

A	GRZ 0,4 GFZ 0,8 TH : 6,50m FH : 11,00m Bauweise o
B	GRZ 0,4 GFZ 0,8 TH : 9,00m FH : 11,00m Bauweise o



LEGENDE

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ / GFZ Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

TH / FH Trauf- / Firsthöhe als Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- offene Bauweise
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche ausschließlich für Nebenanlagen, Garagen(GA), Stellplätze(ST), Mülltonnen(M), (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11)

- Private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Parkfläche
- Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität Bestand
- Elektrizität geplant
- Nahwärmeversorgungsanlage
- Fläche für Versickerung + Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

Massnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs.1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- R 1 / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- R 2 / Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Zeichnerischer Hinweis
- Bestehende Gebäude
- Abgebrochene Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Bemaßung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes das „ALLGEMEINE WOHNGEBIET“ gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen, die nach §4 Abs.3 Nrn.1, 4 und 5 BauNVO vorgesehen sind (Betriebe des Bahnerbaugebietes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), gemäß §1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung) sind für den Teilbereich B des Bebauungsplanes nach §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

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

Als MAß DER BAULICHEN NUTZUNG wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die TRAUFGRENZE ist zwischen der Firsthöhe der angrenzenden Wegefläche und der Schnittkante zwischen Außenfläche der Wand und der Dachhaut zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Firsthöhe der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte.

Die FIRSTHÖHE ist zwischen der Firsthöhe der angrenzenden Wegefläche und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Firsthöhe der angrenzenden Wegefläche in der Gebäudemitte.

Bezüglich der Reihenhäuser (Teilbereich A) wird nach §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

In der südlich des Platzbereiches befindlichen Zeile (Teilbereich B) wird nach §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO eine Firsthöhe von maximal 11,00 m festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgelegt.

Die im Teilbereich B festgesetzte Baulinie darf gemäß §23 Abs.2 BauNVO durch einen das Gebäude erschließenden Laubengang um 1,50 m überschritten werden.

Nebenanlagen i.S. von §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Nach §22 Abs.1 BauNVO wird für das ganze Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind keine Überdachungen zulässig.

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

Die in der Planzeichnung mit R 1 gekennzeichneten in Privatbesitz befindlichen Erschließungsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Speyer, für Strom, Gas und Wasserleitungen, zu belegen.

Die in der Planzeichnung mit R 2 gekennzeichneten in Privatbesitz befindlichen Erschließungsflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

Landespflegerische Maßnahmen

7. Erhalt von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen und einer Baumhecke

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sowie die Baumhecke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Bei Beschädigung und Ausfall von Gehölzen, sind diese zu ersetzen.

8. Anpflanzung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Durchgrünung des Baugebietes

Die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei sind mindestens 20% der Fläche unter Berücksichtigung sonstiger gründerischer Festsetzungen mit Sträuchern zu bepflanzen.

Ferner ist je 2 Wohneinheiten ein Laubbaum-Hochstamm unter Berücksichtigung vom Gehölzbestand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Anpflanzung von strauchreichen Gehölzen

Entlang der südöstlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind gemäß Pflanzentabelle Sträucher in der Anlehnung an die beiliegende Gehölzliste in einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze je 2 m² (mindestens 2xv Qualität) neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen je 2 Wohneinheiten können in den betroffenen Bereichen in die Strauchgruppen integriert werden.

Die je nach Gehölzart etwas unterschiedlichen Grenzabstände zu benachbarten Nutzungen sind gemäß § 44 Nachbarrechtsgesetz des Landes zu beachten.

8.3 Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der PKW-Stellplätze

Im Bereich der PKW-Stellplätze (ohne Garagen) sind entsprechend der Planzeichnung mittel- bis großkronige Laubbäume aus beiliegender Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist je Baum ein mindestens 1,0 m breiter Grünstreifen zwischen zwei Stellplätzen einzurichten. Die Grünstreifen sind zusätzlich mit Zwergsträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

8.4 Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Platzsituation

Im Bereich der Platzsituation sind gemäß der Pflanzentabelle großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere Einzelbäume sind in die gekennzeichnete Strauchpflanzung entlang des Fliederweges zu integrieren. Vorschläge für die Gehölzverwendung können der beiliegenden Gehölzliste entnommen werden.

Innerhalb der Pflasterflächen sind mind. 1,5 m x 1,5 m große offene Pflanzscheiben für die Gehölze vorzusehen.

8.5 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der geplanten Garagen sind zu den angrenzenden Grünflächen mit Klettergehölzen gemäß beiliegender Gehölzliste zu begrünen, sofern keine Eingrünung durch Strauchpflanzungen erfolgt.

Die Garagen des Garagenhofes westlich des Fliederweges sind zwingend mit Klettergehölzen einzugrünen. Die Garage an der Einmündung der südliche Stichstraße in den Fliederweg ist zwingend mit Klettergehölzen einzugrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Innerhalb der für die Versickerung festgesetzten Flächen ist eine Mulde für die Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Diese sind durch Einbau von Gras-Krautmischungen zu begrünen und durch Mahd nach Bedarf gehölzfrei zu halten.

Das auf den Wohngebäuden im Plangebiet auftretende Niederschlagswasser ist innerhalb der Mulden zu versickern.

Die geplanten PKW-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sowie der Platz sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen auszubauen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO)

1. Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBAuO)

Dachform

Für alle Hausgruppen sind die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachform einheitlich zu wählen. Zulässig sind nur Satteldächer.

Dacheindeckung

Hinsichtlich der Dacheindeckung sind nur ziegelrote und rotbraune Farbtöne zulässig.

Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächhaft und übermäßig mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (grobe Strukturen, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Es sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und Pastellöne zulässig. Zur punktuellen Akzentuierung von Gebäuden sind auch andere sich abhebbende Farbtöne zulässig (z.B. bei der Farbgebung von Stahlrohren, Stahlträgern, Markisen, etc.).

Außenanlagen

In den Vorgartenbereichen dürfen keine Einfriedungen vorgenommen werden. Sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Sie sind zu begrünen. Ausnahmen sind in der Terrassenzone möglich.

Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Hinweise

1. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die gründerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beschreiben.

2. Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen.

3. Es wird empfohlen, dass Garagendächer begrünt werden.

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

5. Vor dem Hintergrund, dass die Versickerung direkt in das Erdreich erfolgt, muss einer Anreicherung von Schwermetallen vorgebeugt werden. Daher ist bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

Hinweise der archaischen Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger Bauherren, die ausführenden Bauherren vertraglich zu verpflichten, die Archaische Denkmalpflege, kleine Pfaffenstraße 10 in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

2. Die ausführenden Bauherren sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1973 (GVBl. 1973, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archaische 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 Bauherren/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

4. Sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der archaische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchführen kann.

Gehölzlisten

Die nachfolgend aufgeführten Gehölze sind Vorschläge für die Verwendung im Bereich des Plangebietes. Abweichungen davon sind möglich.

Großkronige Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm dreimal verpflanzt mit Drahtballen (3 x v mDB), Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche
Platanus x acerifolia	Platan
Rubus pseudoacacia	Robinie

Klein- bis mittelkronige Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm dreimal verpflanzt mit Drahtballen (3 x v mDB), Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Corylus avellana	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyramidalis	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Schwedische Mehlbeere
sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten	

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch mind. zweimal verpflanzt mit Ballen (2 x v mDB), Höhe mind. 100-150 cm

Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hainthorn

Klettergehölze für Fassadenbegrünung

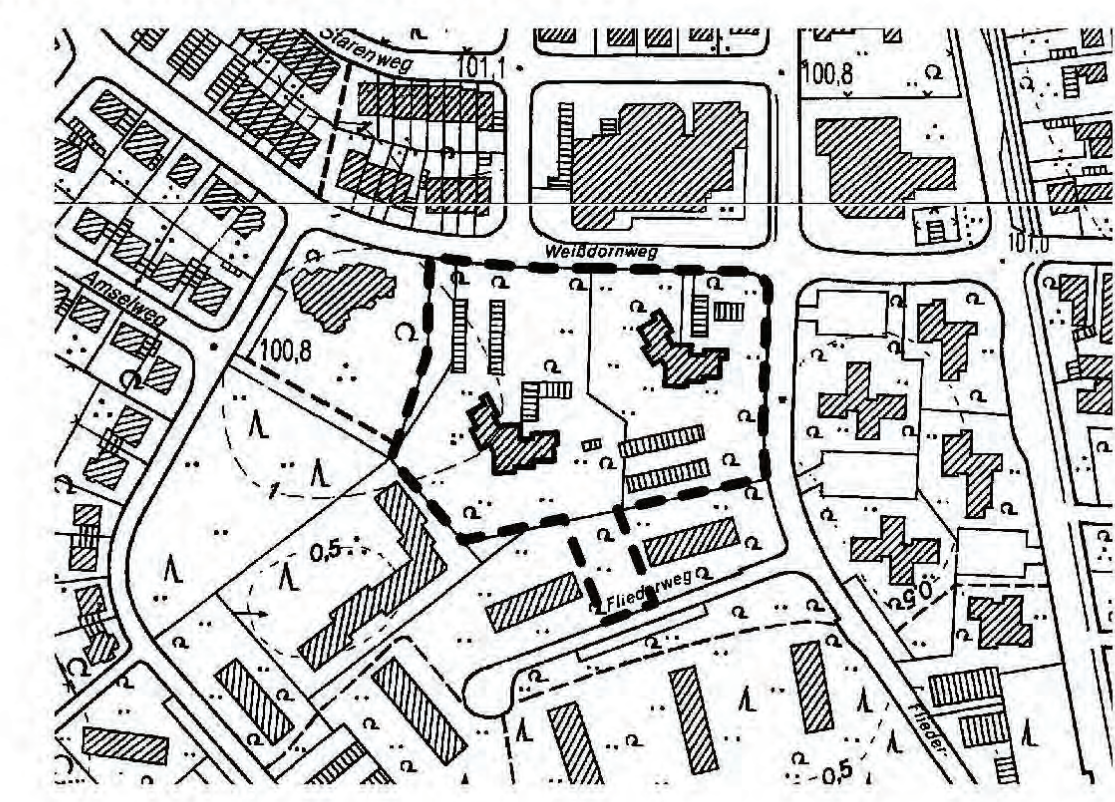
Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, 100-125 cm

Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Kletterwein
Clematis spec.	Valdeleben-Hybriden
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber

Anmerkung:

Bestandteil des Bebauungsplans ist die Begründung, die gesondert beigelegt ist.

Bebauungsplan Nr. 004 B "AM WEISSDORNWEG"



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 17.07.2003 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich technischer Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 18.12.2003.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 01.08.2003 öffentlich bekanntgemacht.	8. Die der Bebauungsplan aus dem Flächenzonenplan entwickelt wurde, ist ein Genehmigungsverfahren unterworfen.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Sozial-Stadt-Prozess (Vgl. Begründung).	9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat den Bebauungsplan am 20.09.2003 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	Ausgefertigt Speyer, den 07.01.2004
5. Dieser Beschluss wurde am 10.10.2003 öffentlich bekanntgemacht.	gez. Schließer Oberbürgermeister
6. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.10.2003 bis 21.11.2003 öffentlich aus.	10. Der Bebauungsplan hat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.01.2004 Rechtskraft erlangt.