



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 061**  
**„Am Germansberg“**  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**



### **Art der baulichen Nutzung:**

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Fläche für Versorgungsanlagen und –leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gemäß § 17 LPflG.

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

### **Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 17 BauNVO, § 19 BauNVO, § 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Mindestgröße der Grundstücke für die freistehenden Einzelhäuser muss 500 qm und die der Doppelhaushälften 250 qm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu maximal 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen werden nicht zugelassen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände 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 wird im Bebauungsplan auf eins festgesetzt. Eine Überschreitung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird nicht zugelassen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinie und Baugrenzen bestimmt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb dieser Flächen nicht zugelassen. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Breite zusammengerechnet mit der Breite der Garagenzufahrt ein Drittel der straßenseitigen Grundstückslänge nicht überschreitet.

Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

### **Bauweise: (§ 22 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten freistehenden Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die im Plangebiet vorhandene Grünsubstanz ist laut Klimagutachten ein für die Gesamtstadt wichtiges ökologisches Element und hat neben seiner stadtklimatischen Ausgleichsfunktion auch einen gestalterisch und für die Naherholung hohen Stellenwert.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bäume, Sträucher und Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen bzw. neu anzupflanzen. Besonders die Baumbestände entlang der Kardinal-Wendel-Straße, der Straße „Am Germansberg“ und am Kinderspielplatz sind zu erhalten.

Östlich anschließend an den Freibereich der Baugrundstücke ist ein mindestens 20 m breiter Grünzug als Ausgleichsfläche im Sinne von § 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.

Zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten landespflegerischen Zielsetzungen und zur Vernetzung dieser Ausgleichsflächen ist ebenfalls entlang des Renngrabens ein etwa 8 m breiter Grünstreifen als Ausgleichsfläche im Sinne des § 17 LPflG nach Detailplan anzulegen. Ebenfalls als Ausgleichsfläche im Sinne des § 17 LPflG ist nördlich der Straße „Am Germansberg“ ein etwa 60 m breiter Grünzug entlang der Fuß- und Radwegeverbindung bis zur Unterführung der B 39 hin nach Detailplan anzulegen.

Die künftige Pflege dieser naturnahen Grünflächen hat extensiv zu erfolgen.

Die Freiflächengestaltung innerhalb der Wohnbaugrundstücke hat so zu erfolgen, dass die nicht überbaubaren Flächen nur bis zu maximal 20 vom Hundert versiegelt werden. Die Restflächen sind standortgerecht zu begrünen.

Die Vorbehaltsfläche für Versorgungsanlagen ist in ihren Randbereichen mit einer Strauch-Bepflanzung zu versehen. Die übrige Fläche ist mit einer extensiv gepflegten Wiese (ein- bis zweischürig, kein Düngereinsatz) zu begrünen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen zur Auswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera periclymenum	Deutsche Geißblatt
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Virbunum opulus	Gemeiner Schneeball

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

**Dachform:**

Im Plangebiet sind nur Satteldächer, Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen bei gleichem Neigungswinkel und Walmdächer zugelassen.

**Dachneigung / Dachaufbauten:**

Die Dachneigung wird auf 40° festgesetzt. Abweichungen von 5° nach oben und unten werden toleriert. Bei Doppelhäusern werden keine Abweichungen toleriert. Gauben in einem größeren Verhältnis als 1 : 3 zur Gesamtrauflänge sind unzulässig.

Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,0 m und bei Dacheinschnitten mind. 0,50 m einhalten. Bei Doppelhäusern müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,25 m von der inneren Brandwand des Nachbarhauses einhalten. Für Dacheinschnitte bei Doppelhäusern gilt das gleiche Maß. Bei Doppelhausdächern müssen beide Haushälften mit gleicher Dachneigung errichtet werden.

#### **Dacheindeckung:**

Als Dacheindeckung werden Ton- und Betonziegel sowie Schiefer und schieferähnliches zementgebundenes Material zugelassen.

#### **Kniestöcke:**

Kniestöcke werden bis zu 0,75 m Höhe zugelassen. Kniestockhöhe ist die Mauerhöhe zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette.

#### **Außenanstriche:**

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe verputzt, verblendet oder angestrichen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallendem Putzmuster sind untersagt.

#### **Sockelhöhe:**

Unter Berücksichtigung der gegebenen Baugrundverhältnisse wird eine Sockelhöhe bis zu 0,60 m zugelassen. Sockelhöhe ist die Höhe zwischen Gehweghinterkante bis OK-Rohdecke Kellergeschoß.

#### **Garagen:**

Die Garagen sind auf Kellergeschoßniveau abzusenken. Zwischen der Straßenflucht und der Stelle, an der die Ausfahrt der Garage das Straßenniveau erreicht, muß eine waagrechte Standfläche von mindestens 5,0 m Länge liegen.

Das Garagendach ist mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Werden zwei benachbarte Garagen nebeneinander an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind Lage und Zufahrt aufeinander abzustimmen.

Carports werden nicht zugelassen.

### **Einfriedungen:**

Alle Baugrundstücke sind straßenseitig einzufrieden. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, bezogen auf die Höhe der Gehweghinterkante, und sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig.

### **Geländemodellierungen:**

Im Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände auf Gehwegniveau aufzufüllen. Geländeabböschungen in den Vorgartenbereichen und in den seitlichen Bereichen zu den Grundstücksgrenzen hin sind unzulässig. Ausgenommen davon sind die Zufahrten zu den Garagen im Kellergeschoß. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist das Gelände so aufzufüllen, dass zwischen Terrassenniveau (ist gleich Vorgartenniveau) und der hinteren (östlichen) Grundstücksgrenze ein Gefälle mit einem Höhenunterschied von 1,0 m entsteht. (siehe Systemschnitt)

### **Hinweise:**

1. Da im Plangebiet archäologische Funde erwartet werden, ist bei Bodeneingriffen 12 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) zur Sicherung von archäologischen Fundgegenständen Kenntnis zu geben. Jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 BFStrG dürfen längs der B 39 Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.
3. Im Bereich des Bebauungsplans sind Hochdruck-Gasfernleitungen der Saar Ferngas AG verlegt (siehe Plan). Die Breite der Schutzstreifen der Leitungen ist 8,0 m, d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachsen. Die Auflagen der Anweisung zum Schutz unterirdisch verlegter HD-Gasfernleitungen der Saar Ferngas AG sind zu beachten.
4. Im Bereich des Bebauungsplans sind weiterhin ein 20-kV-Kabel und ein Fernmeldekabel verlegt (siehe Plan). Der Schutzstreifen mit einer Breite von 4,0 m ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.