



Vorhaben- und Erschließungsplan zum
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 016 A**

"Östliches Erlichgebiet –
Änderungsplanung Waldstraße"
der Stadt Speyer

Teil 2 von 2

05/2023

Internetfassung

Auftraggeber

Peter Ostermayer Wohnbau GmbH

In der Kehl 22
67122 Altrip

Verfahrensführende Kommune

Stadt Speyer

vertreten durch die

Stadtverwaltung Speyer

Abt. 520 Stadtplanung
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

GELTUNGSBEREICH UND ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 016A „ÖSTLICHES ERLICHGEBIET – ÄNDERUNG WALDSTRAßE“

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Mindestmaße festgesetzt:

Vollgeschosse

Häuser ausgenommen Verbindungs- mindestens 3
bauten:

Grundflächenzahl als Mindestmaß: 0,4

Stellplätze für Kraftfahrzeuge
(ober- oder unterirdisch): mindestens 70

Wohnnutzung

ausgenommen Verbindungsbauten: der Geschossflächenanteil Wohnnutzung muss
mindestens 90 % der Gesamt-Geschossfläche
betragen

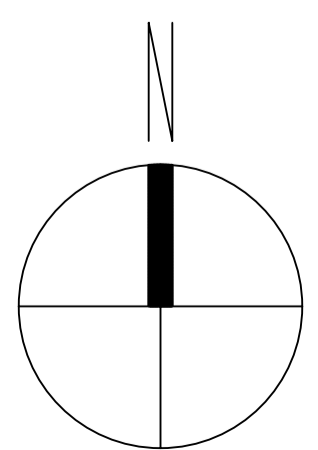
Weitere Festsetzungen ergeben sich aus der Legende der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Über die o.g. Festsetzungen hinausgehende und/oder ergänzende Angaben in den Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc. des Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen der Information. Sie werden jedoch als Anlagen Vertragsbestandteil des Durchführungsvertrages und somit gemäß den Bestimmungen des Durchführungsvertrages rechtsverbindlich.

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch

LEGENDE

	Haus mit Staffelgeschoss (Staffelgeschoss = extensiv begrünt)	Informative Darstellung (nähere Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans und Ziff. I. 2.; I. 8.1 und II. 1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Lichtkuppeln	Informative Darstellung
	Aufzugsüberfahrten	Informative Darstellung
" P 1 "	Stellplatz	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 6. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Eingang/ Zufahrt/ Ausfahrt	Informative Darstellung
	Hochstamm	Planeintrag verbindlich für Lage und Anzahl (ergänzende Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans und Ziff. I. 8. 2. und I. 8. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Laubgehölz Solitär	Planeintrag verbindlich für Lage und Anzahl (ergänzende Regelungen in Ziff. I. 8. 4. und I. 8. 3. und II.1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Laubgehölz Strauch	Planeintrag verbindlich für Anzahl; Lage informativ
	Hecke Eingrünung Müllstandort	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 4. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Fassadenbegrünung / Begrünung Bestandsmauer	Planeintrag verbindlich für Lage und Anzahl (ergänzende Regelungen zur Fassadenbegrünung in Ziff. I. 8. 8. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. den Ansichten des VEP)
	Dachbegrünung extensiv	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. I. 8. 1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Pflanzfläche	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Blumenwiese	Planeintrag verbindlich für Art und Lage (ergänzende Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Rasen	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Stauden	Informative Darstellung
	Rasenwaben	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	wasserdurchlässiges Pflaster	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Plattenbelag Terrassen EG	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Spielbereich wassergebundene Decke	Planeintrag verbindlich für Lage (ergänzende Regelungen in Ziff. II. 3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Spielbereich Sand	Planeintrag verbindlich für Lage
	Rigolen für Entwässerung	Informative Darstellung (nähere Regelungen in Ziff. I. 8. 1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)
	Begrenzung Planungsgebiet	Informative Darstellung (nähere Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans)
	Begrenzung Tiefgarage	Informative Darstellung (nähere Regelungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans)
	Begrenzung Spielbereich	Planeintrag verbindlich für Lage
	Sitzbereich mit Auflagen	Planeintrag verbindlich für Lage (nähere Regelungen zu Materialien erfolgen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan)
	Spielgeräte	Planeintrag verbindlich für Anzahl; Standort und Art informativ





Haus 1 -
Nord-West



Haus 4 -
Süd

Haus 1 -
Süd-Ost



Haus 1 -
Nord-Ost, Waldstraße

Haus 2

Haus 3



Haus 3 -
Süd-West, Innenhof

Haus 2

Haus 1



Haus 2 -
Nord-West



Haus 2 -
Süd-Ost



Haus 3 -
Nord-West



Haus 4 -
Nord



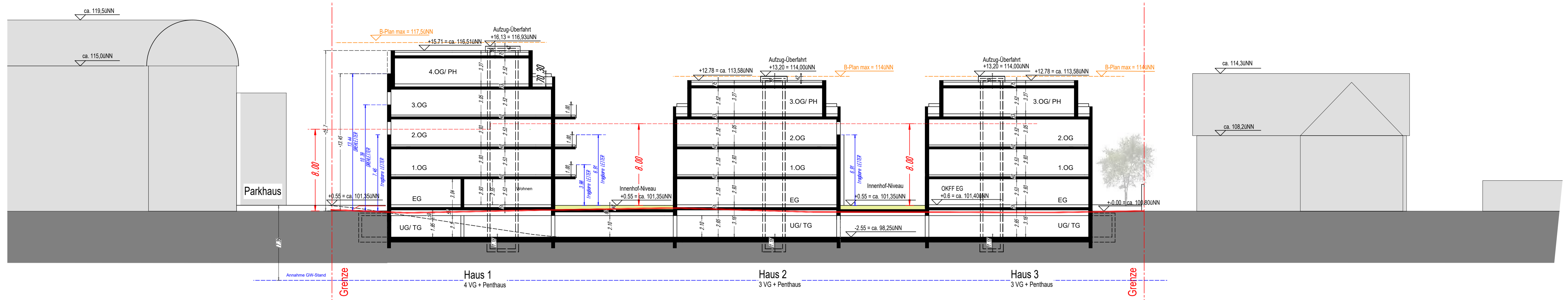
Haus 3 -
Süd-Ost



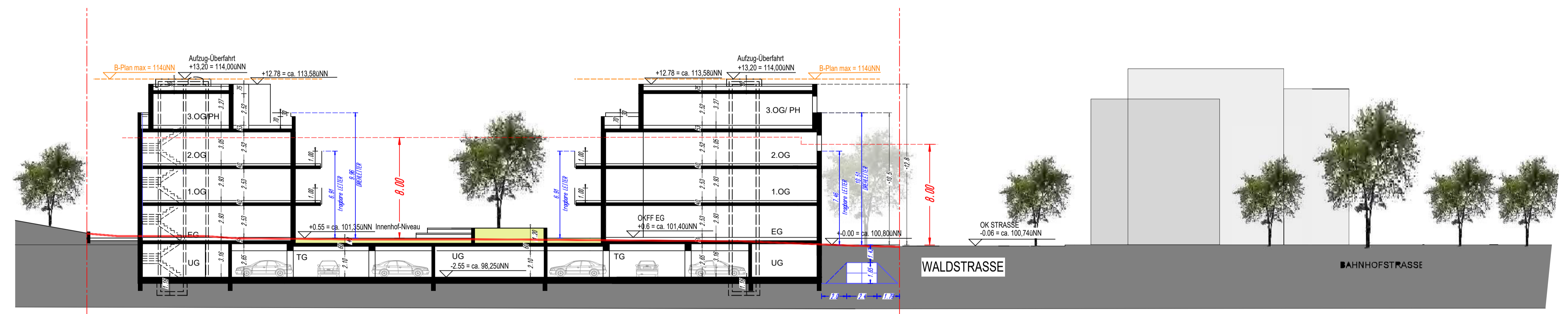
Haus 4 -
Süd-West



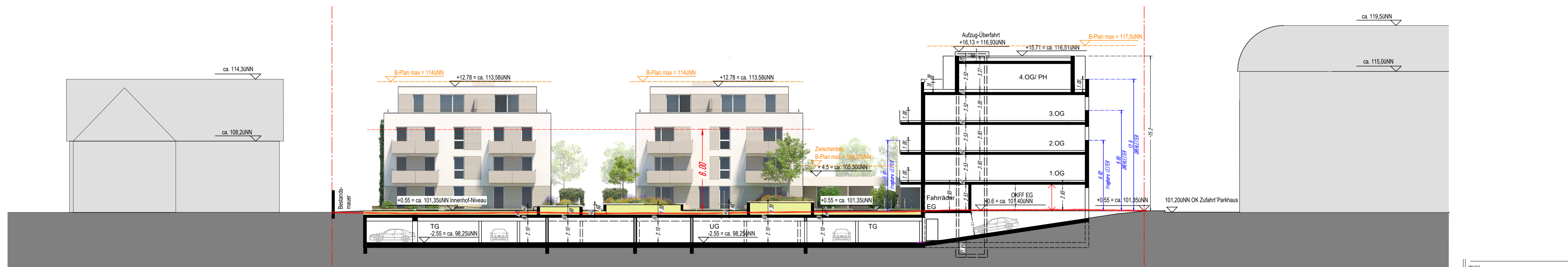
Haus 4 -
Nord-Ost



SYSTEMSCHNITT A



SYSTEMSCHNITT B



SYSTEMSCHNITT C

ENTWURF SYSTEMSCHNITTE			
PROJEKTNR. 75-Sp	MAßSTAB 1:200 / A1	BEREITER ARCHITEKT	PLANNR. 6A
			04.05.2022

PROJEKT
Wohnanlage mit 4 MFH und TG
Waldstraße 1+3
67346 Speyer

OSTERMAYER
WOHNBAU GMBH

In der Kehl 22 67122 Altrip
Tel. 06236 5097- 0

A.1 PKW-Stellplatzberechnung

Nutzung	Schlüssel (notwendige Stellplätze nach der Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBL, S. 231)	ausgeführt
Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche	1-1,50 Stpl./WE	1,00 Stpl./WE
Wohnungen über 40 m ² Wohnfläche	1-1,50 Stpl./WE	1,25 Stpl./WE

B.1 Ermittlung der erforderlichen PKW-Stellplätze

	WE bis 40 m ²	WE > 40 m ²
1 Wohngebäude Nr. 1	2	28
2 Wohngebäude Nr. 2	0	11
3 Wohngebäude Nr. 3	0	11
4 Wohngebäude Nr. 4	0	32
1-4 Summe der 84 Wohnungen in den Wohngebäuden Nr. 1-4	2	82
Wohnungen bis 40 m ² 2 x 1,00	2 Stpl.	
Wohnungen > 40 m ² 82 x 1,25	102,5 Stpl.	
Gesamtsumme gerundet	105 Stpl.	
davon 10% für Besucher (10,5)	11 Stpl. für Besucher (gerundet)	

Bei 84 Wohnungen müssen gemäß § 51 LBauO rlp 11 Wohnungen barrierefrei errichtet werden.
Daher werden insg. 11 barrierefreie PKW-Stellplätze vorgesehen.

C.1 Nachweis der PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze im Außenbereich davon 11 Stpl. für Besucher und 4 barrierefreie Stpl.	20 Stpl.
PKW-Stellplätze in der Tiefgarage davon 7 barrierefreie Stpl.	85 Stpl.
Summe der PKW-Stellplätze	105 Stpl.

Insgesamt stehen 105 PKW-Stellplätze zur Verfügung,
davon sind 11 PKW Stellplätze barrierefrei und 11 Besucher-PKW-Stellplätze.

Ergebnis: Der PKW-Stellplatznachweis ist erbracht.

A.2 Fahrrad-Stellplatzberechnung

Wohnungen	Fahrrad-Stellplatz-Schlüssel (gemäß Vorgabe der Stadt Speyer erfolgt eine Orientierung an der Stellplatzsatzung der Stadt Mainz)	Anzahl Wfl. m ²
84 Wohnungen	1 Stpl. / 50 m ² Wfl.	6.192

B.2 Ermittlung der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze

erforderlich gemäß Satzung	123,84 Stpl.	124 Stpl. (gerundet)
hiervon 20% für Besucher	24,77 Stpl.	25 Stpl. (gerundet)

C.2 Nachweis der geplanten Fahrrad-Stellplätze gemäß Planstand

Fahrrad-Stellplätze im Außenbereich	
Hauseingangsbereiche der Wohnhäuser 1-4	32 Stpl.
Fahrradraum im Erdgeschoss Haus 1	14 Stpl.
Fahrradraum im überdachten Zwischenbau zw. Haus 1 und 2	30 Stpl.
Zwischensumme Außenanlage und Erdgeschoss	76 Stpl.
Fahrrad-Stellplätze im Kellergeschoss/Tiefgarage	
Vor den Treppenhäusern 1, 2 und 3, im Bereich von PKW-Stellplätzen und im Fahrradraum	49 Stpl.
In Privatkellern	6 Stpl.
Zwischensumme Tiefgarage	55 Stpl.
Summe der Fahrrad-Stellplätze	131 Stpl.

Insgesamt stehen 137 Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung,
d.h. es besteht ein Überhang von insgesamt 7 Fahrrad-Stellplätzen

Ergebnis: Der Fahrrad-Stellplatznachweis ist erbracht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 30.11.2017 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Stadtrat hat am 19.09.2019 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 27.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 12.09.2018 bis 04.10.2018 durchgeführt.
4. Am 17.09.2019 wurde eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 30.09.2019 bis 25.10.2019 durchgeführt.
6. Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 26.09.2019 bis 25.10.2019 durchgeführt.
7. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 04.02.2021 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.
8. Dieser Beschluss wurde am 12.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
9. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 öffentlich aus.
10. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde vom 16.03.2021 bis 22.04.2021 durchgeführt.
11. Der Stadtrat hat den angepassten Bebauungsplanentwurf am 22.09.2022 angenommen und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
12. Dieser Beschluss wurde am 25.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
13. Der Planentwurf lag erneut, gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis zum 18.01.2023 öffentlich aus.
14. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 01.12.2022 bis 18.01.2023 durchgeführt.
15. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 20.07.2023.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Speyer, den 02.08.2023

gezeichnet

Stefanie Seiler
(Oberbürgermeisterin)