



**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 062 A
„Am Schlachthof – 1. Änderung“
der Stadt Speyer**

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

Internetfassung

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Im **ALLGEMEINEN WOHNGEBIET** werden die Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3-5 BauNVO vorgesehen sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die **TRAUFHÖHE** ist bei den Doppelhäusern am Mausbergweg zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante der Fußfette zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte. Bei den Reihenhäusern wird die Traufhöhe auf NN bezogen. Bei Staffelgeschossen, die kein Vollgeschoß i.S. der LBauO Rh.-Pf. sind, wird die Traufhöhe an der Oberkante Attika gemessen.

Die **FIRSTHÖHE** ist zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt bei den Häusern am Mausbergweg ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte. Bei den Reihenhäusern wird die Firsthöhe auf NN bezogen.

Bei der Ermittlung der **HÖHE** der Erker (Nutzungsschablone 3) entlang des östlichen Erschließungsweges ist die Oberkante Dachhaut maßgebend.

Bei der Ermittlung von GRZ und GFZ können, entsprechend dem § 21a Abs. 2 BauNVO, der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

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

- Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Terrassen und Pergolen sowie Gartengerätehäuser bis zu 25 m³ umbauten Raumes dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 160 m² betragen.
Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 7,0 m

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Stellplatzbedarf nicht auf den vorgenannten Flächen gedeckt werden kann.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet ist in Wohngebäuden maximal 1 Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist dem Fertigniveau der jeweiligen Erschließungsstraße anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe im Sinne der LBauO.

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

M1 Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindes-

tens dreireihige Strauchpflanzung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

M2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnah gestaltetes Erdbecken zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen. Es ist eine standortgerechte Wieseneinsaat vorzunehmen, die Randbereiche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die Stellplätze im Plangebiet sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Das auf das ehemalige Stallgebäude sowie auf die Rundbebauung auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln, über Zisternen zurückzuhalten oder direkt in eine Versickerungsleitung innerhalb der Öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz zu leiten. Überschüssiges Wasser wird über einen Überlaufanschluss in den Regenwasserkanal und dann zum Rückhaltebecken am Nord-Ost-Rand des Plangebietes geleitet. Das auf den übrigen Wohngebäuden im Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser ist ebenfalls zu sammeln. Aus ökologischen Gründen wird hierfür empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken z.B. über Zisternen zurückzuhalten. Alternativ kann es direkt über den Anschluss an den Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken geleitet werden.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen auftreffende Niederschlagswasser ist über oberflächige Rinnen und den angeschlossenen Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken zu leiten.

Innerhalb der entsiegelten Bereiche ist der Boden aufzuarbeiten und zu lockern.

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung auf flachen Mieten zu lagern.

Die unbebauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum je Grundstück anzupflanzen.

Rodungsarbeiten im Plangebiet sollen nach Möglichkeit außerhalb der Brutperiode heimischer Vögel durchgeführt werden.

Auf einer Teilfläche von 2.515 m² des Flurstücks 5177/28 („Stükelwiese“) wird eine externe Ausgleichsmaßnahme nach Maßgabe des landespflegerischen Planungsbeitrages durchgeführt. Die Flächen sind zu extensivieren und als Feucht- und Stromtalwiesen anzulegen. Es sind hier auch 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen.

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

Die innerhalb der öffentlichen Flächen festgesetzten Begrünungen werden den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche von 2.515 m² des Flurstücks 5177/28 wird als Ausgleichsmaßnahme den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

1. Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Dachform

Für Doppel- und Reihenhäuser sind die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachform einheitlich zu wählen.

Außenanlagen

In den Vorgartenbereichen dürfen keine Einfriedigungen vorgenommen werden.
Die befestigten Flächen sind hier den öffentlichen Bodenbelägen anzupassen.

Im rückwärtigen Teil und zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen in Form von Mauern und geschlossenen Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Die Art der Abgrenzung ist für die jeweiligen Hausgruppen im Rahmen der Gesamtplanung darzustellen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,4 m² zulässig.

Hinweise

1. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und insbesondere der Baumbestand nachzuweisen.
2. Einfriedungen sollten nur in Form von lebenden Hecken gestaltet werden.
3. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
4. In dem Gebiet des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Bauausführung ist dieses zu berücksichtigen.
5. Mindestens drei Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
6. Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Altstandortsfläche (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.
7. 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 Süd in Neustadt – Regionalstelle Wasserwirtschaft hierüber in Kenntnis zu setzen und mit dieser 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. Im Hinblick auf die erforderlich werdende bodenschutz-(altlasten-)rechtliche Neubewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als die für das Bodenschutz-(Altlasten-)recht zuständige Behörde einzuschalten.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG: Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) 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 anzuzeigen.

8. 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 Bodenschutzes (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 (wenn auch in geringem Maße) 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, 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. Zt. nicht gegeben (z. B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.)

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i. S. d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig [EAK-Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

9. 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.
10. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
11. Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.