



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 060
„Am Nonnenbach“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie in einem Teilbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Es beinhaltet Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gemäß § 17 Landespflegegesetz.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht gestattet.

Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Die angegebenen Nutzungsziffern sind Höchstwerte.

Die Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Häuser muss 400 qm, die der Doppelhäuser 200 qm und die der Reihenhäuser 150 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume unberücksichtigt (§ 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)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan festgelegt.

Eine Überschreitung von der festgesetzten Zahl ist nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Flächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen werden Gebäudeteile wie Erker, Terrassen, Vordächer und transparente Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer Fläche von insgesamt 25 qm zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen zu errichten.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht am östlichen Randbereich die offene Bauweise mit der Bestimmung Einzel- und Doppelhäuser vor. Im übrigen Planbereich ist für die Reihenhäuser und für den Geschosswohnungsbau die geschlossene Bauweise vorgesehen.

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

Dachform

Einzel- und Doppelhäuser: (offene Bauweise)

Es werden nur Zeltdächer mit umlaufender Trauflinie zugelassen. Unterbrechungen der Trauflinien sind im Bereich von Gauben zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Walmdächer mit umlaufender Traufe, wenn die Firstrichtung parallel zur Straße verläuft und die Firstlänge nicht mehr als 4,0 m beträgt.

Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau: (geschlossene Bauweise)

Es werden nur Satteldächer mit gewalmter Stirnseite zugelassen. Die Trauflinie muss umlaufend sein. Unterbrechungen der Trauflinie im Bereich der Gauben sind zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 20° festgesetzt. Abweichungen von 5° nach oben und unten sind zulässig.

Dacheindeckung

Im Hinblick auf die Wahrung des Gesamtensembles wird die Dacheindeckung in rotem bzw. rot-braunem Material vorgeschrieben.
Ausnahmsweise zugelassen werden Metalleindeckungen sowie Glaselemente.

Dachaufbauten

Einzel- bzw. Doppelhäuser:

Pro Dachfläche ist nur eine Gaube zulässig.
Die Lage der Gaube ist axial zur Dachfläche anzuordnen.

Es werden rund- und Spitzgauben zugelassen.

Abgeschleppte Gauben sind aufgrund der geringen Dachneigung nicht zulässig.
Abgeschleppte Dächer über Gebäudevorsprünge können jedoch zugelassen werden, wenn sie das Maß der Gauben (3,0 m Breite) nicht überschreiten und somit den Charakter des Gebäudes nicht verfälschen.

Die Dimension darf 3,0 m in der Breite und 2,0 m in der Höhe, gemessen von o.k. Trauflinie nicht überschreiten.

Das Dachdeckungsmaterial ist bei massiven Gauben dem Hauptgebäude anzugleichen.

Ausnahmsweise können auch Stahl-Glaskonstruktionen zugelassen werden.

Dachausschnitte in Form von Dachgärten sind nicht zulässig.

Lichtbänder und Glasaufbauten sind zulässig, wenn sie das Maß der Gauben nicht überschreiten (3,0 m Breite pro Dachseite) und parallel zum Dach gemessen, eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau:

Pro Grundstück bzw. Wohneinheit wird auf jeweils einer Dachflächenseite eine Gaube zugelassen.

Für Dachaufbauten und Gauben gelten die o.g. Gestaltungsregeln wie Einzel- und Doppelhäuser.

Äußere Gestaltung

Bauliche Anlagen können in Putz oder Sichtmauerwerk ausgeführt werden.
Zulässig sind auch Holzfassaden in hellen Farbtönen.

Bei Doppel- und Reihenhäuser sind alle architektonischen Details aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere für:

a) Gebäudevolumen

- Haustiefe und Breite
- Gebäude bzw. Traufhöhe
- Dachneigung
- Vordächer
- Sockelhöhen
- Dachdetails
- Art und Maß der Gaubengestaltung
- Kniestöcke

b) Fassade

- gleiche Putz- bzw. Wandflächen
- gleiche Fenstergestaltung und Material

c) Außenanlagen

- aufeinander abgestimmte Garagenzufahrten und Vorbereiche
- gleiche Einfassung der Vorgärten

In der Baubeschreibung der Bauanträge sind entsprechende Angaben zu den Gestaltungsrichtlinien zu machen.

Sockelhöhe

Einzel- und Doppelhäuser:

Unter Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände und der allgemeinen topografischen Situation (Auffüllmaßnahmen) sind bei zweigeschossigen Gebäuden Sockelhöhen bis 1,50 m zulässig.

Bei 3-geschossigen Gebäuden sind Sockel nur bis zu einer Höhen von 0,20 m zulässig (jeweils gemessen von o.k. Gehweg in der Mitte des Gebäudes).

Im Bereich der Doppelhäuser sind die Sockelhöhen einheitlich auszubilden. In besonders begründeten Fällen (z.B. Geschosswohnungsbau in steigendem Straßenverlauf) können Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden.

Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau:

Unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse (steigender Straßenverlauf der Hauptstraße) wird eine max. Sockelhöhe von 1,0 m zugelassen.

Kniestöcke

Einzel- und Doppelhäuser

Kniestöcke werden nur bei 2 Vollgeschossen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.

Kniestockhöhe ist die Mauerhöhe zwischen Ok.-Rohdecke und Ok.-Fußpfette. Bei Doppelhäusern müssen die Kniestöcke in einheitlicher Höhe ausgeführt werden.

Reihenhäuser:

Bei 2-geschossigen Reihenhäusern sind keine Kniestöcke zugelassen.

Traufhöhe

Einzel- und Doppelhäuser:

Unter Berücksichtigung einer max. Geschossausnutzung von 3 Vollgeschossen wird die Traufhöhe auf 8,50 m beschränkt. Die Mindesttraufhöhe wird auf 7,00 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das sichtbare oder verdeckte Wandhöhenmaß von der Ok. Gehweghinterkante, gemessen von Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Linien, Außenwand / Unterkante Sparren (siehe Skizze).

Garagen:

Einzel- und Doppelhäuser:

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Die Garagen können sowohl im UG (bei entsprechend hohen Sockelgeschossen bis 1,50 m), als auch im EG nachgewiesen werden.

Teile der Freiflächen vor den Gebäuden können ebenfalls als Stellplatzfläche herangezogen werden.

Reihenhäuser

Die Garagen für die Reihenhäuser sind in den ausgewiesenen Garagenhöfen nachzuweisen.

Aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbildes der Gebäudegruppierungen und der Einbindung in die Umgebungsbebauung werden nur Garagen mit geneigten Dächern zugelassen. Das Dachmaterial hat dem der Hauptgebäude zu entsprechen.

Ausnahmsweise können Garagen bei der Reihenhausezeile am nördlichen Wendehammer, auch im Gebäude nachgewiesen werden.

Voraussetzung ist jedoch eine einheitliche, gestalterisch befriedigende Lösung.

Bei den anderen Reihenhäusern wird diese Lösung aufgrund der geringen Vorfläche nicht zugelassen.

Geschosswohnungsbau:

Bei dem 3-geschossigen Wohnungsbau ist eine Tiefgaragenlösung vorzusehen. Die Flachdächer der Tiefgaragen sind zu begrünen und als begehbarer Freiraum zu gestalten.

Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke werden nur lebende Hecken (siehe auch private Begrünungsmaßnahmen) bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Abgrenzungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,25 m zugelassen.

Geländemodellierung

Die topografischen Gegebenheiten und die Untergrundverhältnisse entlang des Nonnenbaches erfordern besondere Auffüllmaßnahmen. Auch wird sich die Höhenlage der geplanten Straßentrasse auf die privaten Auffüllungen auswirken.

Folgende Richtlinien sind einzuhalten:

Die Auffüllungen im Vorgartenbereich dürfen das Straßenniveau nicht überschreiten.

Der tiefliegende Gartenteil (Sportplatzniveau, NN 96,50 m) darf max. 1,0 m angefüllt werden.

Der Geländebruch zwischen Straße und Gartenniveau ist im Bereich der überbaubaren Fläche herzustellen.

Terrassenanschüttungen im Bereich des Gartens, die über das Maß der allgemein zulässigen Auffüllung reichen, werden nicht gestattet.

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

Die in dem landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen wurden als grünordnerische Festsetzungen übernommen.

3.1 Öffentliche Maßnahmen

- Der Baumbestand entlang des Nonnenbaches ist nach LPflG als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

- Die Brache nördlich des Sportplatzes wird im dargestellten Umfang als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wiesenbrache“ in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25b BauGB ausgewiesen.
Ziel ist die Erhaltung der mageren und blütenreichen Wiesenbrache.
- Zur Erhaltung sind folgende Maßnahmen notwendig:
Mahd im 3-jährigen Rhythmus;
Abtransport des Mähgutes und kein Einsatz von Düngern und Pestiziden.
- Bepflanzung der öffentlichen Straßenräume im dargestellten Umfang(Lage nach Plandarstellung; Pflanzqualität nach Artenliste 1).
Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25a Bau GB
- Bepflanzung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.
Bei senkrechten Parkplätzen ist pro 4 Stellplätze, bei Längsparkern pro 2 Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.
Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Anlage eines attraktiven Fuß- und Radweges zwischen dem Nonnenbach und dem Wohngebiet.
Dort sind Pflanzungen wie im Plan dargestellt, zu entwickeln; Bäume nach Artenliste 1.
Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Entlang des Fußweges ist als Abgrenzung zu den privaten Grundstücken eine Schnitthecke (Hainbuche oder Feldahorn) zu pflanzen.
- Die nicht bepflanzten Restflächen sind zu Blumenwiesen zu entwickeln. Dazu sind die Flächen mit einer Blumenwiesenmischung für mittlere Standorte einzusäen. Die Blumenwiesen sind einschürig (Mahd nach dem 31.07.) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.
- Der Freibereich des Kindergartens ist in seinem jetzigen Zustand (unversiegelt mit großkronigem Baumbestand) zu erhalten.

3.2 Private Maßnahmen

- Vorgartenbereiche der Einzelhäuser:
Zur Erstellung von Garagenzufahrten dürfen max. 50% der Vorgartenfläche befestigt werden. Die verbleibenden Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.
Je Einzelgrundstück ist mind. Ein großkroniger Baum gemäß beiliegender Artenliste 2 und 3xv (Empfehlung 14-16 cm Stammumfang) Qualität zu pflanzen.

- Rückwärtige Bereiche der Einzelhäuser:
Die rückwärtigen Bereiche der Einzelhäuser sind gärtnerisch zu gestalten. Je 350 qm Gesamtgrundstücksfläche ist im gekennzeichneten Bereich ein großkroniger Baum gemäß Liste 1 in 3xv (Empfehlung 14-16 cm Stammumfang) Qualität zu pflanzen.
- Freianlagen zwischen den Wohnbauten:
Die Gehölzkulisse entlang des Nonnenbaches soll vom Straßenraum erlebbar bleiben.
Aus diesem Grunde kann nach den Festlegungen des Bebauungsplans dieser Bereich nicht überbaut werden.
- Freianlagen geschlossene Bebauung:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der geschlossenen Bebauung sind gärtnerisch zu gestalten.
Je 350 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum gemäß Liste 1 in 3xv (Empfehlung 14-16 cm Stammumfang) Qualität zu pflanzen.
- Dachbegrünung:
Flachdächer (Tiefgarage) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25n BauGB
Ausnahmen sind dann möglich, wenn das Flachdach bei Wohngebäuden als Dachterrasse genutzt wird.
- Fassadenbegrünung:
Fensterlose Wände und Wände mit einem Anteil an Fensterfläche unter 30% der Gesamtfläche sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Einfriedungen:
Die besondere Situation der Lage in der ehem. Bachniederung erfordert im Bereich der Einzel- und Reihenhäuser Regelungen zu den Einfriedungen. Einfriedungen im Straßenraum sind nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt.
Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zugelassen.
Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO Rheinland-Pfalz

4. Hinweise

Allgemein

- Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und insbesondere der Baumbestand nachzuweisen.

- Oberflächenwasser einschl. anfallendem Wasser von Dachflächen sollten auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- Wege, sämtliche Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze
- auch öffentliche Parkplätze – sollten wasserdurchlässig (z.B. durch Schotterrasen oder Pflasterrasen) hergestellt werden.

Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen im Straßenraum stellen keine Festsetzungen nach BauGB dar, sondern verdeutlichen nur den angestrebten Zustand der Straßenraumgestaltung.

Bodenuntersuchung

- Die in dem Bodengutachten untersuchten Bereiche beschränken sich auf 3 Bohrsondierungen entlang des Nonnenbaches.
Die Erfahrung aus Aufschlüssen in der Rheinniederung zeigt aber auch, dass besonders in der Nähe von Bächen die Untergrundverhältnisse stark wechseln können.
Auf dieses Risiko wird eindringlich hingewiesen.
Der Gutachter empfiehlt deshalb für alle Grundstücke vor der Bebauung Einzeluntersuchungen durchführen zu lassen. Diese Detailuntersuchungen sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
- Ungeachtet notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass durch die grundwassergefährdet Lage der Grundstücke im östlichen Plangebietsteil, die Anlage von Gartenteichen etc., nur mit einer Abdichtung gegen den Untergrund zulässig sind, da durch die Druckwasserbeeinflussung Verbindungen mit dem freien Grundwasser bestehen können.

Altlasten

- Eine im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrsondierung stellte in einer Tiefe zwischen 0,40 m und 1,10 m Ablagerungen von Bauschutt und Ziegelreste fest.
Ab 1,20 m Tiefe wurden sandige und schluffhalte Böden festgestellt. Nähere Untersuchungen sind im Rahmen der Bebauung vom Grundstückseigentümer anzustellen.