



Bebauungsplan Nr. 073

## „EHEMALIGES MARIENHEIM“

Textliche Festsetzungen – Entwurf zur Offenlage



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO</b> .....	<b>3</b>
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) .....	3
1.1	WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
3	Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
3.1	Bauweise .....	4
4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	4
4.1	Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze, Tiefgarage (§ 12 BauNVO) .....	4
5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..	5
6	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) .....	5
6.1	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baufeld „D“ und vor dem Baufeld „A“ (Slevogtstraße/Ecke Ludwigstraße, mit Ausnahme der Hauseingänge) .....	5
6.2	Überdeckung der Tiefgarage und Gestaltung der Hoffläche über der Tiefgarage: .....	5
6.3	Pflanzung von Bäumen: .....	6
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes).</b>	<b>7</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	7
1.1	Dachform und -neigung .....	7
1.2	Materialien im Dachbereich .....	7
1.3	Energiegewinnungsanlagen .....	7
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO) .....	7
3	Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	8
4	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO) .....	8

<b>C</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....</b>	<b>8</b>
1	Ordnungswidrigkeiten .....	8
2	Schutz von Kabeltrassen und Leitungen .....	8
3	Grüngestaltung und Grenzabstände .....	8
4	Rodungen .....	9
5	Altablagerungen / Altlasten .....	9
6	Denkmalzone Feuerbachpark.....	9
<b>D</b>	<b>AUSFERTIGUNG.....</b>	<b>9</b>

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

#### 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:

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

###### 1.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Baugebiet in den Bereichen „A, B und C“ allgemein zulässig:

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

Für die Bereiche „D1“ und „D2“ gelten sie als ausnahmsweise zulässig.

###### 1.1.3 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 102,42m 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 (THmax) 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 20cm) 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 1,50m Tiefe zur Straßenseite zulässig.

Für den Bereich „D2“ ist ein überschreiten der Baugrenze für den Bau von Balkonen bis zu einer Auskragung von 1,50m 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.

- 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 102,42m festgesetzt. Die NN-Höhe an der Einfahrt Ludwigstraße beträgt 102,22m.

## **6 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)**

### **6.1 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 m<sup>2</sup>) 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.

### **6.2 Überdeckung der Tiefgarage und Gestaltung der Hoffläche über der Tiefgarage:**

Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 60cm 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 2,00m 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 m<sup>2</sup>) 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. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wiesen- und Staudenflächen anzulegen.

### 6.3 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, 200-225cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Anhang: Artenliste

##### **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)

Weitere Arten und Koniferen sind nicht zulässig.

## **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**

1.2.1 Sind geneigte Dächer nicht begrünt, sind die Dächer in dunkler, nicht glänzender Farbe einzudecken.

#### **1.3 Energiegewinnungsanlagen**

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

Auf dem Bauteil A sind an der Straßenseite zum Feuerbachpark Energiegewinnungsanlagen nicht zulässig.

1.3.2 Auf den Flachdächern in den Bereichen „C“ und „D“ sind Energiegewinnungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig.

### **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 (Bereich, der nicht über der Tiefgarage verläuft) und die Feuerwehr-Wendefläche (zwischen Bauteil D2 und Haus Slevogtstraße 6) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenteil oder Rasengittersteine) auszuführen.

### 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 8cm sind zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen höchstens eine Länge von 2,50m aufweisen. Die in der Satzung geltende ¾-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 Grüngestaltung und Grenzabstände

- 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):

*Bäume (ausgenommen Obstbäume):*

- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m
- stark wachsende Bäume 2,00 m
- alle übrigen Bäume 1,50 m

*Obstbäume:*

- Walnuss sämlinge 4,00 m

*Beerenobststräucher:*

- Brombeersträucher 1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m

*Hecken:*

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 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 Maß der Mehrhöhe grö- ßeren Abstand als
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		0,75 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

#### 4 Rodungen

Rodungen sind nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

#### 5 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.

#### 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.

## D AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung 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 .....

.....

Hansjörg Eger  
Oberbürgermeister