



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 004B
„Am Weißdornweg“
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)

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 Beherbergungsgewerbes, 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 **TRAUFHÖHE** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und der Schnittkante zwischen Außenfläche der Wand und der Dachhaut zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche in der Gebäudemitte.

Die **FIRSTHÖHE** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Wegefläche und dem Dachfirst zu messen. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Fertighöhe 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 festgesetzt.

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 grünordnerischer 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 Geltungsbereiches sind gemäß Plandarstellung Strauchgruppen in 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 Plandarstellung 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 Einsaat von Gras-/Krautmischungen zu begrünen und durch Mahd nach Bedarf gehölzfrei zu halten.

Das auf den Wohngebäuden im Plangebiet auftreffende 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 flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Es sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und Pastelltöne zulässig. Zur punktuellen Akzentuierung von Gebäuden sind auch andere sich abhebende 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 grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.
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 Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, 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 archäologischen Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten 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.

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie

Klein- bis mittelkronige Laubbäume

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten

Sträucher

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

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

Klettergehölze für Fassadenbegrünung

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

<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Gewöhnlicher Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Kletterwein
<i>Clematis spec.</i>	Waldreben-Hybriden
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier