



**Textliche Festsetzungen zum**  
**Bebauungsplan Nr. 003a**  
**„Am Sandhügel“**  
**Teilbebauungsplan Efeuweg**  
**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)**

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

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

- Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche 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.
- Bei Doppelhäusern sind für beide Haushälften die Gebäudetiefe, sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu wählen

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück ein Gartengerätehaus bis zu einer Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> zulässig. Dies gilt auch für die “Privaten Grünflächen”.

Sonstige Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind darüberhinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- **AUSNAHMEN:**  
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen in Ausnahmefällen durch untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude um bis zu 1m Tiefe auf bis zu 4 m Breite überschritten werden.

### **4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke muß für Doppelhaushälften mindestens 250 m<sup>2</sup> und für Einzelhäuser mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.

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

Garagen und Stellplätze sind im Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich vor den Garagen anzuordnen.

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

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

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

Die Höhenlage der Grundstücke ist dem Fertigniveau der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe i.S. der LBauO.

### **8. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

## **8.1 Übergeordnete Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Der dargestellte Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Die Kronenbereiche von Bäumen sind von Versiegelungen freizuhalten. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels einzureichendem Freiflächen-gestaltungsplan).

Alle Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und seitlich zu lagern sowie –soweit möglich- zur Andeckung der gärtnerisch genutzten Bereiche wiederzuverwenden.

Rinnen und Bleche aus Kupfer, Blei oder Zink dürfen weder für die Dacheindeckung, noch für die üblichen Dachinstallationen (Rinnen, Kehlbleche, etc.) verwendet werden.

Bodengleiche Öffnungen (Lichtschächte, Gullydeckel, etc.) sind mit einer Maschenweite  $\leq 8$  mm (z.B. mit Streckmetall) abzudecken.

## **8.2 Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Im Übergangsbereich zwischen dem bestehenden 10 m breiten Anschluss an den Efeuweg und der 7 m breiten Mischverkehrsfläche sind zwei Laubbäume als „Baumtor“ gem. Pflanzenliste 1 (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag als Bestandteil der Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ihre Baumscheiben sind mind. 2 x 2 m groß auszuführen und standortgerecht zu bepflanzen. Zum Schutz vor dem fließenden Verkehr sind dauerhafte Baumschutzvorrichtungen anzubringen.

Auf der Südseite der öffentlichen Erschließungsstraße ist im Bereich der Gehwege eine Baumallee aus kleinkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 2 (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag als Bestandteil der Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenstandorte bzw. Abstände zwischen den Bäumen sind an den Grundstückszufahrten zu orientieren. Ihre Baumscheiben sind mind. 2 x 2 m groß auszuführen und –sofern möglich- standortgerecht zu bepflanzen. Zum Schutz vor dem fließenden Verkehr sind dauerhafte Baumschutzvorrichtungen anzubringen.

## **8.3 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

Auf der als öffentlicher Spielplatz festgesetzten Fläche ist der gekennzeichnete Baumbestand zu erhalten. Versiegelte Flächen (insbes. Wege) sind bis zu einem Anteil von 10 % der Spielplatzfläche zulässig.

Der Spielplatz ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzenliste 4 (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag als Bestandteil der Begründung) zu begrünen. Giftige, für Kinderspielplätze ungeeignete Arten sind gekennzeichnet.

#### **8.4 Festsetzungen für private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Pro Grundstück ist ein mittelgroßer Laub- oder Obstbaum gem. Pflanzenliste 3 (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag als Bestandteil der Begründung) zu pflanzen.

Die Pflanzung von Koniferen-Hecken ist am östlichen Rand der beiden östlichen Grundstücke (zur freien Feldflur hin) nicht zulässig.

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

Ö1: Die als Ö1 gekennzeichnete Fläche ist gem. Pflanzen- und Saatliste 5 (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag als Bestandteil der Begründung) als extensiv genutzte artenreiche Wiese mit Feldgehölzgruppen incl. Krautsäumen und Einzelbäumen zu gestalten und gem. den Pflegehinweisen des landespflegerischen Planungsbeitrages dauerhaft zu unterhalten. Die Sickermulde ist gegen völlige Austrocknung zu schützen.

Ö2: Die als Ö2 gekennzeichnete Fläche ist gem. Pflanzen- und Saatliste 4 (siehe landespflegerischen Planungsbeitrag als Bestandteil der Begründung) mit Feldgehölzgruppen incl. Krautsäumen und Einzelbäumen zu gestalten. Die vorhandene Wiesenbrache ist gem. den Pflegehinweisen in eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese umzuwandeln.

#### **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

A/A': Die mit A gekennzeichnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen incl. der darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind dem mit A' bezeichneten Bereich (öffentliche Erschließungsanlage) als Sammelausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

B/B': Die mit B gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen incl. der darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen und -pflanzungen sind ebenso wie die außerhalb des Plangebietes liegenden Maßnahmen Ö3 (siehe Plan 6 des landespflegerischen Planungsbeitrages) den mit B' bezeichneten Bereichen (private Grundstücke) als Sammelausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB 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**

Im Wohngebiet sind die Gebäude grundsätzlich mit hellem Putz zu versehen. Maximal  $\frac{1}{3}$  der Fassadenfläche darf abweichend gestaltet werden.

### **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.

#### **AUSNAHME:**

In städtebaulich begründeten Sonderfällen sind Abweichungen zulässig.

### **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)**

### **Stellplätze**

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

### **Freiflächen**

Vorgartenflächen dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden. Der Vorgarten darf zu maximal  $\frac{1}{3}$  als Stellplatzfläche verwendet werden.

Flächenversiegelungen sind zwischen der hinteren Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze unzulässig. Ausnahmen können für die Anlage von Terrassen bis zu 20 m<sup>2</sup> und für Gartengerätehäuser bis zu 16 m<sup>2</sup> gewährt 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. Wegen der möglichen Lärmeinwirkungen durch die südlich verlaufende Autobahn, die bestehende Schießanlage im Kasernengelände und den Sportplatz wird die Verwendung von Schallschutzfenstern empfohlen.
4. Die Entwässerung des Niederschlagswassers sollte in offenen Rinnen erfolgen, um Kleintierfallen zu vermeiden und entwässerungstechnische Vorteile hinsichtlich der Höhenlage zu erhalten.