



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 068**  
**„Alte Rheinhäuser Straße“**  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Im **Kleinsiedlungsgebiet** sind Gartenbaubetriebe gem. §1(5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im **Mischgebiet** sind Vergnügungsstätten gem. §1(5) BauNVO und gem. §1(6) BauNVO unzulässig.

Im **Gewerbegebiet** sind Vergnügungsstätten gem. §1(6) BauNVO unzulässig.

Die innerhalb des Gewerbegebietes als **Lagerplätze** festgesetzten Flächen dienen ausschließlich dem Lagern und Abstellen von Betriebsfahrzeugen und Betriebsmitteln. Gem. §1(4) BauNVO werden auf diesen Flächen alle sonstigen Nutzungen, Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, die gem § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig sind. Insbesondere sind alle gem. BImSchG genehmigungsbedürftigen Nutzungen, Anlagen und Betriebsteile ausgeschlossen. Auch die Behandlung, Zwischenlagerung oder Lagerung von Wertstoffen oder Abfällen ist nicht zulässig.

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

Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und der Oberkante der Fußpfette zu messen.

Die **FIRSTHÖHE** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem Dachfirst zu messen.

Auf den **Kleingarten**grundstücken wird die Größe der Grundfläche von bauliche Anlagen pro Kleingartenparzelle auf 25 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt.

Innerhalb der **Privaten Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Gartenland / Kleintierhaltung“ dürfen auf maximal 10% der Grundstücksfläche bauliche Anlagen errichtet werden, die dem Nutzungszweck dienen und funktional untergeordnet sind. Die Höhe dieser baulichen Anlagen wird auf max. 2,80 m über natürlichem Gelände beschränkt.

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

Im Kleinsiedlungsgebiet sind sonstige Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis höchstens 10 % der Grundstücksfläche zulässig.

Im Misch- und Gewerbegebiet sind sonstige Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bestehen Stellplatzanlagen aus mehr als 3 Stellplätzen, so sind diese über eine zentrale Zufahrt von der Straße zu erschließen.

### **5. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Höhenlage der Grundstücke im Misch- und Gewerbegebiet ist dem Fertigniveau der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe i.S. der LBauO.

## **6. Landespflegerische Festsetzungen**

### **6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **Maßnahme Ö1: Feldgehölz und Staudenfluren auf grundwassernahen Standorten**

Auf den in der Planzeichnung mit **Ö1** gekennzeichneten Flächen sind unter Erhaltung der vorhandenen grabenbegleitenden Gehölze entlang des Goldgrubengrabens durch Eigenüberlassung Gehölze zu entwickeln.

Die Entwicklung ist durch Initialpflanzung von 5 Gehölzgruppen jeweils bestehend aus 2 Quercus robur (Stieleiche) und 1 Populus nigra (Schwarzpappel), Hochstämme 3 x v., 13-14 StU und 3 Carpinus betulus, Heister 2 x v., 150 -150, zu fördern.

Die Neupflanzungen sind über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren fachgerecht zu pflegen und auch danach auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

#### **Maßnahme Ö2: Wiesen auf grundwassernahen Standorten**

Die in der Planzeichnung mit **Ö2** gekennzeichneten Flächen sind als bestehende Ackerflächen aus der Nutzung zu nehmen und mit Saatgutmischung für Wiesen anzusäen.

Sie sind als ungedüngter Gewässerrandstreifen durch Mahd bis zu zweimal jährlich zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

#### **Maßnahme Ö 3: Wiesensäume entlang von Straßen und Wegen**

Auf den in der Planzeichnung mit **Ö 3** gekennzeichneten Flächen sind durch Eigenüberlassung Wiesensäume zu entwickeln. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Entsprechend der Festsetzung P 3 und P 5 sind Baumpflanzungen vorzunehmen.

#### **Maßnahme Ö 4: Grünflächen an der Abzweigung Rheinhäuser Straße / Alte Rheinhäuser Straße**

Über Gestaltungs- und Gehölzpflegemaßnahmen ist die Grünfläche ihrer gestalterischen Bedeutung entsprechend, sowie zur Förderung der entlang der Rheinhäuser Straße zum Goldgrubengraben verlaufenden Biotopvernetzung zu pflegen und zu entwickeln.

### **6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9, Abs. 1, Nr. 18a Landwirtschaftliche Nutzflächen, § 9 Abs.1, Nr. 15 sowie § 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2**

Zur Erhaltung und Entwicklung der Altauenkulturlandschaft sind in den gekennzeichneten Bereichen Landwirtschaft, Gärten und Gartenland als charakteristische Nutzungen zu sichern. Über den am 01.01.2001 baurechtlich genehmigten Bestand hinausgehende Bebauung sowie Versiegelungen sind nicht zulässig.

### **6.3 Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der § 1a BauGB und § 8a BNatSchG (§ 9 [1])**

#### **Nr. 25 a)**

Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Gehölze können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden. Insbesondere die innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzten Straßenbäume sind entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus, der Grundstückszufahrten und der Lage der Versorgungsleitungen anzuordnen.

Alle Pflanzungen sind mindestens einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren zu unterziehen und auch danach dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

#### **Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen**

(Arten s. Liste im Anhang)

##### **P 1 und P 2**

Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Der Baumstandort muss mindestens eine freie Bodenoberfläche von 9 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 1,00 m haben.

Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

##### **P 3**

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den nach Ziffer Ö3 festgesetzten Flächen, standortgerechte, einheimische Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

##### **P 4**

Entsprechend der Planzeichnung ist zur Eingrünung der Container/Lagerplätze eine freiwachsende Hecke, Pflanzung versetzt, 1 Pfl. pro 1,5 m<sup>2</sup>, Pflanzgut: einheimische, standortgerechte Gehölze: 97 % Sträucher, 3 % Heister, (Arten s. Liste im Anhang), zu pflanzen. Alternativ ist östlich der „Alten Rheinhäuser Straße“ die Anlage einer mindestens 2,0 m hohen geschnittenen Hainbuchenhecke zulässig.

##### **P 5**

Entsprechend der Planzeichnung sind in der vorhandenen Böschung standortgerechte, einheimische Bäume 1. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen.

#### **6.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen krautigen Vegetations- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Festgesetzte Ergänzungspflanzungen sind zulässig.

#### **6.5 Verwendung des Niederschlagswassers (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern oder in Zisternen zwischenspeichern und als Brauchwasser zu nutzen. (Auf ATV-DVWK-M 153 Nr. 5.3.2 wird hingewiesen.)

#### **7. Zuordnungsfestsetzung**

1. Die Flächen und Maßnahmen in einer Größenordnung von 2.254 m<sup>2</sup> werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB auf Teilflächen der Grundstücke 4040 und 4041 im Umfeld der Eingriffsfläche festgesetzt und dem Lagerplatz auf Flurstück 4040 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
2. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Straßenverbreiterung verbundenen Eingriffe in einer Größenordnung von 725 m<sup>2</sup> werden auf der Grundlage von § 127 Abs. 2 BauGB auf dem westlichen straßenparallelen Streifen entlang der Alten Rheinhäuser Straße auf Teilflächen der Grundstücke 4038/1, 4039, 4041, 4042, 4043, 4043/2 festgesetzt und zugeordnet.

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

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

#### **Gebäudegestaltung**

##### **Dachgauben**

Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie dürfen die Dachtraufe nicht unterbrechen. Der Scheitelpunkt der Gaube muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptdachfirstes verlaufen.

##### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Plangebiet ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,6 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind als unbeleuchtete Schilder an der Hauswand anzubringen. Ausleger, Masten oder Tafeln im Vorgarten sind unzulässig.

### **2. Gestaltung von Stellplätzen und Freiflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

#### **Lagerflächen und Stellplätze**

Lagerflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze mindestens ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste im Anhang in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baumstandort muss mindestens eine freie Bodenoberfläche von 9 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 1,00 m haben

#### **Freiflächen**

Vorgartenflächen dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.

Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecken zu gestalten. Eine Kombination mit Zaunelementen aus Holz, Metall o.ä. ist zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

### Hinweise

1. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Telekom (Chemnitzer Straße 33, 67433 Neustadt, Telefon: 0 63 21 / 45 51 02) frühestmöglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
2. 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.
3. Die Entwässerung des Niederschlagswassers sollte in offenen Rinnen erfolgen, um Kleintierfallen zu vermeiden und entwässerungstechnische Vorteile hinsichtlich der Höhenlage zu erhalten.
4. Das Altablagerungskataster weist die im Plan gekennzeichneten Flächen als Altablagerung aus. Daher sind folgende Hinweise im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:
  - a) Die im Zuge der Bauvorhaben erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
  - b) Treten bei den Arbeiten gefährverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die erwarteten Abfälle (Erdaushub und Bauschutt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei akuter Gefahr (freigelegte Schadstoffe, Ausgasungen u.ä.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baustelle zu sichern. Im Hinblick auf die erforderlich werdende altlastenrechtliche Neubewertung ist die Bezirksregierung als zuständige obere Abfallbehörde (Altlastenbehörde) einzuschalten.
  - c) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfallarten, Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.
  - d) Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift „Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen“ vom 20.01.1993 (Min.BI.RLP v. 17.06.1993, S.227ff.) und in Ergänzung dazu die 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 gem. den Begriffsbestimmungen der Nr. 3 der VV Bauabfall ein-

zustufen (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 nach Tab. 1 bzw. 2 in Nr. 11 der VV Bauabfall gilt nur für als unbelastet eingestufte Bauabfälle.

Hinweis: Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z.Zt. nicht gegeben (Qualitätssicherung und Kontrolle, Dokumentation des Einbaus). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung.

- e) 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.
  - f) Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
  - g) Beginn und Abschluss der Arbeiten ist dem Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
  - h) Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Bezirksregierung als obere Abfallbehörde über das zuständige staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 2-fach zur Zustimmung vorzulegen.  
In diesem Rückbauplan sind insbesondere darzustellen die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster.
5. Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 werden empfohlen.
6. Das Plangebiet befindet sich in der durch Deich und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Rheindeiche oder einem Ausfall der Schöpfwerke ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

## Anhang zu den textlichen Festsetzungen

### Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen

#### Bäume 1. Ordnung

zu pflanzen als Hochstamm

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

#### Bäume 2./3. Ordnung

zu pflanzen als Hochstamm oder Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wilder Birnbaum
Salix caprea	Sal-Weide

#### Obstbäume

zu pflanzen als Hochstamm  
alte Sorten der Landschaft

#### Große Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

#### Kleine Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Rosa canina	Hundsrose / Gemeine Heckenrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Ribes rubrum	Rote Waldjohannisbeere