Internetfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) letztmals geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S.396)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390).

In Ergänzung zum Plan und zur Z wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika und Haushaltswaren) zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche pro Ladeneinheit beträgt max. 800 m², die Summe der Verkaufsflächen im MI darf insgesamt 1.500 m² nicht überschreiten.

1.2 Sondergebiet "Nahversorgung" (SO) (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit den Sortimenten "Lebensmittel und Getränke". Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 2.000 m².

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.

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

2.1 Grundfläche GR / Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist entsprechend Planeintrag für die Gesamtfläche der jeweiligen Gebietsart festgesetzt. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können festgesetzte Stellplatzflächen außerhalb des Baugrundstücks sowie die anteiligen Erschließungsflächen hinzugerechnet werden.

Im **Sondergebiet** ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Stellplätze und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.

Im **Mischgebiet** ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Stellplätze, überdachte Stellplätze und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) bzw. zwingende Wandhöhen festgesetzt. Höhenbezugspunkt im MI ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg- bzw. Wohnweghinterkante) in Grundstücksmitte, im SO gelten Höhen in m üNN.

Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBauO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert.

Als Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert.

Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die zulässige Höhe der oberen Außenwandbegrenzung der festgesetzten Wandhöhe.

Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch 2 Wandhöhen festgesetzt. Für die niedrigere Gebäudeseite gilt die Wandhöhe 1 (WH 1) für die höhere Gebäudeseite die Wandhöhe 2 (WH 2). Bei Kombinationen von Pult- und Flachdächern darf die Höhe der oberen Außenwandbegrenzung des Flachdaches die niedrigere Gebäudeseite des Pultdaches nicht überschreiten.

Nutzungsschablone SO
(Lebensmittelmarkt)

WH bei I-gesch. Gebäudeteil max. 105,00 ü. NN
(ca. 6,30 m)

WH bei II-gesch. Gebäudeteil max. 108,00 ü. NN
(ca. 9,30 m)

Nutzungsschablone MI 1
(Einzel- und Doppelhäuser zur Melchior-Hess-Anlage)

WH min. 7,5 m
WH 1 max. 9,50 m
WH 2 max. 11,00 m

Nutzungsschablone MI 2
("Loftgebäude")

Das Gebäude bleibt in seiner Höhe erhalten. Änderungen und Überschreitungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nutzungsschablone MI 3.1
(interne Gebäudezeile zwischen
Pförtnerhaus und "Loftgebäude")

Es werden zwingende Höhen festgesetzt:

WH 1 zw. 9,00 m (Ostseite der Gebäude)
WH 2 zw. 9,50 m (Westseite der Gebäude)

Nutzungsschablone MI 3.2
(rückwärtige Gebäude,
angrenzend an St.-Markus-Straße 8-12)

WH 1 max. 6,50 m
WH 2 max. 8,00 m

Nutzungsschablone MI 4
("Pförtnergebäude" St.-German-Straße und
angrenzender Neubau)

Das Bestandgebäude einschließlich Durchgang bleibt in seiner Höhe erhalten.

Die Wandhöhe des Neubaues ist maximal in der Höhe der Schnittkante des seitlich anschließenden Mansarddaches des Pförtnergebäudes zulässig; die Firsthöhe beträgt maximal die Höhe des nördlich angrenzenden Firstes (St.-German-Straße 5).

Nutzungsschablone MI 5.1
(Straßenrandbebauung St.-Markus-Straße)

St.-Markus-Straße 8: das Gebäude bleibt in seiner Höhe erhalten

St.-Markus-Straße 6: eine Anhebung der Wandhöhe des Bestandes um max. 3 m ist zulässig.

Nutzungsschablone MI 5.2
(rückwärtige Bebauung St.-Markus-Straße 6 / Hofschlössel)

Im Bereich des "Hofschlössels" sind die Bestandshöhen zu erhalten und für bauliche Ergänzungen als Obergrenze maßgebend (I+Dach).

Nutzungsschablone MI 6
("Winkelgebäude" zur St.-German-Straße)

Die Gebäude sind in ihrer Bestandshöhe zu erhalten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Nutzungsschablone MI 1

abweichende Bauweise, die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist innerhalb der Baugrenzen kein seitlicher Grenzabstand (Marxgärtenstraße) bzw. nur ein reduzierter Grenzabstand (Lindenstraße) erforderlich.

Nutzungsschablone MI 3.1
(interne Gebäudezeile zwischen Pförtnerhaus und "Loftgebäude")
offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Nutzungsschablone MI 3.2
(rückwärtige Gebäude, angrenzend an St.-Markus-Straße 8-12)
offene Bauweise, nach Planeintrag nur Einzelhäuser bzw. nur Hausgruppen zulässig

Nutzungsschablone MI 4
(Neubau neben "Pförtnergebäude" St.-German-Straße)
geschlossene Bauweise

Nutzungsschablone MI 5.1
(Straßenrandbebauung St.-Markus-Straße)
abweichende Bauweise: entsprechend des Bestandes sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist das Gebäude St.-Markus-Straße 8; hier ist an der südlichen Grenze der bereits vorhandene Grenzabstand einzuhalten.

Nutzungsschablone MI 5.2
(rückwärtige Bebauung St.-Markus-Straße 6 / Hofschlössel)
abweichende Bauweise: entsprechend des Bestandes ist ein Anbau an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und der beabsichtigten Bautypen festgesetzt.

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für Balkone und Loggien sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies gilt ausdrücklich auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn:

- sie pro Erdgeschosswohnung insgesamt 20 m² Fläche nicht überschreiten,
- mindestens 1,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird und
- die festgesetzte Grundfläche eingehalten wird.

Gartengerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn

- sie pro Grundstück 15 m³ umbauten Raum nicht überschreiten und
- sie im hinteren, von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksteil errichtet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze ("Carports") und Garagen sind nur innerhalb der durch Planeintrag entsprechend festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den mit "St" gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze, in den mit "Ga/St" gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze ("Carports") und Garagen zulässig. Müllsammelplätze sind nur in den mit "M" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze, die an Pflanzbeete von Bäumen angrenzen, sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen (vgl. Nr. 6.2).

6. Landespflegerische Festsetzungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) sowie

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

6.1 Allgemeines

Vegetationsflächen, Garten- und Freiflächengestaltung sowie Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus anzulegen bzw. durchzuführen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Es sind vorzugsweise Arten der unter den Hinweisen aufgeführten Pflanzenlisten zu verwenden. Nadelgehölze sind für Hecken und reihenförmige Pflanzungen unzulässig. Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Vorzugsweise ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Alle Pflanzungen 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.

Der mit Erhaltungsbindung versehene Baum ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gem. DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Der Traufbereich ist von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen soweit wie möglich freizuhalten. Bei Verlust des entsprechenden Baumes sind 2 Neuanpflanzungen gemäß der unter Punkt C, Hinweise, Bäume 1. Ordnung, vorzunehmen.

Rodungsmaßnahmen sollen außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, um Beeinträchtigungen vorhandener Tierarten zu minimieren.

6.2 Vermeidung von Versiegelung

Nicht überdachte Stellplätze, die an Pflanzbeete von Bäumen angrenzen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Betonpflaster mit Sicker- oder Vegetationsfugen, Rasengittersteine, Betondränsteinpflaster) herzustellen.

6.3 Grundwasserschutz

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metalldächern sowie Regenrinnen, Fallrohre und Anlagen zur Entwässerung aus unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

6.4 Baumpflanzungen

- Ersatz der Pappelreihe entlang der St-German-Straße (10 Bäume entsprechend Planeintrag)
- Im gesamten Geltungsbereich ist pro 4 oberirdische Stellplätze ein Baum anzupflanzen (Baumreihen an der St.-German-Straße und entlang der Grundstücksgrenzen zum MI können angerechnet werden).
- Bei Erhalt des vorhandenen Kellers im Parkplatzbereich des Sondergebietes kann ein Teil der festgesetzten Bäume dort voraussichtlich nicht realisiert werden. Ersatzweise sind diese Bäume an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes oder alternativ im Umfeld des Bebauungsplanbereiches unterzubringen.

Es sind hochstämmige großkronige Laubbäume mit StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Die Baumstandorte innerhalb der Stellplatzflächen des Sondergebietes sind mit überfahrbaren Baumscheiben mit Druckverteilungsfunktion herzustellen. Für die Baumpflanzungen entlang der Grenzen zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet sowie zwischen den Stellplatz- und Garagenflächen im MI 1 sind hochstämmige mittelkronige Bäume entsprechend der in den Hinweisen genannten allgemeinen Pflanzliste "Bäume 2.Ordnung" anzupflanzen.

Die Pflanzgruben sollen gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen" je min. 12 m³ mit durchwurzelbarem Substrat aufweisen. Im Bereich Stellplatzflächen des Sondergebietes ist zusätzlich eine Tiefenbelüftung der Pflanzgruben (4 Bohrlöcher pro Baumgrube) herzustellen. Weiterhin ist zum Schutz der Bäume im Bereich der Stellplätze ein Anfahrschutz vorzusehen (siehe Hinweise).

Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

6.5 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung, Substrataufbau mind. 8 cm, zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Sondergebiet "SO" (Lebensmittelmarkt) sind die Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung, Substrataufbau mind. 8 cm, zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund technischer Dachaufbauten und der Errichtung von Solaranlagen wird ein Begrünungsanteil von mind. 60 % der Dachflächen festgesetzt.

6.6 Artenschutz / Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung bei Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen).

6.7 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 2.00 m, inkl. Schutz vor Vernässung, Verdichtung).

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

Der im Baufeld MI 3.1 festgesetzte Durchgang ist niveaugleich mit einer Mindestbreite von 5 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,20 m über die gesamte Mindestbreite bereitzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Anlieferung insbesondere der Einzelhandelsbetriebe nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr möglich.

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35 [dB]	30 [dB]

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Für Räume in diesen Bereichen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen die schalltechnischen Anforderungen zu erbringen sind. Dies gilt auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen, Gebäudeseiten, Fensteranteile etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)

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

1.1 Baukörper

Die Gebäude in **MI 1** sowie in **MI 3.1 und MI 3.2** sind als maßstäbliche und klar gegliederte Baukörper auszubilden. Bei den Stadt- und Doppelhäusern sind straßenseitig keine Vor- und Rücksprünge sowie Vorbauten, Balkone und Erker zulässig.

Im Erdgeschoss sind Fertigfußbodenflächen bis max. 0,50 m über den Straßen/Wohnwegefläche zulässig. Die Sockelzone ist durch Farbgebung und / oder Oberflächenstruktur gestalterisch abzusetzen.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig. Die Nebenanlagen sind als verputzte Massivbauten oder farbige Holzkonstruktionen in der nach B.1.3 zulässigen Farbgebung auszuführen. Die Flachdächer sind zu begrünen.

1.2 Dachgestaltung

- Bei den Bestandgebäuden sind die vorhandenen Dachformen in ihrer Grundform und Dachneigung zu erhalten. Dächer der Straßenrandbebauung St-German-Straße und St-Markus-Straße sowie des rückwärtigen Bereiches der St-Markus-Straße (Hofschlössel) sind in Traufausbildung, Dachform und Dacheindeckung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
- Im Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer, im Bereich der Nutzungsschablonen MI 1 sowie MI 3.1 und MI 3.2 sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 20° sowie Kombinationen der genannten Dachformen zulässig. Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind für beide Haushälften bzw. alle Häuser die Gebäudetiefe, die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und die Dacheindeckung in Farbe und Material einheitlich zu wählen. Die Gesimsausbildung sind in Material Form und Farbe auf das Nachbargebäude abzustimmen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Im 2. Obergeschoss ist eine Dachterrasse mit geschlossener Brüstung und einer Fläche bis max 1/3 der Nettogeschossfläche zulässig.

  Für Dacheindeckungen sind Materialien in grauen Farbtönen zu verwenden, nicht zulässig sind stark reflektierende Materialien und metallische Dachdeckungen ohne Farbbeschichtung. Zulässig sind in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sowie eine Dachbegrünung.

  Wegen der geringen Gebäudeabstände sind Dachüberstände bis max. 0,2 m zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

- Die Fassaden der Bestandgebäude sind in Ihrem Charakter zu erhalten.
- Die Fassaden der Neubauten sind als Putzflächen auszuführen. Wandverkleidungen sind in Material und Ausführung der Gestaltung des Gebäudes und des Gebietes anzupassen. Einzelelemente können aus Ziegelverblendungen, Mauerwerk und mineralischer oder keramischen Platten ausgeführt werden. Unbeschichtete Metallelemente sowie Holzverschalungen sind nicht zulässig. Als Fassadenfarben sind Weiß-, Grau- und an Erdfarben orientierte Rot- und Gelbtöne zulässig. Hausgruppen sind in einheitlicher Farbe zu gestalten. Die Farbe soll pro Gebäudezeile identisch sein.
- Die Fassaden des SB-Warenhauses sind durch vertikale Gliederungselemente wie farbig gestaltete Fassadenabschnitte und Fenster- bzw. Glaselemente sowie Vordächer im Eingangsbereich zu gestalten. Dabei sind mindestens 40% der Wandflächen von Nord- und Westfassade als vertikal abgestufte Farbflächen auszuführen. Die Gesamtfläche von Fenster- und Glaselementen beträgt an der Westfassade mindestens 35 m², an der Nordfassade mindestens 30 m².
- Vordächer sind in Form von filigranen Metall- und /oder Glaskonstruktionen zulässig. Sie sind nur im Bereich des Eingangs zulässig und dürfen nicht die ganze Hausbreite einnehmen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbauberen Flächen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur an der Seite zur erschließenden Straße und bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Pro Betrieb und pro Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überragen oder überdecken. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2x2 m nicht überschreiten. Sie sind vorwiegend als punktförmige Piktogramme auszuführen; Ausleger sind unzulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkenden Licht sind nicht zulässig.

Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

3. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen

(§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Erdanschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an das Erdgeschoss, an öffentliche Flächen sowie zur Anpassung an das Nachbargrundstück zulässig. Übergänge sind mit einer Neigung von 1:3 anzupassen.

Erdanschüttungen zur Anlage von Terrassen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Im Baugebiet MI 1 sind Standplätze von Müllbehältern in der Vorgartenzone zwischen Gebäude/Garage und Wohnweg nicht zulässig.

Standplätze von Müllbehältern außerhalb der Gebäude sind nur mit Mauern im Material des Gebäudes oder mit Hecken abzuschirmen.

Die privaten Wege, Stellplätze und Eingänge sind mit grauem Beton (gegebenenfalls mit Vorsatz) und/oder Natursteinbelag zu pflastern.

4. Einfriedigungen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Zum Straßenraum sind keine Einfriedungen zulässig.

Zu den Nachbargrundstücken sind nur Einfriedungen mittels Laubgehölzen auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Optisch geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Ausnahmen sind zur Melchior-Hess-Anlage zugelassen werden. Hier ist zudem eine einheitlich gestaltete Einfriedung herzustellen.

Sichtschutzwände sind nur im Bereich der Terrasse mit direktem Anschluss an das Gebäude mit einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.

Bei angrenzenden Dachterrassen sind diese durch eine 2,00 m hohe Sichtschutzmauer zu trennen.

C. HINWEISE

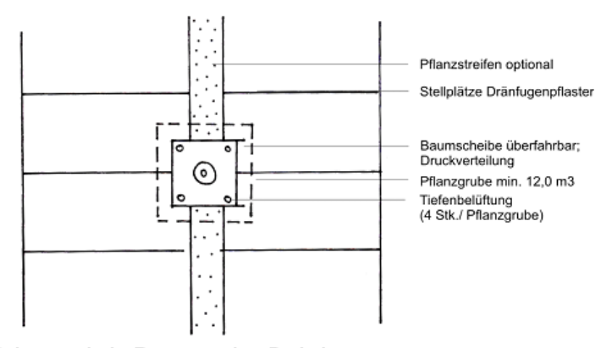
1. Landespflege / Pflanzlisten

Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes
(vgl. Festsetzung A.6.4)

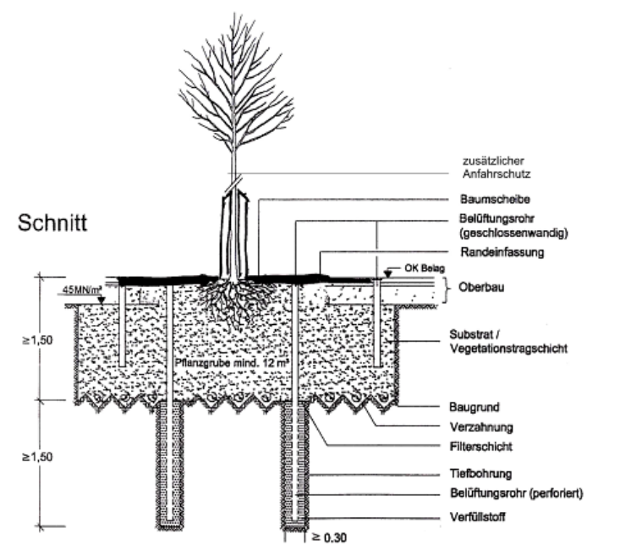
Pflanzliste Parkplatz

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Platane	Platanus x acerifolia
Gleditise	Gleditcia triacanthos
Schnurbaum	Sophora japonica

Aufsicht Baumstandort Parkplatz


Pflanzstreifen optional
Stellplätze Dränfugenpflaster
Baumscheibe überfahrbar; Druckverteilung
Pflanzgrube min. 12,0 m3
Tiefenbelüftung (4 Stk./ Pflanzgrube)

Schemaschnitt Baumstandort Parkplatz



Ersatz der Pappelreihe entlang der St.-German-Straße
(vgl. Festsetzung A.6.4)

Pflanzliste entlang der St.-German-Straße

Säulenspitzahorn	Acer platanoides Columnare
Säuleneiche	Quercus robur Fastigiata
Säulenhainbuche	Carpinus betulus Fastigiata
Winterlinde	Tilia cordata

Dachbegrünung bei Flachdächern

Über die festgesetzte Dachflächenbegrünung hinaus wird eine extensive Dachbegrünung sonstiger Flachdächer empfohlen.

Sonstige Grünflächen (vgl. Festsetzung A.6.1)

Als Mindestqualität der gekennzeichneten Baumstandorte sind Bäume mit 3xv STU 16-18 m.B. zu pflanzen, alle Baumgruben sind mit min. 12 m³ durchwurzelbarem Substrat auszubilden (Ausnahme sind Standorte mit ungestörtem Oberboden.

Pflanzenlisten allgemein

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe 15-25 m)

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eschen-Ahorn	Acer negundo
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus carrieri
Scharlach-Dorn	Crataegus coccinea
Zierapfel	Malus spec.
Zierkirschen	Prunus spec.
Birne	Pyrus spec.
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mispel	Mespilus germanica
Rosen	Rosa spec.
Purpur-Weide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Rankpflanzen

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Wilde Brombeere	Rubus fruticosus

2. Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege:

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Grabungsschutzgebietes "Melchior-Heß-Gelände". Die Rechtsverordnung ist am 10.02.2007 in Kraft getreten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Kulturdenkmale die durch Planeintrag "D" gekennzeichnet sind. Die Unterschutzstellung wurde mit Datum vom 22.02.07 rechtskräftig.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die ehemalige Stadtmauer. Der Verlauf wird durch Planeintrag gekennzeichnet.

3. Bodenverunreinigungen / Bodenschutz:

Aufgrund der bisherigen umfassenden Untersuchungen sind voraussichtlich keine Flächen zu erwarten deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und damit im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtig sind. Da bei Aushubmaßnahmen damit gerechnet werden muss, dass aufgrund von lokalen Ölverunreinigungen oder erhöhten PAK- und / oder Schwermetallkonzentrationen das Material abfallrechtlich eingestuft und entsprechend verwertet oder beseitigt werden muss, sind die Aushub- und Abbrucharbeiten gutachterlich zu begleiten. Dies gilt insbesondere für den verfüllten Löschteich, für den eine Schürfprobe und die Untersuchung der Parameter "Sprengstoffe", und der Grundparameter nach "Alex 01 mit Ergänzung der standortrelevanten Parameter" durchgeführt werden soll.

Darüber hinaus wird empfohlen im Rahmen des Kaminabrisses das neben dem Kamin festgestellte, ruß- und schlackehaltige Auffüllmaterial mit zu entfernen.

Im Einzelnen gilt für die geplanten Baumaßnahmen:

3.1 Überwachung und Dokumentation durch Sachverständige:

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

3.2 Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt 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.

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

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.98 (GVBl. V. 14.04.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere der menschlichen Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

3.4 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 (Bundesbodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

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

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 (Schichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

3.5 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 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), 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 Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Z 1.1-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 Z 1.2-Massen (Gehalte > Z 1.1 und < Z 1.2) und von Z 2-Massen (Gehalte > Z 1.2 und < Z 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 der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

3.6 Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall 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 und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

3.7 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 oder Ausspülungen ausgeschlossen sind.

3.8 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.

3.9 Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig zu melden. Der Behörde ist die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen einzuräumen.

- ein projektspezifisches Konzept über die Verwertung / Beseitigung von Aushubmaterialien sowie einen Arbeitssicherheitsplan ist vorzulegen,
- bei Bodeneingriffen in verunreinigten Geländeabschnitten ist die zuständige Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten,
- für eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen zu ist sorgen,
- bei einem Wiedereinbau von Aushubmaterialien bzw. externer Verwertung / Beseitigung kontaminierter Materialien ist eine Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde herbeizuführen.

Bei Abbruchmaßnahmen gewerblich / industriell genutzter Gebäude ist wie folgt vorzugehen:

- Vorlage eines bauspezifischen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes,
- Beteiligung der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren,
- Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Separationsarbeiten,
- Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde über die Verwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminierten Abbruchmaterialien.

4. Baugrund

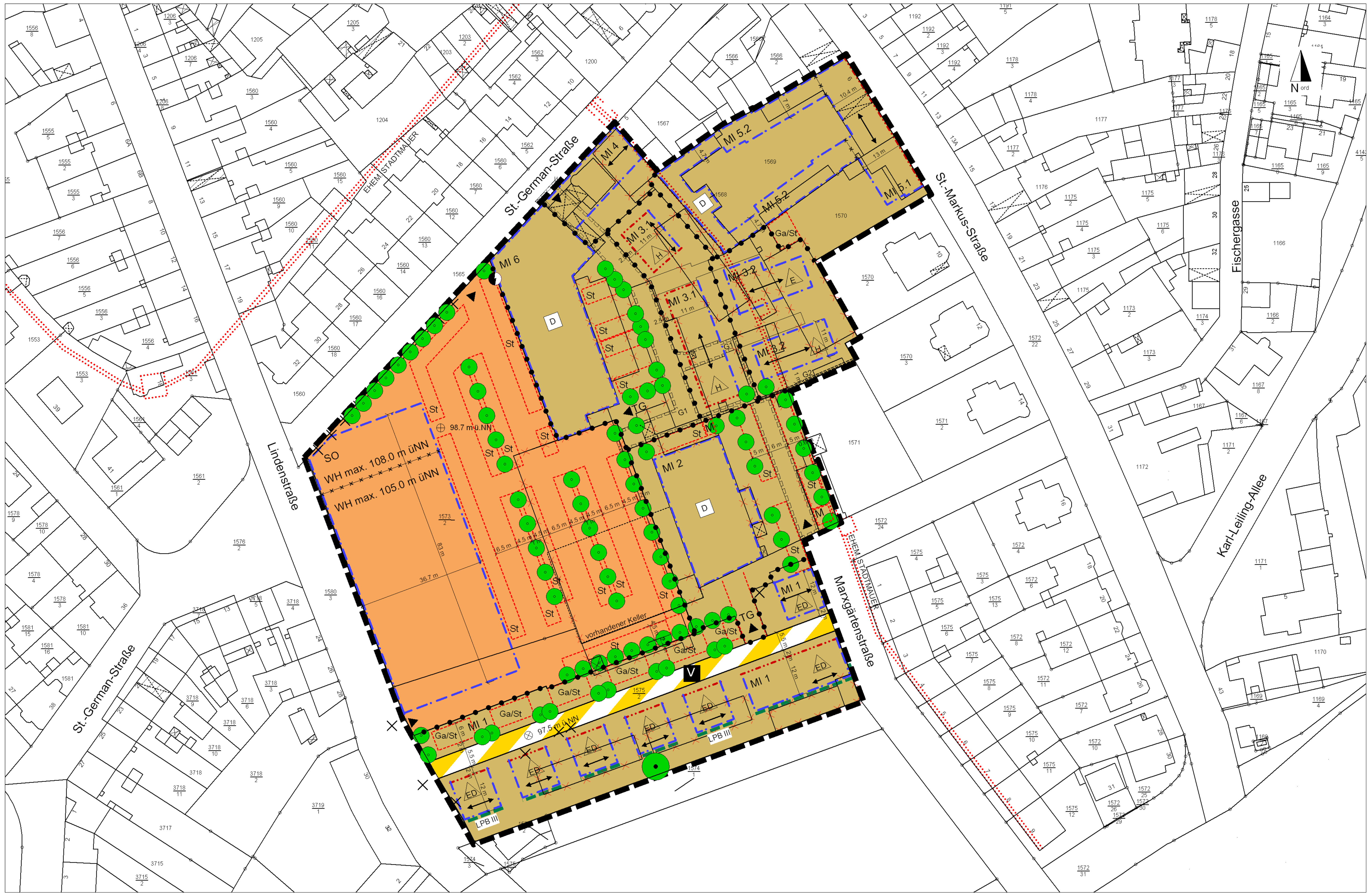
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen oder bei einem über das 200jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignis ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer, also auch das Plangebiet, überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass kein absoluter Hochwasserschutz besteht und dass sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Durch den Bebauungsplan lässt sich, auch bei möglichen Schäden durch Hochwasser, kein Anspruch auf Schadensersatz ableiten.

6. Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen, des Versiegelungsgrades und der Geländemodellierung mit entsprechenden Höhenangaben sowie den baulichen Freiraumelementen vorzulegen.



ZEICHENERKLÄRUNG

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)

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

GR Grundfläche
FH Firsthöhe in m ü. NN
WH Wandhöhe

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

E / H / ED nur E = Einzelhäuser / H = Hausgruppen / ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-·-·- Baulinie
-·-·- Baugrenze
⟷ Firstrichtung der Hauptgebäude (Stellung baul. Anlagen)

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
Zweckbestimmung: St Stellplätze
Ga/St Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze
M Müllsammelplatz

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
▼▲ Ein- und Ausfahrt

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

◐ Zweckbestimmung: Elektrizität

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

● / ● Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (vgl. schriftliche Hinweise)

SONSTIGE PLANZEICHEN

----- / ▤ mit Geh -, Fahr - und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
G2 mit Gehrecht zu belastende Fläche für die angrenzenden Grundstücke
LPB III Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereich III
▬ ▬ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
-x-x-x- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
xxxx abzubrechende Gebäude
······· Verlauf ehemalige Stadtmauer
- - - - vorhandener Keller
▬ ▬ Abgrenzung Grabungsschutzgebiet (vgl. schriftliche Hinweise)
10 m Bemassung
⊕ Höhenmaß in m ü. NN
× zu entfernende Bäume

BESTANDSDARSTELLUNG

—+— Grundstücksgrenze
▨ Hauptgebäude
▥ Nebengebäude

NUTZUNGSSCHABLONEN

SO	MI 1	MI 2
GR 3.050 m²	GR 1.300 m²	GR 1.000 m²
WH siehe Planeintrag	WH min. 7,5 m WH 1 max. 9,5 m WH 2 max. 11,0 m	Erhalt Bestandshöhe siehe textl. Festsetzungen

MI 3.1	MI 3.2	MI 4
GR 600 m²	GR 600 m²	GR 400 m²
WH1 zw. 9,0 m (Ost) WH2 zw. 9,5 m (West)	WH 1 max. 6,5 m WH 2 max. 8,0 m	WH / FH siehe textl. Festsetzungen

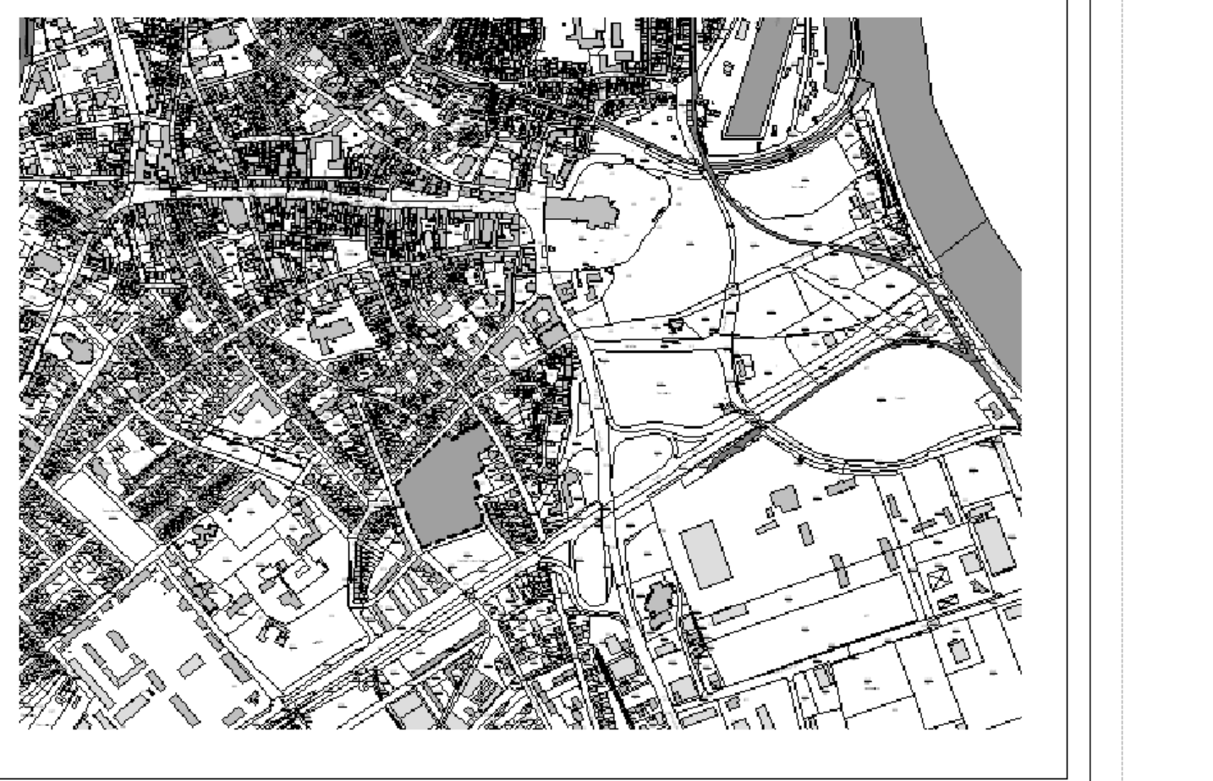
MI 5.1/5.2	MI 6
GR 1.300 m²	GR 1.350 m²
WH / FH siehe textl. Festsetzungen	WH / FH siehe textl. Festsetzungen

Anmerkung:

Bestandteil des Bebauungsplans ist die Begründung mit dem Landschaftsplan, welche gesondert beigefügt ist.

Dem Bebauungsplan liegt die digitale amtliche Flurkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung RPF zugrunde, ergänzt um die zusätzlichen Inhalte der Stadtgrundkarte 1 : 1000 und weitere Eintragungen aus dem städtischen Bau- und Vermessungswesen.	SATZUNG Gemäß §§ 8 bis 10 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO und § 2 der Hauptsatzung der Stadt Speyer

Bebauungsplan Nr. 063 "MELCHIOR-HESS-GELÄNDE"



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 13.07.2006 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 24.05.2007.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 21.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.	8. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren entbehrlich.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im August 2006 durchgeführt.	9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben. Ausgefertigt: Speyer, den 30.05.2007 gez. Schineller Oberbürgermeister
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 14.11.2006 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	
5. Dieser Beschluss wurde am 26.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.	
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.02.2007 bis 06.03.2007 öffentlich aus.	10. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.07.2007 Rechtskraft erlangt.

Stadt Speyer - FB 5
520 Stadtplanung
Masstab 1: 500
Abteilungsleiterin: Trojan
Bearbeiter: Schmitt
Gezeichnet: Miahki
Fassung vom: 24.05.07 Satzungsexemplar

S P E Y E R

NACHTRIEB & WEIGEL
STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG
Bahnhofstr. 44
67346 Speyer
Tel: 06232 / 6776-0 Fax: 06232 / 6776-67
Gezeichnet: K. Schlosser / S. Schertel