



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 009
„Steinhäuserwühl“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 17 Abs. 3 LPflG)

1. Zweckbestimmung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Naherholungsbereich. Das Gebiet umfasst öffentliche und private Bereiche, die der Erholung dienen. Ausgewiesen wurde im Rahmen eines Sondergebietes ein Wochenendhausgebiet im südwestlichen Planbereich sowie ein Zelt- und Campingplatz im westlichen und nordwestlichen Uferbereich des „Steinhäuserwühl-Sees“.

Zugelassen werden der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, Flächen für Spiel-, Sport- und sonstige wassergebundene Freizeitaktivitäten.

Außer den vorgenannten Einrichtungen ist eine Gaststätte mit entsprechender Sanitärer Einrichtung innerhalb der im Plan ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

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

Im Wochenendhausgebiet gilt innerhalb der Baugrenzen folgende Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse: 1

Grundflächenzahl: 0,15

Geschossflächenzahl: 0,15 (max. 50 m² GFL)

Die Wochenendhäuser sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Gaststätte ist innerhalb der Baugrenzen in 1-geschossiger Form zu errichten.

Das Maß des Gebäudes richtet sich nach den Vorgaben der überbaubaren Fläche.

Für das Campingplatzgebiet werden keine Maßangaben zur baulichen Nutzung getroffen.

Die Größe der Stellplätze muss jedoch mind. 125 m² betragen. Es gelten die Bestimmungen der Campingplatzverordnung.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Zugänglichkeit des Naherholungsbereiches für den Kraftfahrzeugverkehr ist nur auf den ausgewiesenen Verkehrswegen zulässig.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb des Zelt- und Campingplatzbereiches ist nur auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen zulässig. Innerhalb des Camping-Geländes wird jedoch 1 Stellplatz je Parzelle zugelassen.

Auf den Wochenendhausgrundstücken wird nur jeweils 1 PKW-Stellplatz in der Größe von 5.50 x 2.50 m als Carport zugelassen.

4. **Versorgungsanlagen und –Leitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)**

Die Abwasserbeseitigung des Zelt- und Campingplatzes sowie der mit Wochenendhäusern bebauten Badegrundstücken hat mittels Kanalanschluss zu erfolgen.

Der Anschluss soll an den öffentlichen Hauptsammler Otterstadter Weg erfolgen bzw. ist nach Vereinbarung mit dem Eigentümer (Verbandsgemeinde Waldsee) an den Hauptsammler Waldsee-Speyer möglich.

In Form einer Zwischenlösung können an zentralen Punkten zunächst Abwassersammelgruben entstehen, die mobil entsorgt werden. Die Errichtung der erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Trinkwasserversorgung und die Schaffung der notwendigen Anlagen zur Ableitung der anfallenden Abwässer hat durch den Betreiber der Wochenendhausbebauung bzw. der Zelt- und Campingplätze zu erfolgen.

5. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)**

Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen werden als private Spiel- und Badeplätze sowie als Zelt- und Campingplätze genutzt.

Die Grünflächen, die sich nicht innerhalb der abgegrenzten Campingplatzgebiete bzw. des Wochenendhausgebietes befinden, sind allgemein zugänglich zu halten.

6. **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 BauGB)**

Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes dargestellten Flächen für die Landwirtschaft bleiben der ordnungsgemäßen Nutzung für die Landwirtschaft vorbehalten.

7. **Hinweise auf andere Vorschriften (§ 36 Abs. 3 und § 93 LWG)**

Die Nutzung der Wasserflächen ist nur zum Baden und Rudern geeignet. Motorboot-, Segel- und Surfsport sind unzulässig. Angeln ist nur auf den Durch Stege markierten Uferabschnitten gestattet. Unberechtigtes Zufüttern und Einsetzen von Fischen ist ebenfalls nicht gestattet. Während der Winterzeit ist jegliche Nutzung des Gewässers untersagt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 17 Abs. 3 LPflG)

8.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB sowie § 17 Abs. 3 LPflG)

8.1.1 Die Liegewiese im Südosten des Weihers sind mit Baumgruppen zu bepflanzen.

Für die Baumpflanzung kommen folgende Arten zur Auswahl:

Alnus Glutinosa	-	Schwarzperle
Acer Campestre	-	Feldahorn
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus Excelsior	-	Esche
Populus-Arten	-	Pappeln
Salix Alba	-	Silberweide
Quercus robur	-	Stieleiche

Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme 3 xv, 16/18 cm.

8.1.2 Die Grünflächen an der östlichen Bebauungsplangrenze, die überleiten zum Bonnet-See, sind mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Das Wochenendhausgebiet erhält eine mind. 5,0 m breite strauch- und baumartige Umpflanzung. Für die Gehölzauswahl und Qualität gelten die entsprechenden Angaben in Textziffer 8.2.2.

8.1.3 Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und zu pflegen. Expansive Gehölzarten wie Robinien sind zu reduzieren und allmählich ganz durch einheimische Arten zu ersetzen.

8.2 Pflanzungen im privaten Bereich

8.2.1 Das Campingplatzgebiet im Westen ist an der Nord-, West- und Südgrenze mit einem mindestens 5,0 m breiten Gehölzgürtel einzugrünen. Darüber hinaus sind entlang der Erschließungswege Baumreihen oder Gruppen vorzusehen; insgesamt sind etwa 1 Baum/400 qm Baugebietsfläche vorzusehen und gemäß Planzeichnung anzuordnen. Die Parkplätze werden mit Bäumen überstellt; auf 10 Stellplätze ist mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen. Etwa 20 % der Brutto-Stellplatzfläche ist als Vegetationsfläche auszubilden und gemäß o. g. Prinzipien zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach Textziffer 8.2.2.

8.2.2 Zwischen Thomashof und Weiher ist eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zur Auswahl kommen folgende Arten:

Bäume

Alnus Glutinosa	-	Schwarzerle
Acer Campestre	-	Feldahorn
Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus Excelsior	-	Esche
Prunus Padus	-	Traubenkirsche
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Populus-Arten	-	Pappeln
Salix Alba	-	Silberweide
Quercus Robur	-	Stieleiche

Qualitäts- und Größenbindungen: 2 xv, 16/18 cm.

Sträucher

Acer Campestre	-	Feldahorn
Alnus Glutinosa	-	Schwarzerle
Cornus Sanguinea	-	Hartriegel
Corylus Avellana	-	Haselnuss
Ligustrum Vulgare	-	Liguster
Lonicera Xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa Canina	-	Hundsrose
Rosa Multiflora	-	Büschelrose
Salix Alba	-	Silberweide
Salix Cinerea	-	Aschweide
Salix Fragilis	-	Bruchweide
Salix Daphnoides	-	Kätzchenweide
Sambucus Racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum Lantana	-	Wolliger Schneeball

Qualitäts- und Größenbindungen: 2 xv, 60-100 cm hoch.

8.2.3 Das Campingplatzgebiet östlich des Thomashofes ist nach Nordosten und Südosten durch einen 5 m breiten Strauchgürtel einzugrünen. Darüber hinaus sind entlang der inneren Wege Baumgruppen bzw. –Reihen vorzusehen und gemäß Planzeichnung anzuordnen. Insgesamt sind etwa 1 Baum/400 m² Baugebietsfläche vorzusehen.

Der Parkplatz wird mit Hochstämmen bepflanzt; auf 10 Stellplätze ist mindestens 1 Hochstamm vorzusehen. Die Grenzen des Stellplatzes sind mit Sträuchern einzugrünen. Etwa 20 % der Bruttostellplatzfläche sind als Vegetationsfläche auszubilden und gemäß o. g. Prinzipien zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach Textziffer 8.2.2.

8.2.4 Im Bereich der Gaststätte im Südosten werden die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks als Kfz-Stellplatz bzw. Grünfläche hergerichtet. Für die Bepflanzung des Parkplatzes gelten die entsprechenden Festsetzungen wie unter Textziffer 8.2.3. Bodenversiegelungen werden nicht erlaubt. Vorhandene Bodenversiegelungen sind rückgängig zu machen.

8.3 Wochenendhausgebiet

8.3.1 Der Haupteerschließungsweg wird mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Zur

Auswahl kommen:

Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus Excelsior	-	Esche
Tilia Cordata	-	Winterlinde

Qualitäts- und Größenbindungen: 2 xv., 16/18 cm.

8.3.2 Entlang der Nebenwege sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl

kommen:

Acer Glutinosa	-	Schwarzerle
Acer Campestre	-	Feldahorn
Betula Pendula	-	Sandbirke
Carpinus Betulus	-	Hainbuche
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Prunus Padus	-	Traubenkirsche

Qualitäts- und Größenbindungen: 2 xv., 16/18 cm.

8.3.3 Die nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend Ziffer 8.2.2 zu gestalten; pro Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.

8.4 Versiegelung

8.4.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Standplätze der Wohnwagen sind keine Bodenversiegelungen zugelassen. Wege und Parkplätze sind ausschließlich mit infiltrationsfähiger Deckschicht zu befestigen. Vorhandene Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Das Südwestufer des Steinhäuserwühl-Sees ist durch geeignete Geländemodellierung und Auftrag so abzuflachen, dass eine Mindestneigung von 1:5 bis 1:8 einen gefahrlosen Zugang als Badeweiher ermöglicht. Die neu gestaltete Uferzone ist gemäß Planzeichen zu bepflanzen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO)

Auf den Wochenendhausplätzen dürfen nur typisierte Blockhütten und Holzhäuser errichtet werden. Behelfsbauten und Baracken sind unzulässig.

Bau- oder Nutzungsänderungen die in einem Wochenendhaus ein Dauerwohnen ermöglichen, sind nicht zulässig.

Unterkellerungen sowie Dachraumausbauten sind nicht zulässig. Die Firsthöhe der Wochenendhäuser darf das Maß von 4.0 m, gemessen von Oberkante natürlichem Terrain, nicht überschreiten.

Änderungen der Höhenlage der einzelnen Wochenendhausgrundstücke sind unzulässig.

Auf den Zelt- und Campingplätzen dürfen außer Zelten und Campingwagen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind jeweils für 4 Grundstücke zusammengefasste Gerätehäuschen bis zu 7.5 m³ und Vorzelte bis zu einer Tiefe von 2.5 m.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Stege zum Wasser sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig.

Die dargestellten Baugebiete werden gemäß Planzeichnung durch Gehölzstreifen abgegrenzt. Einfriedungen innerhalb des Wochenendhaus- und Campingplatzgebietes dürfen eine max. Höhe von 0.5 m nicht überschreiten. Hierbei sind ausschließlich natürliches Material und lebende Hecken zulässig.