



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 018**  
„Hinterm Esel - Neufassung“  
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)**

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportgelände“ sowie als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Planes.

Innerhalb des Mischgebiets werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan jeweils festgesetzt.

Die Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Häuser muss 300 m<sup>2</sup> und die der Reihen- und Doppelhäuser 130 m<sup>2</sup> betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Im Einzelfall können Ausnahmen von den im Plan festgesetzten Nutzungsziffern vorgesehen werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
2. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind im gesamten Plangebiet bei der Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Voraussetzung jedoch ist, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird und nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO anzurechnen ist.

### Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Einzelfall kann von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die zugelassene Geschossflächenzahl nicht überschritten und die Traufhöhe der benachbarten Bebauung angeglichen wird.

#### Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Um in diesen innenstadtnahen Bereichen die stadtklimatisch und gestalterisch notwendigen Grün- und Freiflächen zu erhalten, ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb dieser Flächen nicht zugelassen.

Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen können nur in besonders begründeten Fällen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Vorhandene bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen können zunächst belassen werden. Umbauten und Erweiterungen sind jedoch nicht mehr zulässig.

#### Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird sowohl die offene als auch die besondere Bauweise festgesetzt. Bei verschiedenen Baukörpern und Hausgruppen wird eine Länge von 50 m überschritten. Für diesen Bereich ist daher die besondere Bauweise festgesetzt.

#### Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 17 LPflG)

Die im Plangebiet vorhandene Grünsubstanz stellt ein für die Gesamtstadt wichtiges ökologisches Element dar mit stadtklimatischen Ausgleichs-, gestalterischen und Naherholungsfunktionen an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und dem nordöstlichen Stadtrandbereich.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gehölze und öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen bzw. neu anzupflanzen. Besonders die Baumbestände entlang des Eselsdammes und im Nonnenbachtal sind aufgrund ihres Status als geschützte Landschaftsbestandteile zu erhalten und besonders zu pflegen.

Anschließend an den Grünbereich des Eselsdammes ist auf der Ostseite der Viehtriftstraße ein mindestens 15 m breiter Grünzug zu entwickeln, um den Grünbereich „Schlangenhühl“ anzubinden. Die Gestaltung dieser Ausgleichsfläche im Sinne des § 17 LPflG orientiert sich an den Charakteristika der Altaue. Bereits vorhandene natürliche Gliederungselemente (Weidengehölz mit Staudenflur) sind zu erhalten und in die Gesamtgrünfläche zu integrieren. Maßgeblich für die Gehölzauswahl ist die potentielle natürliche Vegetation. Die künftige Pflege dieser naturnahen Grünfläche hat möglichst extensiv zu erfolgen.

Auf der westlichen Seite des Industriegleises ist ein mindestens 20 m breiter Grünstreifen als Ausgleichsfläche im Sinne des § 17 LPflG nach Detailplan anzulegen. Diese Ausgleichsfläche ist als naturnahe Grünfläche mit standortgerechten Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen. Im Sinne einer gesteuerten Sukzession ist die Fläche anschließend der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bei Bepflanzungen entlang der Bahnlinie sind Mindestabstände einzuhalten und zwar

für Sträucher  $5 + \frac{\text{Endwuchshöhe} - 2 \text{ m}}{2}$

für Bäume  $8 + \frac{\text{Endwuchshöhe m}}{10}$

Die Verbindungsstraße zwischen Fritz-Ober-Straße und Mausbergweg/Viehtriftstraße ist mit Bäumen als einseitigem Straßenbegleitgrün zu versehen.

Der öffentliche Parkplatz im Norden des Sondergebiets „Sportgelände“ ist mit Bäumen einzugrünen und mit einer wassergebundenen Oberfläche auszuführen. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen. Die Kfz-Stellplätze am geplanten Vereinsheim sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Westlich des geplanten Spielfeldes ist ein vorhandenes Schulbiotop zu erhalten.

Die Freiflächengestaltung innerhalb der Baugrundstücke hat so zu erfolgen, dass die nicht überbaubaren Flächen nur bis zu 30 % versiegelt werden. Die Restfläche ist standortgerecht zu begrünen.

### Hinweise:

Bei Bodeneingriffen ist 8 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege (Abtlg. Bodendenkmalpflege) zur Sicherung von archäologischen Fundgegenstände rechtzeitig Kenntnis zu geben. Jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

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

#### 1. Dachform

Im Bereich der zweigeschossigen und mehrgeschossigen Bebauung sind grundsätzlich nur Satteldächer bzw. Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen bei gleichem Neigungswinkel zugelassen. Für die Grundstücke mit der ein- bis zweigeschossigen Bebauung ist neben der Satteldachausbildung auch eine Walmdachausbildung möglich.

#### 2. Dachneigung

Die Dachneigung wird bei Sattel- und Walmdächern auf 40° festgesetzt. Abweichungen von 5° nach oben und unten werden toleriert. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben sowie Gauben in einem größeren Verhältnis als 1:3 zur Gesamtrauflänge sind unzulässig. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,50 m und bei Dacheinschnitten von mind. 0,50 m einhalten.

#### 3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung werden Ton- und Betonziegel sowie Schiefer und schieferähnliches zementgebundenes Material zugelassen. Im Hinblick auf die wünschenswerte Einheitlichkeit der Dachlandschaft ist alles Dacheindeckungsmaterial sowie Giebel- und Traufverkleidungen nur in rotem bzw. braunen Farbton zulässig.

#### 4. Kniestöcke

Kniestöcke werden bei ein- und zweigeschossigen Häusern bis zu 0,75 m Höhe zugelassen (Kniestock-Mauerhöhe zwischen OK Obergeschossdecke und OK Fußpfette).

#### 5. Außenanstriche etc.

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe verputzt, verblendet oder angestrich-

chen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallendem Putzmuster sind untersagt.

6. Sockelhöhe

Unter Berücksichtigung der gegebenen Baugrundverhältnisse wird die Sockelhöhe bis zu 1,15 m zugelassen (Sockelhöhe = Höhe Gehweghinterkante bis Oberkante Decke Kellergeschoss).

7. Garagen

Vor ebenerdigen Garagen ist ein mindestens 5.0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. Carports sind in der Gestaltung, insbesondere in der Dachform und dem Dachdeckungs-material dem Hauptbaukörper anzupassen.

8. Geländeabböschungen

Geländeabböschungen in den Vorgartenbereichen sind unzulässig.

9. Einfriedungen

Alle Baugrundstücke sind straßenseitig einzufrieden. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen zum öffentlichen Grenzbereich hin sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig.

Speyer, den 10. Juni 1991

Stadtbauamt - Planungsabt.:

**Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz**

**Zur Entscheidung**

vom: 14. Jan. 1992

Az.: 35/405-03-Sp. 0/14 c