



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 013A**  
„Schlangenhühl – Teilbebauungsplan I“  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**

Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO, § 17 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt mit max. 4 600 qm Verkaufsfläche“.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,5 festgesetzt. (§ 17 BauNVO)

Die Einfahrt des Kundenparkplatzes erfolgt von der Auestraße, die Ausfahrt des Kundenparkplatzes ist – zusammen mit der Ein- und Ausfahrt für den LKW-Verkehr (Anlieferung) – zur Straße „Zum Schlangenhühl“ hin zu orientieren.

Die Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie von der Auestraße nicht direkt einzeln angefahren werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche ist im Teilbebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und besonders gekennzeichnet.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die besondere Bauweise festgesetzt.

## **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB und § 17 LPflG):**

Die nicht überbaubare Grundstücksfreifläche ist zu 30 v. H. als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Überbauung mit Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen sowie eine Befestigung mit versiegelnden Belägen ist nicht zulässig.

Gleiches gilt für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten privaten Grünflächen. Diese sind auf den Grünflächenanteil anrechenbar.

Ausnahmen können bis zu einem Anteil von 15. v. H. zugelassen werden, wenn zum Ausgleich des angestrebten Grünvolumens Gehölze zwei Größenklassen (auf Parkplätzen eine Größenklasse) größer gepflanzt werden.

Der Baum- und Strauchaufwuchs ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen neu zu begrünen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen, insbesondere für zur freien Landschaft exponierte Pflanzungen, soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba „Italica“	Säulenpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer	Holzbirne – Wildform
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyana	Weißdorn, eingriffelig
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feldrose
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Im Bereich der geplanten Baumreihe entlang der Austraße sind Robinien anzupflanzen.

Die Bäume sind in durchgehende Grünstreifen von mind. 2 m Breite mit einem maximalen Abstand untereinander von 5 m zu pflanzen.

Für notwendige Grundstückszufahrten können die dargestellten Baumstandorte verschoben werden.

Anzupflanzende Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (nach Möglichkeit im Parkplatzbereich). Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Für die Bepflanzung der Parkplätze werden folgende Arten empfohlen:

Platanus x acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mit Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.

Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 qm zu begrünende Dachfläche (einschließlich sämtlicher Durchbrechungen) drei hochstämmige Bäume (Stammumfang 20/25) zusätzlich zu den sonstigen Pflanzbindungen gepflanzt werden.

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 100 qm Größe sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Mindestens 20 % der den Straßen zugewandten Außenwandflächen sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie z. B.:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Die Ersatzflächen sind außerhalb des Teil-Bebauungsplans nach Lage und Größe sowie nach ihrer detaillierten Flächenwidmung festzulegen und zu pflegen.

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

Das Erscheinungsbild des flächigen Großraumbaus ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen zur Austraße hin zu gestalten.

Bei der Dachgestaltung können zur Belichtung Stahl- und Glasaufbauten zugelassen werden.

Die Außenfassade ist mit natürlichen und gebrannten Materialien wie Stein, Klinker oder Putz zu gestalten. Glasfassaden, einschließlich ihrer konstruktiven Elemente und vertikal gegliederte Metallfassaden sind ebenfalls zulässig. Fassaden- und Wetterschutzverkleidungen aus keramischen Platten, Holz oder Kunststoff sind nicht gestattet.

Die Verwendung greller und leuchtender Farben für Außenfassaden baulicher Anlagen wird ausgeschlossen.

Die Verwendung von Leuchtreklamen wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes zur freien Landschaft hin generell ausgeschlossen. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Höhe von seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf 1,80 m nicht übersteigen. Sie sind als transparente, begrünte Drahtgeflecht- oder Lattenzäune oder aus Rankenelementen auszuführen. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen. Die Sockelhöhe von Zäunen darf 25 cm nicht übersteigen.

### **Empfehlungen:**

1. Soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, wird empfohlen, notwendige Lager- und Abstellflächen in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
2. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen z. B. in Zisternen zu sammeln und z. B. für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden.
3. Stellplätze sollten nach Möglichkeit in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden, z. B. aus Rasenprofilsteinen, durchlässigen Verbundsteinen, Schotterrasen.