



Bebauungsplan Nr. 037 E,  
**„ALTE RHEINHÄUSER WEIDE,  
3. ÄNDERUNG“**  
Entwurf der textlichen Festsetzungen

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Im Mischgebiet werden die Arten von Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 7 und 8 BauNVO als allgemein zulässig vorgesehen sind (Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art), gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Damit sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art im Mischgebiet unzulässig.

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

Für die Mischgebiete A und B sowie für die Versorgungsfläche V 2 wird die Grundflächenzahl unterschiedlich gemäß Planzeichnung festgesetzt. Es gelten darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO; d.h. insbesondere für Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten, ist eine Überschreitung dieses Wertes um 50 % bzw. bis maximal 0,8 zulässig.

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß Nutzungsschablone als jeweiliges Maximum bestimmt. Die maximale Höhenfestlegung darf nicht durch Werbeanlagen überschritten werden.

Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Industriestraße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Die **FIRSTHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Industriestraße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu messen.

Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Firsthöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung. Bei kieseingeschütteten Flachdächern tritt für die oberste Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flachdaches die Oberkante der Attika.

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

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan gemäß Planzeichnung durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **5. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind keine Überdachungen der Stellplätze erlaubt. Zufahrten und Zugänge sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Pro Grundstück ist nur jeweils eine Zufahrt zur K3 zulässig. Stellplätze sind so

anzuordnen, dass sie nicht direkt von der K 3 aus angefahren werden können.

## **6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Für das bestehende Umspannwerk inklusive Freiluftschaltanlage und für die geplante Erweiterungsfläche werden Versorgungsflächen V1 und V2 festgesetzt.

Es wird unterschieden in die Flächen:

**V 1:** zulässig sind Freiluftschaltanlagen

**V 2:** zulässig sind ein Betriebsgebäude und Stellplätze

## **7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern. Für die hierzu notwendigen Anlagen werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Böschung der Mulden sollte möglichst flach ausgebildet werden mit einer maximalen Neigung von 1:2. Die Bepflanzung der Fläche erfolgt nach den in Festsetzung 11.2.3 und 11.3.2 dargestellten Vorgaben.

## **8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Gemäß Planzeichnung wird der nordwestlich gelegene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (R 1) ist mit einem Leitungsrecht für die Gas-hochdruckleitung und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers zu belegen.

## **10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Die Außenbauteile von Gebäuden bzw. Fassaden sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen so auszubilden, dass diese ein ausreichendes Bauschalldämm-Maß gegen Luftschall erreichen. Der Nachweis darüber muss nach DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 werden wie folgt festgesetzt:

- Nordostfassade der geplanten Gebäude Obdachlosenheim V
- Nordwest- und Südostfassaden der geplanten Gebäude Obdachlosenheim IV
- Südwestfassade der geplanten Gebäude Obdachlosenheim III
- Nordostfassade des bestehenden SGD-Gebäudes VI
- Nordwest- und Südostfassade des SGD-Gebäudes östlich V
- Nordwest- und Südostfassade des SGD-Gebäudes mittig IV
- Nordwest- und Südostfassade des SGD-Gebäudes westlich III
- Anbau SGD-Gebäude nordöstliche Fassade V
- Anbau SGD-Gebäude südöstliche Fassade IV
- Anbau SGD-Gebäude südwestliche Fassade III

Zusätzlich sind bei Räumen, die für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, geeignete Belüftungssysteme vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Belüftung sicherstellen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
VI	50	45
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

## 11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB);**

**Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### 11.1 Übergeordnete Festsetzungen:

1. Der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bestand an Einzelbäumen und Gehölzstrukturen ist zu erhalten, zu pflegen und - insbesondere bei Baumaßnahmen - gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 zu schützen. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind zulässig, wenn an geeigneter Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
2. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.
3. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.
4. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

Bäume:	Fraxinus excelsior, Ulmus carpinifolia, Quercus robur, Prunus padus, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Acer campestre, Acer platanoides, Tilia cordata, Alnus glutinosa, Populus alba, Populus canescens, Populus nigra, Salix alba, Betula pendula
Sträucher:	Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Sambucus nigra, Salix triandra, Salix viminalis, Salix purpurea

5. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
6. Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Hochbaumaßnahmen anzulegen.

#### **11.2 Pflanzgebot in der privaten Grünfläche im Bereich der erweiterten Mischgebietsfläche (Obdachlosenunterkünfte) sowie der Fläche der Versorgungsanlage (V2) in der das Schaltanlagegebäude geplant ist**

1. Die nicht bebauten oder für Stellplätze, Zufahrten und Wege benötigten Flächen sind als Grünfläche (Minimum Rasenansaat und Gehölzanpflanzung gemäß Planeintrag) anzulegen und zu unterhalten.
2. Entlang der K 3 sind gemäß Planeintrag mindestens 5 Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Zudem ist zwischen dem Gebäude mit Obdachlosenwohnungen und dem Schaltanlagegebäude gemäß Planeintrag eine Baumreihe mit Strauchunterpflanzung anzulegen.
3. Die Versickerungsmulde ist mit Rasen einzusäen und als Rasenfläche dauerhaft zu erhalten. (Maßnahme Ö2)
4. Stellplätze für PKW sind zur Kreisstrasse hin zugelassen. Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z.B. Bitumen oder Betondecken ist nicht zulässig. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien (Rasengittersteine, Rasenpflaster) gewählt werden.

#### **11.3 Begrünungsgebot im Bereich der Erweiterungsfläche des Umspannwerkes (Freiluftschaltanlage)**

1. Auf allen nicht befestigten Flächen ist eine Wiese durch Ansaat mit einer standortgerechten Wiesensaatmischung zu entwickeln. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen (Mahd 2 – 3 mal jährlich, keine Düngung)
2. Die Überlaufmulde ist durch Wieseneinsaat zu begrünen und dauerhaft als Wiese zu unterhalten. (Maßnahme Ö2)

#### **11.4 Biotopentwicklungsmaßnahme nördlich der Erweiterungsflächen**

Auf dem 10 m breiten Geländestreifen nördlich der Erweiterungsflächen ist ein Feldgehölz durch Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heistern (standortheimische Arten) zu entwickeln. Die Pflanzung soll mindestens 3-reihig erfolgen, Baumpflanzungen sind in der mittleren Reihe in gleichmäßiger Verteilung anzuordnen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind durch Wieseneinsaat zu begrünen und dauerhaft als Wiese zu unterhalten. (Maßnahme Ö1)

#### **Zuordnungsfestsetzungen (gemäß § 8 a Abs. 1 und 5 BNatSchG)**

Der Bereich des Obdachlosenheimes (Mischgebietsfläche Bereich B) macht 57 % der Neuversiegelung aus. Dem gemäß werden ihm 800 m<sup>2</sup> der Biotopentwicklungsmaßnahme Ö1 zugeordnet.

Durch Versorgungsfläche mit Schaltanlagen werden 43 % der Neuversiegelung bedingt, daher werden dem 600 m<sup>2</sup> der Biotopentwicklungsmaßnahme Ö1 zugeordnet.

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

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

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)**

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

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.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **Bauschutzbereich des Landeplatzes Speyer-Ludwigshafen**

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 Luftverkehrsgesetz. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt des Flugplatzes Speyer-Ludwigshafen.

### **Leitungstrassen**

Zum Umspannwerk hin verläuft eine 110-kV-Leitung. Diese befindet sich jedoch in ausreichender Entfernung zu den überbaubaren Flächen. Sie wird in den Bebauungsplan übernommen.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung der Saar Ferngas Transport GmbH und ein parallel dazu verlaufendes Steuerungskabel. Die Leitung ist durch einen 8,0 m breiten, jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse verlaufenden, Schutzstreifen zu sichern. Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten innerhalb des Schutzstreifen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Saar Ferngas Transport GmbH. Der Schutzstreifen ist grundsätzlich 2,0 m beiderseits der Leitungsaußenkante von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Bei Kreuzungen von Ver- und Versorgungsleitungen darf ein lichter Abstand von 0,3 m nicht unterschritten werden. Eine Einfriedung des Geländes im Schutzstreifen ist mit der Saar Ferngas Transport GmbH abzustimmen.

Zwischen geplante Obdachlosenheim und Deichmeisterei befinden sich in zwei verschiedenen Trassen mehrere erdverlegte Mittelspannungsleitungen der SWS Speyer. Eine Überbauung darf in einem Abstand von jeweils einem halben Meter zur Leitungsachse nicht erfolgen.

## **Hinweise**

### **A. Allgemein**

- (1) Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen und des Versiegelungsgrades vorzulegen.
- (2) Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen, FGSV 939).

- (3) Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung direkt in das Erdreich erfolgt, muss einer Anreicherung von Schwermetallen vorgebeugt werden. Daher ist bei der Ausführung der Dach- eindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.
- (4) Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.
- (5) Sollte für die Durchführung von Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung notwendig sein, ist für diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- (6) Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist diese mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- (7) Die Verwendung von Tausalzen auf Flächen, die ganz oder teilweise durch Versickerung entwässern darf nicht stattfinden.
- (8) Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Lage sämtlicher in den Bebauungsplan übernommen Leitungen mit Abweichungen und Unvollständigkeiten gerechnet werden muss. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

Hinsichtlich der Gashochdruckleitung ist mindestens 3 Werktage vor Baubeginn die

Betriebsstelle Frankenthal

Am Spitzenbusch

7227 Frankenthal

Tel.: 06233 / 608 – 0

zu beteiligen.

Die 110 kV-Freileitung befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Pflanzwerke Ludwigshafen. Für die Mittelspannungskabel sind die Stadtwerke Speyer zuständig.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

- (9) Der unbelastete Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung – in Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.
- (10) Wegen der hohen Grundwasserstände dürfen evtl. erforderliche Auffüllungen ausschließlich mit natürlichem, nachweislich unbelastetem Bodenmaterial oder mit Recyclingmaterial mit dem Zuordnungswert Z 0 gemäß den Bestimmungen der LAGA – TR vorgenommen werden.
- (11) Die eingezeichneten Sichtdreiecke sind von ständigen Hindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## **B. Hinweise der archäologischen Denkmalpflege (Speyer, Kleine Pfaffengasse 10)**

- (1) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- (2) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- (3) Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- (4) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
- (5) Die obigen Ausführungen Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### **C. Wasserwirtschaft**

- (1) Die geplante Bebauung befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich.
- (2) Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu Bauvorhaben sich kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.
- (3) Schäden infolge Hochwasser, Druckwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.
- (4) Zur Minderung des Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken (z.B. keine Unterkellerung, keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen etc.)

-----