



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 017
„Am Roßsprung“
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)

- Im **ALLGEMEINEN WOHNGBIET** werden die Ausnahmen, die nach § 4 (3) Nrn. 1 und 3-5 BauNVO vorgesehen sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im **MISCHGBIET** werden die Arten von Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 u. 8 BauNVO als allgemein zulässig vorgesehen sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, ausgeschlossen; die nach § 6 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Damit sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aller Art im Mischgebiet unzulässig.

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

- Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der gedachten Verlängerung der aufgehenden Wand an der Außenseite zu messen. Bei zurückgesetzten Geschossen, die kein Vollgeschoss i.S. der LBauO sind, wird die Traufhöhe an der Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses gemessen.
- Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen.
- Die **FIRSTHÖHE** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem Dachfirst zu messen.
- AUSNAHME:
Gebäude, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügen, dürfen von dieser Festsetzung abweichend unterhalten werden.

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

- Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Terrassen und Pergolen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.
- AUSNAHMEN:
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen in Ausnahmefällen um bis zu 1m Tiefe auf bis zu 4 m Breite überschritten werden.
- Hauptgebäude und Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügen, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen erhalten werden.

4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke muß für Doppelhaushälften mindestens 250 m² und für Einzelhäuser mindestens 400 m² betragen.

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

Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich vor den Garagen anzuordnen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Stellplatzbedarf nicht auf den vorgenannten Flächen gedeckt werden kann.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

7. Immissionsschutzvorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes sind bei allen Fenstern von Aufenthaltsräumen, die zur Wormser Landstraße orientiert sind, Schallschutzfenster einzubauen. Bei Fenstern von Wohnräumen Klasse 4, bei Büro- und Arbeitsräumen Klasse 3.

8. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist dem Fertigniveau der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze anzupassen. Diese Höhenlage ist auch Geländehöhe i.S. der LBauO.

9. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die für den Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der Grundstücke Plan-Nr. 4295/21 und 4295/50 außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt.

Die Maßnahmen werden nach den Vorgaben des landespflegerischen Begleitplanes durchgeführt. Alle Maßnahmen werden einschließlich Flächenerwerb dem Baugebiet zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

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

Gebäudegestaltung

Im Wohngebiet sind die Gebäude grundsätzlich mit hellem Putz zu versehen. Maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenfläche darf abweichend gestaltet werden.

Dachform

Im Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Dachneigung

Die Dachneigung muß im gesamten Baugebiet zwischen 30° und 45° betragen. Bei Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung von 38° zwingend festgesetzt.

AUSNAHME:

In Abstimmung aller Eigentümer einer Hausgruppe kann auch eine andere Dachneigung zwischen 30° und 45° gewählt werden.

Bei Doppelhäusern ist für beide Hälften die gleiche Dachneigung zu wählen.

AUSNAHME:

Bei der bestehenden Doppelhausbebauung entlang der Viehtriftstraße ist eine abweichende Dachneigung von 55° zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Trauf­länge zulässig. Sie dürfen die Dachtraufe nicht unterbrechen. Der Scheitelpunkt der Gaube muß mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptdachfirstes verlaufen.

AUSNAHME:

In städtebaulich begründeten Sonderfällen sind Abweichungen zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Plangebiet ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Im WA-Gebiet sind Werbeanlagen maximal bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

Garagen

Auf Garagen sind Flach- und Satteldächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Freiflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Stellplätze

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Stellplätze im Vorgartenbereich sind zulässig. Sie sind in einer Befestigungsart mit mindestens 30 % Grünanteil herzustellen.

Freiflächen

Vorgartenflächen dürfen im WA-Gebiet nicht als Lagerflächen verwendet werden. Im WA-Gebiet sind Flächenversiegelungen zwischen der hinteren Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze unzulässig. Ausnahmen können für die Anlage von Terrassen bis zu 16 m² gewährt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Grünordnerische Festsetzung (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 17 LPfIG)

Basierend auf den im landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielvorstellungen werden folgende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

M 1 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zu den Gleisanlagen (A)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Der Grünstreifen soll durch die Entwicklung von Hecken und Gehölzgruppen sowie offenen Wiesen- und Ruderalflächen gestaltet werden.

Innerhalb der Flächen sind in Teilbereichen dichtere, heckenartige Gehölzstrukturen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (Artenauswahlliste 1) und Sträuchern (Artenauswahlliste 2) entsprechend der Planzeichnung herzustellen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Nach Beendigung der Störungen durch den angrenzenden Bauablauf sind extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln und zu erhalten. Die offenen Wiesenflächen sind nur ein- bis zweimal jährlich zu mähen, um einen möglichst naturnahen Zustand zu gewährleisten. Eine Düngung und Behandlung der Flächen mit Pestiziden ist nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche ist eine 1.000 m² große Rasenmulde in einer Tiefe von ca. 40 cm zur Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet anzulegen.

M 2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (B)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Der Spielplatz ist mit hochstämmigen Laubbäumen (Artenauswahlliste 1), mit Sträuchern (Artenauswahlliste 2) und Bodendeckern (Artenauswahlliste 3) zu bepflanzen.

M 3 Erhaltung der bestehenden Bäume und Sträucher

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Bäume und Sträucher sollen erhalten und gegebenenfalls durch geeignete Gehölzschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen, z. B. durch Baubetrieb, geschützt werden. Bei Ausfall sind entsprechend der Artenauswahllisten 1 und 2 Ersatzpflanzungen durchzuführen.

M 4 Begrünung von Erschließungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume zu pflanzen (Artenauswahlliste 1), zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Dabei soll innerhalb eines Straßenzuges die Beschränkung auf eine Baumart erfolgen. An besonders markanten Stellen, z. B. in Einmündungsbereichen oder platzartigen Aufweitungen des Straßenraumes sind möglichst großkronige Bäume zu pflanzen.

Die Baumscheiben müssen auf einer Fläche von mindestens 4 m² unbefestigt und gegen Überfahren gesichert sein. Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als Rasenflächen anzulegen oder durch bodendeckende Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen.

M 5 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Pro angefangene vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Artenauswahlliste 1) zu pflanzen und zu erhalten. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist möglich.

Die Baumscheiben müssen auf einer Fläche von mind. 4 m² unbefestigt, gegen Überfahren gesichert und mit Gehölz- oder Staudenbodendecken (Artenauswahlliste 3) bepflanzt sein.

M 6 Verwendung versickerungsfähiger Materialien

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 88 LBauO

Die nicht ständig durch Lkw- oder Pkw-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen wie Wohnwege, Pkw-Stellflächen und die Befestigungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit versickerungsfähigem Material, z. B. als Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decke, und entsprechenden Unterbau auszubilden sowie möglichst in die seitlichen Pflanzenbereiche zu entwässern.

Untergeordnete Fußwege im rückwärtigen Bereich von Grundstücken sind ebenfalls versickerungsfähig zu befestigen.

M 7 Bepflanzung der privaten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind nach Möglichkeit zusammenhängend freiwachsende, heimische Heckengehölze und Hochstämme zu pflanzen.

Je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Gehölz gemäß Artenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M 8 Fassadenbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

An den baulichen Anlagen sind öffnungslose Wandflächen von mehr als 200 m², bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 m² Größe und Wände mit einem Anteil an Fensterfläche unter 30 % der Gesamtwandfläche mit Kletter-, Rank- und Schling-

pflanzen (Artenliste 4) zu begrünen. Spaliere für Obstgehölze und Wein sind erwünscht.

Einfriedungen sind ab einer Länge von 20 m mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze gemäß Artenauswahlliste 4 zu pflanzen.

M9 Ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden Niederschlagswässer sind im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung auf dem Grundstück zu versickern. Sie können in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung bzw. in Brauchwasseranlagen verwendet, oder über einen Sickerschacht mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal entsorgt werden.

Das übrige im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal der zentralen Sickermulde zuzuführen.

Artenauswahllisten

Artenauswahlliste 1: Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm

| | |
|-------------------------|---------------|
| Acer platanoides (S) | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastaneum | Roß-Kastanie |
| Carpinus betulus (S) | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus spec. | Apfel |
| Quercus robur (S) | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata (S) | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos (S) | Sommer-Linde |

(S) = auch für den Straßenraum geeignet

Artenauswahlliste 2: Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2 x v., Höhe 100 - 150 cm

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |

| | |
|------------------|---------------------|
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Artenauswahlliste 3: Bodendeckende Sträucher und Stauden

| | |
|--------------------------|------------------|
| Alchemilla mollis | Frauenmantel |
| Bergenia cordifolia | Bergenie |
| Geranium spec. | Storchenschnabel |
| Hypericum calycinum | Johanniskraut |
| Pachysandra terminalis | Schattengrün |
| Rosa spec. | Bodendeckerrosen |
| Spirea „Little Princess“ | Spierstrauch |
| Vinca minor | Immergrün |

Artenauswahlliste 4: Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen

| | |
|----------------------|------------------|
| Aristolochia durior | Pfeiffenwinde |
| Clematis spec. | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Lonicera caprifolium | Geißblatt |
| Parthenocissus spec. | Wilder Wein |

Artenauswahlliste 5: Obstbäume

Hochstämme in traditionellen, landschaftstypischen Sorten

| | |
|-------------------|---|
| Apfelsorten: | Bitterfelder Bohnapfel Brettacher Maunzenapfel Purpurroter Zwiebelapfel |
| Birnensorten: | Alexander Lucas Gellerts Butterbirne Gute Luise Pastorenbirne |
| Zwetschgensorten: | Bühler Frühzwetschge Deutsche Hauszwetschge Lützelshser Frühzwetschge |
| Kirschsorten: | Dönissens Gelbe Hedelfinger Riesenkirsche Meckenheimer Frühe Rote |

Hinweise

1. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und insbesondere der Baumbestand nachzuweisen.
2. Einfriedungen sollten nur in Form von lebenden Hecken gestaltet werden.
3. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Bezirksbüro der Telekom (Robert-Bosch-Straße 2 b, 67227 Frankenthal, Telefon: 06233 / 770066) frühestmöglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
4. Mindestens drei Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
5. Bei der Errichtung von Neubauten entlang der Wormser Landstraße wird empfohlen, wegen der relativ hohen Verkehrslärmbelastung, Schlafräume grundsätzlich auf der straßenabgewandten Seite zu errichten.
6. Baubegleitend sollen gemäß historischer Erkundung des Geländes vom Februar 1999 durch das Büro GPR zwei Baggerschürfe unter der Überwachung eines qualifizierten Fachbüros durchgeführt werden. Darüber hinaus werden aus Vorsorgegründen gemäß Empfehlung der Fachbehörde vom 22.07.1999 zwei weitere Schürfe, insbesondere im Bereich des Kinderspielplatzes vorgenommen. Die aufgeschlossenen Erdmassen sind durch ein qualifiziertes Fachbüro zu überprüfen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Auffälligkeiten sind Untersuchungen durchzuführen. Deren Ergebnisse sind der Bezirksregierung und dem staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt vorzulegen.