



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 070**  
**„In der Wamm“**  
der Stadt Speyer

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

**Internetfassung**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1** Auf den Kleingartengrundstücken wird die Größe der Grundfläche von baulichen Anlagen pro Kleingartenparzelle auf 25 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von sämtlichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauGB nicht zulässig.
- 1.2** Die **Traufhöhe** darf max. 2,30 m betragen. Sie ist zwischen Fertighöhe des Erschließungsweges und der Oberkante der Fußpfette zu messen.
- 1.3** Die **Firsthöhe** darf max. 3,70 m betragen. Sie ist zwischen der Fertighöhe des Erschließungsweges und dem Dachfirst zu messen.

### **2. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **3.1 Ö1 - Wiesen**

Diese sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Entsprechend der Plandarstellung sind Bepflanzungsmaßnahmen vorzunehmen. Hier ist die Anlage einer zentralen Abfallsammlung / Kompostierung bis zu einer Grundfläche von 8 x 8 m zulässig.

#### **3.2 Ö2 - Wege- und Platzflächen**

Wege und Platzflächen (auch auf den Gartengrundstücken) sind, soweit eine Befestigung erforderlich ist, in wasserdurchlässiger atmungsaktiver Befestigung auszuführen. Für die Befestigung der Pkw-Stellplätze wird Schotterrasen festgesetzt. Das noch von diesen Flächen abfließende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig in den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

#### **3.3 Zuordnungsfestsetzung (Satzung der Stadt Speyer gemäß § 135 a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Kosten für die Flächen sowie für die Herstellung und Pflege der landespflegerischen Maßnahmen Ö1 sowie P1 bis 4 werden den Kleingartengrundstücken analog der Flächengröße zugeordnet. Die Maßnahme E1 (siehe Hinweis Nr. 1) wird der öffentlichen Erschließungsmaßnahme (Herstellung des Fußweges parallel zum Stöckelgraben) zugeordnet.

**4. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB und 8a BNatSchG (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)**

**4.1 Pflanzung P1: Hecke zur Eingrünung der Stellplätze und Abfallsammlung**

Entsprechend der Planzeichnung ist eine einreihige Hecke aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch, drei Pflanzen pro 2 m, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**4.2 Pflanzung P2: Gebüsche zur Einbindung der Stellplätze**

Entsprechend der Planzeichnung sind Gebüsche aus einheimischen standortgerechten Sträuchern, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch, eine Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten s. Liste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

**4.3 Pflanzung P3: Baumreihe entlang des Stöckelgrabenweges**

Entsprechend der Planzeichnung ist eine Reihe aus einer standortgerechten, einheimischen Baumart, Pflanzgut 3 x verpflanzt, 13 - 14 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten s. Liste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

**4.4 Pflanzung P4: Baumgruppe**

Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume, 3 x verpflanzt, 13 - 14 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten s. Liste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

**5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1. Gestaltung von Gebäuden, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Dachneigung der Gartenlauben muss im gesamten Baugebiet 30° betragen. Ausnahmsweise können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn die Dachflächen dauerhaft begrünt sind.

**2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen sind ausschließlich auf den Kleingartenparzellen und nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,15 m betragen. Die Einfriedungen sind als Drahtzäune herzustellen. Mauern, geschlossene Holzzäune oder geschlossene Metallkonstruktionen sind unzulässig. Einfriedungen, die an die offene Landschaft angrenzen, sind mit lebenden Hecken (vgl. Pflanzliste) zu begrünen.

**3. Gestaltung von Freiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Gartenflächen dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.

## **HINWEISE**

1. Zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen eine externe Ausgleichsmaßnahme (E1) erforderlich: Auf der unmittelbar südlich angrenzenden stadteigenen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans "Alte Speyerer Weide – Neufassung – Teilbebauungsplan I" (Flur-Nr. 4687/6) sind auf den Wiesenflächen (siehe Eintrag in Planzeichnung) standortgerechte, einheimische Bäume, 3 x verpflanzt, 13 - 14 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten s. Pflanzliste).
2. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden oder anderweitig innerhalb der Pflanzflächen zur Versickerung zu bringen. In diesem Zusammenhang wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.
3. Um einen weiteren Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Düng- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu verzichten.
4. Es wird empfohlen, die Dachflächen der Gartenlauben mit geeigneten Pflanzen extensiv zu begrünen.
5. Die Anlage der Kompensationsflächen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung des Rohbaues von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorzunehmen.
6. Es wird auf die Vorschriften des § 3 (2) BKleinGG hingewiesen, wonach Lauben eine maximale Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschl. überdachten Freisitz nicht überschreiten dürfen und von ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhafte Wohnen geeignet sein dürfen.
7. Aufgrund eventuell vorhandener Grundwasserbelastungen sind im Gebiet keine Brunnen zur Gartenbewässerung zulässig.
8. Mind. 3 Wochen vor Beginn aller Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege-, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer, zu unterrichten. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

## **PFLANZENLISTE**

### **Bäume 1. Ordnung zu pflanzen als Hochstamm**

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

### **Große Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

### **Kleine Sträucher**

Rosa canina	Hundsrose / Gemeine Heckenrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Ribes rubrum	Rote Waldjohannisbeere

-----

FB 5 / 520 Stadtplanung