



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 073
„Ehemaliges Marienheim“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 3 und 4 BauNVO)	4
1.1	WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
3	Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
3.1	Bauweise.....	6
4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	7
4.1	Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze, Tiefgarage (§ 12 BauNVO)	7
5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	7
6.1	Versorgungsträger / Rettungsweg – GFL –.....	7
6.2	Rettungsweg – GF –.....	7
7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. §) Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	8

8.1	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld „D “ und vor dem Baufeld „A “ (Slevogtstraße/Ecke Ludwigstraße, mit Ausnahme der Hauseingänge)	8
8.2	Überdeckung der Tiefgarage und Gestaltung der Hoffläche über der Tiefgarage: ...	9
8.3	Pflanzung von Bäumen:	9
8.4	Fasadengrün:.....	10
8.5	Nisthilfen:	10
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)	12
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	12
1.1	Dachform und -neigung	12
1.2	Materialien im Dachbereich / Dachbegrünung	12
1.3	Energiegewinnungsanlagen	13
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)	13
3	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	14
4	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)	14
C	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	14
1	Ordnungswidrigkeiten.....	15

2	Schutz von Kabeltrassen und Leitungen.....	15
3	Telekommunikationsanlagen / -infrastrukturen	15
4	Abriss – Boden - Wasserrecht.....	15
5	Generaldirektion kulturelles Erbe – Landesarchäologie, Außenstelle Speyer	15
6	Denkmalzone Feuerbachpark	16
7	Grüngestaltung / Grenzabstände / Begrünungsplan.....	16
8	Rodungen	17
9	Altablagerungen / Altlasten	17
10	Hinweise der Stadtwerke Speyer.....	20
11	Energiegewinnungsanlagen	21
12	Bauliche Vorkehrungen im benachbarten öffentlichen Straßenraum / TG-Ausfahrt	21
D	AUSFERTIGUNG	22

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUN- VO

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 3 und 4 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (gilt für alle Bauteile: A - D1/2):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind (gilt für Bauteile A-C):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit bzw. Ausnahmen werden in den Bereichen D1 und D2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO vorgesehene Zulässigkeit bzw. Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Schank- und Speisewirtschaften,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

Bereich	Grundflächenzahl - GRZ	Geschossflächenzahl - GFZ
A -C	0,50	1,75
D1 / D2	0,40	0,80

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in diesem bereits vor 1962 bebauten Gebiet die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 in dem o.a. Maß überschritten werden dürfen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche der Tiefgarage bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mit anzurechnen ist.

Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Bereiche „A, B und C “ die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße festgesetzt. Für die Bereiche „D1 “ und „D2 “ gilt die Privatstraße als Bezugsfläche. Es wird der NN-Wert 102,42 m als Bezugswert festgesetzt.

Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut / Attika, zu messen je Einzelgebäude an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem oberen Abschluss des Daches / Attika.

Folgende maximale Trauf- und maximale Gebäudehöhen sind zulässig:

Bereich	Maximale Traufhöhe	Maximale Gebäudehöhe
A-Straßenseite	13,55 m	21,10 m
A-Hofseite	14,25 m	21,10 m
B-Straßenseite	12,70 m	17,40 m
B-Hofseite	12,80 m	17,40 m
C	10,80 m	14,70 m
D1 / D2	6,60 m	9,50 m

3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Für die Bereiche „D1 “ und „D2 “ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist wie bei der geschlossenen Bauweise eine seitliche Grenzbebauung bis auf die Endgebäude zulässig.

Für die Bereiche „A bis C “ ist ein überschreiten der Baugrenze für das Anbringen einer Außendämmung (bis zu 20 cm) zulässig.

Für die Bereiche „A und B “ ist ein überschreiten der Baugrenze für Treppenanlagen und Rampen zum Gebäude zulässig.

Für den Bereich „A “ ist ein überschreiten der Baugrenze für den Bau von Balkonen bis zu einer Auskragung von 1,50 m Tiefe zur Straßenseite zulässig.

Für den Bereich „D2 “ ist ein überschreiten der Baugrenze für den Bau von Balkonen bis zu einer Auskragung von 1,50 m Tiefe auf der Gartenseite (in Richtung Kreuztorstraße) zulässig.

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

4.1 Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze, Tiefgarage (§ 12 BauNVO)

- 4.1.1 Carports und Stellplätze sind nur an den im Plan gekennzeichneten Flächen (Bereiche „A “ und „D1 / D2 “) zulässig. Im Bereich „D1 “ ist je Wohngebäude ein Carport bzw. Stellplatz zulässig.
- 4.1.2 Unter der Freifläche zwischen den Bereichen „A-D1/D2 “ ist eine Gemeinschafts-Tiefgaragenanlage inkl. Zu- und Abfahrten zulässig (siehe Planeintrag). Sie wird den Baufeldern „A bis D1/D2 “ zugeordnet.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die innere Erschließung des Planbereiches wird eine Privatstraße festgesetzt. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in diesen Flächen ist zulässig.

Die NN-Höhe für die Privatstraße wird vor der Hauszeile „D “ mit 102,42 m festgesetzt. Die NN-Höhe an der Einfahrt Ludwigstraße beträgt 102,22 m.

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

6.1 Versorgungsträger / Rettungsweg – GFL –

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Träger der Versorgung zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Versorgungsleitungen sowie die Benutzung der Privatstraße als Rettungsweg für die Träger des Rettungswesens.

6.2 Rettungsweg – GF –

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht (GF) umfasst die Befugnis der Träger des Rettungswesens diese Flächen in Notfällen zu benutzen.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahme Tiefgaragenein- und ausfahrt

Die Zufahrt und die Ausfahrt der Tiefgarage sind getrennt voneinander anzulegen. Die Innenwände der Tiefgaragenein- und ausfahrt sowie die nördliche Außenwand bei der TG-Ausfahrt im Gebäudeteil C sind mit schallabsorbierender Verkleidung auszuführen. Abdeckungen von Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt sind lärmarm auszubilden. Tiefgaragenrolltore sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen.

Für den Immissionsort Marienheim Bauteil C4 – 1. Obergeschoss, über der Tiefgaragenausfahrt wird festgesetzt, dass die Grundrisse der Wohnungen so zu organisieren sind, dass diese keine Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Ludwigstraße hin aufweisen.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld „D “ und vor dem Baufeld „A “ (Slevogtstraße/Ecke Ludwigstraße, mit Ausnahme der Hauseingänge)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern (1 Strauch pro 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in Gruppen mit 3-5 Stück und / oder als durchgehende Hecke zu pflanzen. Straucharten gemäß Artenliste im Anhang.

8.2 Überdeckung der Tiefgarage und Gestaltung der Hoffläche über der Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 60 cm dicken Substratschicht (gemäß FLL-Dachgartenrichtlinie) zur Gewährleistung einer intensiven Begrünung zu überdecken. Ferner wird eine Bewässerungsanlage festgesetzt.

Für die Pflanzung von drei „großkronigen “ Bäumen sind an drei Einzelstandorten auf der Tiefgarage Aufschüttungen mit einem Maß von mindestens 120 cm starker Substratschicht vorzunehmen. Das obere Plateau der Aufschüttungen muss dabei mindestens eine Fläche mit einem Durchmesser von 2,00 m aufweisen.

Hinweis: Die genaue Verortung wird nicht festgesetzt. Sie erfolgt im Rahmen der Baumaßnahmen. Aus statischen Gründen sollen die Bäume über den Stützen der Tiefgarage gepflanzt werden.

Die Hoffläche über der Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für die Privatstraße und der notwendigen Wege- und Aufenthaltsbereiche landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25% der Flächen sind mit Sträuchern (1 Strauch pro 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in Gruppen mit 3-5 Stück und / oder als durchgehende Hecke zu pflanzen. Straucharten gemäß Artenliste im Anhang. Mindestens 15% der Strauchpflanzungen sind als Solitärsträucher mit Ballen, Höhe größer 175 cm, zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wiesen- und Staudenflächen anzulegen.

8.3 Pflanzung von Bäumen:

Auf der überdeckten Tiefgarage und zwischen der Tiefgarage und dem Bauteil

„A “:

Im Bereich der mit Erdreich überdeckten Tiefgarage sind mindestens 6 Laubbäume, davon 3 „großkronige “ Bäume (Winterlinden) auf den höheren Subtrataufschüttungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Baumarten gemäß Artenliste im Anhang.

Auf der Hof-Freifläche zwischen Bauteil „A “ und der Tiefgarage ist eine Magnolie in der Qualität: Solitär mit Drahtballierung, 6x verpflanzt, 200-225 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Gartenflächen im Bereich Bauteil „D “:

In jedem Hausgarten der Bauteile D1 und D2 ist mindestens 1 Obstbaum unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände und Wuchshöhen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart gemäß Artenliste im Anhang.

8.4 Fassadengrün:

Hofseitige Balkonanlagen der Gebäude A-C sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Balkonanlage sind mindesten 2 Klettergehölze gem. Anhang Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Carport sind mindestens 2 Klettergehölze gem. Anhang Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu begrünen.

Müllbehälterüberdachungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Müllbehälterüberdachung ist mindestens 1 Klettergehölze gem. Anhang Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu begrünen.

8.5 Nisthilfen:

An den hofseitigen Wänden der Gebäude A-C sind dauerhafte Nisthilfen für Vögel zu montieren. Im Hofbereich sind mindestens 10 Nisthilfen (gem. Anhang Nisthilfen) gleichmäßig verteilt in einer Höhe von mindestens 3 m zu montieren.

Anhang: Artenliste Pflanzen

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Euonimus europaeus Pfaffenhütchen

Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Rosa canina	Hundsrose
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Weitere Zierblütengehölze sind zulässig.

Nicht zulässig sind Koniferen.

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Tilia cordata	Winter-Linde (3 Stück)
Fraxinus ornus	Blumenesche (1 Stück)
Acer campestre	Feldahorn (2 Stück)

Obstbaum: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Malus spec.	Apfelbaum, heimische Sorte
-------------	----------------------------

Weitere Arten und Koniferen sind nicht zulässig.

Klettergehölze für die Begrünung der Fassaden, Carports, Gerätehütten und Müllbehälter

Bauseits sind Kletterhilfen mit einzuplanen.

Pflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, im Container, H 100-150 cm

Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera „Henrii “	Jelängerjelier
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera i.S.	Echter Wein
Wisteria sinensis	Glycinie

Anhang: Nisthilfen

Nisteinbaustein aus Holzbeton, Flugloch mit 32 mm Durchmesser



Beispiel Fa. Schwegler

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

1.1 Dachform und -neigung

1.1.1 Als Dachform gelten entsprechend dem Einschrieb „geneigtes Dach “ in der Planzeichnung das Satteldach, Walm-, Krüppelwalm- und das Flachdach. Flachdächer („FD “) sind jedoch nur in der Ausformung als begrüntes Dach oder als Dachterrasse zulässig.

1.1.2 Es gelten folgende Regelungen bezüglich der zulässigen Dachneigung: Die Dachneigung muss zwischen 25 – 50 Grad liegen.

Für den Bereich A (Altbestand) sind bei der Ausführung als Walm- oder Krüppelwalmdach folgende Dachneigungen zulässig:

Walmdach-Neigungen auf der gesamten Dachfläche bis 60 Grad Dachneigung.

Walmdach-Neigungen auf der Hofseite des Gebäudes bis zu 80 Grad Dachneigung.

1.2 Materialien im Dachbereich / Dachbegrünung

1.2.1 Die Flachdächer auf den Staffelgeschossen in den Bauteilen „C “ und „D “ sowie auf der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu

versehen.

- 1.2.2 Sind geneigte Dächer nicht begrünt, sind die Dächer in dunkler, nicht glänzender Farbe einzudecken.
- 1.2.3 Die großflächige Verwendung von verzinkten Materialien oder Kupfer bei der Dacheindeckung und beim Bau der Dachentwässerung ist nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (wie Fallrohre, Dachrinnen) bleiben von der Festsetzung ausgenommen. Es wird empfohlen, diese auf der Innenseite zu verkleiden.

1.3 Energiegewinnungsanlagen

- 1.3.1 Energiegewinnungsanlagen (nur Solarthermie) sind zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30 m angeordnet werden.

Auf den Bauteilen „A “ und „B “ sind Energiegewinnungsanlagen nicht zulässig.

- 1.3.2 Auf den Flachdächern in den Bereichen „C “ und „D “ sind Energiegewinnungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- 1.3.3 Die Flachdächer im Bereich „D “ dürfen zu maximal 50 % der Dachfläche für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden. Die Energiegewinnungsanlagen müssen dabei auf dem Dachteil der zur Privatstraße liegt angebracht werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung (1.2.1) bleibt davon unberührt.
- 1.3.4 Die Flachdächer im Bereich „C “ dürfen zu maximal 50 % der Dachfläche für Energiegewinnungsanlagen genutzt werden. Die Energiegewinnungsanlagen müssen dabei zentriert auf dem Dachteil im gleichen Abstand zur Ludwigstraße bzw. zur Gebäudekante auf der Hofseite angebracht werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung (1.2.1) bleibt davon unberührt.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Rettungswege sind von Bepflanzung freizuhalten und entsprechend der Belastungsanforderungen zu befestigen.

- 2.1.2 Die interne Blockerschließungsstraße (Privatstraße ab der Fläche, die neben der Tiefgaragenrampe beginnt), sowie die Wege von der Privatstraße über die Tiefgarage zu den Bauteilen „A-C “ müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil oder Rasengittersteine – Abflussbeiwert von mindestens 0,7) auszuführen werden. Die Versiegelung durch Wege auf der Tiefgarage ist dabei so gering als erforderlich zu gestalten.

Die Feuerwehraufstell-/Rettungsfläche (zwischen Bauteil D2 und Haus Slevogtstraße 6) muss mit wasserdurchlässigem Belag als Schotterrasen (Abflussbeiwert von mindestens 0,5) ausgeführt werden.

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

- 3.1.1 Bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen gelten die Festsetzungen der Werbesatzung der Stadt Speyer.
- 3.1.2 In Ergänzung der im Geltungsbereich anzuwendenden „Werbesatzung der Stadt Speyer “ wird folgendes festgesetzt:
- Leuchtkästen sind unzulässig. Ausnahme: LED-Leuchttransparente mit einer maximalen Tiefe von 8 cm sind zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen höchstens eine Länge von 2,50 m aufweisen. Die in der Satzung geltende $\frac{3}{4}$ -Regelung ist in diesem B-Plan-Geltungsbereich nicht gültig.

4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 4.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Tiefgaragenstellplätze) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen “ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen

3 Telekommunikationsanlagen / -infrastrukturen

- Vorhabenträger für Erschließungsanlagen setzen sich bitte 6 Monate vor Ausschreibungsbeginn der Maßnahmen zur Abstimmung mit der Deutschen Telekom, Planungsbüro PTI221 Mannheim 0621/294-6142 in Verbindung.

4 Abriss – Boden - Wasserrecht

- Anfallende Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte dennoch eine temporäre Grundwasserabsenkung/Wasserhaltung erforderlich werden, so ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5 Generaldirektion kulturelles Erbe – Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

- Es ist davon auszugehen, dass bei allen Eingriffen in den Boden weitere archäologische Befunde und Funde angetroffen werden.

Von Seiten der Landesarchäologie besteht die Auflage, dass die zu bebauenden Areale vor Baubeginn fachgerecht archäologisch untersucht werden. Erfahrungsgemäß muss hier mit mehrmonatigen Ausgrabungen gerechnet werden.

Vorsorglich weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe auf die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 26.11.2008 (§ 21 Abs. 3) hin, in der eine Kostenbeteiligung des Bauherrn/Investors geregelt wurde.

Die Bauherrn/Investoren werden gebeten, sich rechtzeitig mit der Dienststelle in Verbindung zu setzen und alle Planungen in enger Abstimmung mit der Landesarchäologie Speyer vorzunehmen.

6 Denkmalzone Feuerbachpark

- Das ehemalige Marienheim grenzt direkt an die Denkmalzone „Feuerbachpark“, zu der auch der Straßenraum der Slevogtstraße gehört, an. Gem. § 13 DSchG dürfen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bauliche Anlagen nur mit Genehmigung der Unteren

Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Daher ist im weiteren Verfahren / Baugenehmigungsverfahren eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Speyer, erforderlich.

7 Grüngestaltung / Grenzabstände / Begrünungsplan

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			Maß der Mehr-
			höhe größeren

- stark wachsende Sträucher	1,00 m	Abstand als
- alle übrigen Sträucher	0,50 m	0,75 m

- Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Begrünungsplan bzw. Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen.

8 Rodungen

Rodungen sind nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

9 Altablagerungen / Altlasten

- Im Planungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. Zudem sind weder Altablagerungen noch sonstige schädliche Bodenbelastungen bei der Stadt Speyer bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten.
- Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.
- Ferner sind die nachfolgenden: **Standardauflagen und Hinweise für Altstandorte (BBodSchG, LAGA, LAbfWAG)** zu berücksichtigen.

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.

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.

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. 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 Bodenschutzes (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.

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 haben 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.

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.

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 oder 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 zu melden. Der Behörde ist die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen einzuräumen.

10 Hinweise der Stadtwerke Speyer

- Die Elektroanbindungen, die Trinkwasseranbindungen sowie die Gas/Fernwärmeanbindungen der einzelnen Gebäude sind mit der Stadtwerke Speyer GmbH direkt abzustimmen.
- Bei einer Versorgung der Gebäude mit Fernwärme ist darauf zu achten, dass die Leitungsanbindung zu den Bauabschnitten D1 und D2 direkt durch die Tiefgarage erfolgt.
- Der Einsatz von Fernwärme sollte bevorzugt werden. Heizungssystemtemperaturen sind möglichst niedrig zu halten. Die TAB Fernwärme der SWS sind einzuhalten. Lei-

tungen und Armaturen sind nach EnEV 2009 zu dämmen. Der hydraulische Abgleich ist durchzuführen.

- Das Grundstück wird nicht geteilt, der Erschließungsbereich wird nicht öffentlich gewidmet. Die öffentliche Kanalisation beginnt erst mit dem Mischwasserkanal in der Ludwigstraße. Eine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist, in Abstimmung mit den Stadtwerken, nicht vorgesehen, da auf Grund der beengten Situation (Tiefgarage) diese nicht möglich ist, s.a. Bodengutachten.
- Gemäß § 62 des Landeswassergesetzes von Rheinland-Pfalz besteht die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung. Sollten zum Bestand keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, kann der Ausgleich entfallen.

- Entsorgungsbetriebe (Müll)

Die Bereitstellungsorte, an denen die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke aber auch Grünschnitt und Sperrmüll) zur Abfuhr bereitstellen und ggf. auch wieder zurückholen sind ausreichend zu dimensionieren. Zur Dimensionierung von den Bereitstellungsflächen wird auf die EAE 85/95 in Verbindung mit den Müllsammelintervallen gemäß Müllkalender der Stadt Speyer verwiesen. Die Bereitstellungsorte der Abfallgefäße (Mülleimer und Säcke) sowie des Grüngut und der Sperrabfälle gemäß Abfallsatzung der Stadt Speyer § 12 Nr.10 und § 13 Abs. 3 befinden sich jeweils an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße.

- Vor Bausausführung sind die aktuellen Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen.

11 Energiegewinnungsanlagen

- Von Energiegewinnungsanlagen dürfen keine Blendwirkungen insbesondere der Verkehrsteilnehmer der B 39 ausgehen.

12 Bauliche Vorkehrungen im benachbarten öffentlichen Straßenraum / TG-Ausfahrt

- Die Lichtschächte auf der öffentlichen Fläche (Gehwegbereiche außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) sind in Betonbauweise auszuführen. Die Lichtschacht-abdeckung muss befahrbar sein.

- Die Ausfahrtsituation aus der Tiefgarage muss so optimiert werden, dass eine jederzeitige Sichtbeziehung zu allen Seiten auf den Straßenraum sicherzustellen ist. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass mit fußläufigen Schülerverkehren (Zeppelinischeule) aber auch mit Radfahrern (Freigabe bis 10. Lebensjahr) auf dem Gehweg zu rechnen ist.

D AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Speyer den 19.12.2011

.....
Hansjörg Eger
Oberbürgermeister