden die Arten von Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO als allgemein zulässig vorgesehen sind (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungststätten aller Art), gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungststätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Damit sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungststätten aller Art im Mischgebiet unzulässig.

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

Für die Mischgebiete A und B sowie für die Versorgungsfläche V 2 wird die Grundflächenzahl unterschiedlich gemäß Planzeichnung 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 maximal 0,8 zulässig.

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß Nutzungsschablonen als jeweiliges Maximum bestimmt. Die maximale Höhenfestsetzung darf nicht durch Verarbeiten überschritten werden.

Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Firtzhöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Industriestraße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Die **FRSTHÖHE** ist zwischen Firtzhöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Industriestraße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschnecken zu messen.

Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Firtzhöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei begehren 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 Atika.

### 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.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind keine Überdachungen der Stellplätze erlaubt. Zufahrten und Zugänge sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Pro Grundstück ist nur jeweils eine Zufahrt zur K3 zulässig. Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nicht direkt von der K 3 aus angefahren werden können.

### 6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für das bestehende Umspannwerk inklusive Freiluftschaltanlage und für die geplante Erweiterungsfläche werden Versorgungsflächen V1 und V2 festgesetzt.

Es wird unterschieden in die Flächen:

V 1: zulässig sind Freiluftschaltanlagen

V 2: zulässig sind ein Betriebsgebäude und Stellplätze

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

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern. Für die hierzu notwendigen Anlagen werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Böschung der Mulden sollte möglichst flach ausgebildet werden mit einer maximalen Neigung von 1:2. Die Bepflanzung der Fläche erfolgt nach den in Festsetzung 11.2.3 und 11.3.2 dargestellten Vorgaben.

### 8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird der nordwestlich gelegene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

### 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (R 1) ist mit einem Leitungsrecht für die Gashochdruckleitung und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers zu belasten.

## 10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Außenlärmpiegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Die Außenbauteile von Gebäuden bzw. Fassaden sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen so auszubilden, dass diese ein ausreichendes Bauschalldämmmaß gegen Luftschall erreichen. Der Nachweis darüber muss nach DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpiegel gemäß DIN 4109 werden wie folgt festgesetzt:

- Nordostfassade der geplanten Gebäude Obdachloshenheim V
- Nordwest- und Südostfassaden der geplanten Gebäude Obdachloshenheim IV
- Südwestfassade der geplanten Gebäude Obdachloshenheim III
- Nordostfassade des bestehenden SGD-Gebäudes VI
- Nordwest- und Südostfassade des SGD-Gebäudes östlich V
- Nordwest- und Südostfassade des SGD-Gebäudes mittig IV
- Nordwest- und Südostfassade des SGD-Gebäudes westlich III
- Anbau SGD-Gebäude nordöstliche Fassade V
- Anbau SGD-Gebäude südöstliche Fassade IV
- Anbau SGD-Gebäude südwestliche Fassade III

Zusätzlich sind bei Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, geeignete Belüftungssysteme vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Belüftung sicherstellen.

Lärmpiegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. Rw, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Büroräume und ähnliches
[I]	[dB]	[dB]
VI	50	45
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

## 11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

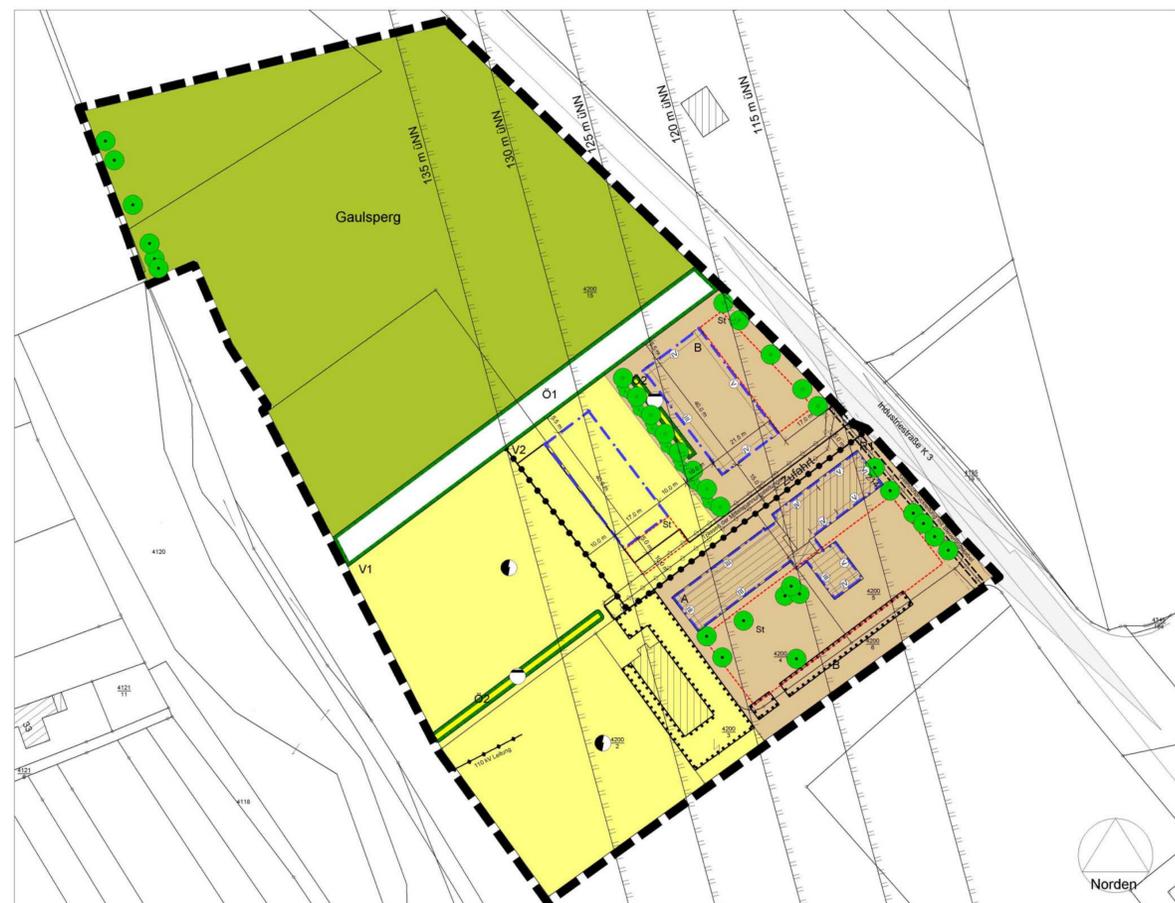
#### Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### 11.1 Übergeordnete Festsetzungen:

- Der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bestand an Einzelbäumen und Gehölzstrukturen ist zu erhalten, zu pflegen und - insbesondere bei Baumaßnahmen - gemäß DIN 18620 und RAS-LG 4 zu schützen. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind zulässig, wenn an geeigneter Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
- Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.
- Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.
- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

Bäume:	Fraxinus excelsior, Ulmus carpiniifolia, Quercus robur, Prunus padus, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Acer campestre, Acer platanoides, Tilia cordata, Alnus glutinosa, Populus alba, Populus canescens, Populus nigra, Salix alba, Betula pendula
Sträucher:	Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Viburnum opulus, Eonymus europaeus, Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Sambucus nigra, Salix triandra, Salix viminalis, Salix purpurea

- Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgreiche Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Hochbaumaßnahmen anzulegen.



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG A - B (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6 GRZ (Grundflächenzahl)
- FH Firtzhöhe
- TH Taufhöhe
- o offene Bauweise

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

### FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

### FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Versorgungsleitung oberirdisch
- Versorgungsleitungen unterirdisch
- Schutzabstand zur Versorgungsleitung

### FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität

### FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

#### FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ANPFLANZEN / ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- O1 - O2 Erläuterungen zu den Maßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
- Anpflanzung und Erhalt von Sträuchern

### MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- R 1 Leitungsrecht für eine Gashochdruckleitung Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers

## BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den baulichen Anlagen zugeordneter Lärmpiegelbereich vgl. Textfestsetzung 11

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Maximal zulässige Höhe von Hindernissen über NN
- Bemassung
- zeichnerischer Hinweis Zufahrt
- zeichnerischer Hinweis Sichtdreieck

### BESTANDSDARSTELLUNG

- Grundstücksgrenze
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

### A

GRZ 0,6 Bauweise: o  
FH max. 6,50 m

### B

GRZ 0,5 Bauweise: o  
TH max. 6,50 m FH max. 8,50 m

### V2

GRZ 0,5  
TH max. 6,50 m FH max. 8,50 m

Anmerkung: Bestandteile des Bebauungsplanes ist die Begründung mit der Umweltprüfung und dem Landschaftsplan, welche gesondert beigelegt ist.

## Hinweise

### A. Allgemein

- Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der gründerischen Maßnahmen und des Versiegelungsgrades vorzulegen.
- Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).
- Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung direkt in das Erdreich erfolgt, muss einer Anreicherung von Schwermetallen vorgebeugt werden. Daher ist bei der Ausführung der Dachabdichtung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Vermeidung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.
- Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.
- Sollte für die Durchführung von Bauarbeiten eine Grundwasserhebung notwendig sein, ist für diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Eine dauerhafte Grundwasserentnahme 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.
- Die Verwendung von Tausalzen auf Flächen, die ganz oder teilweise durch Versickerung entwässern darf nicht stattfinden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Lage sämtlicher in den Bebauungsplan übernommen Leitungen mit Abwechslungen und Unvollständigkeiten rechnet werden muss. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

Hinsichtlich der Gashochdruckleitung ist mindestens 3 Werktage vor Baubeginn die

Betriebsstelle Frankenthal

Am Spitzenbusch

7227 Frankenthal

Tel. 02233 608-0

zu beteiligen.

Die 110 kV-Freileitung befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Pflanzwerke Ludwigshafen. Für die Mittelspannungskabel sind die Stadtwerke Speyer zuständig.

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 aufzustapeln.

Wegen der hohen Grundwasserstände dürfen evtl. erforderliche Auffüllungen ausschließlich mit natürlichem, nachweislich unbelastetem Bodenmaterial oder mit Recyclingmaterial Z 0 gemäß den Bestimmungen der LAGA - TR vorgenommen werden.

Die eingezeichneten Sichtdreiecke sind von ständigen Hindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Baufrüher/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer zu geeigneter Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, 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 Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 binden Baufrüher/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.
- Die obigen Ausführungen Auflagen 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 Hochwasserereignissen überströmt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu Bauvorhaben sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.
- Schäden infolge Hochwasser, Druckwasser oder dessen Folgerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.
- Zur Minderung des Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken (z.B. keine Unterkellerung, keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen etc.)

## Bebauungsplan Nr. 037 E "ALTE RHEINHÄUSER WEIDE, 3. Änderung"



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 19.05.2005 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 14.12.2006.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 11.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.	8. Da der Bebauungsplan aus dem Flächenutzungsplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren entbehrlich.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand im Nov./Dez. 2005 statt.	9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben.
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 21.09.2006 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	Ausgefertigt: Speyer, den 13.08.2008
5. Dieser Beschluss wurde am 29.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.	gez. Schineller Oberbürgermeister
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2006 bis 10.11.2006 öffentlich aus.	10. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.08.2008 Rechtskraft erlangt.

Maßstab 1: 1000

Gezeichnet: Schmitt  
Bearbeitet: Schmitt  
Abteilungsleiterin: Trojan  
Fassung vom: November 2006

Stadt Speyer - FB 5  
520 Stadtplanung

