



**Textliche Festsetzungen zum**  
**Bebauungsplan Nr. 004A**  
**Westlich der Spaldinger Straße**  
**Neufassung – 1. Vereinfachte Änderung**  
**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)

1. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Planes.
3. Die Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Häuser muss 300 m<sup>2</sup> und die der Reihen- und Doppelhäuser mindestens 150 m<sup>2</sup> betragen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).
4. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung kommen für den gesamten Planbereich die entsprechend der jeweils zugelassenen Geschosshöhe in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen zur Anwendung.
5. Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse bzw. den Nutzungsziffern (GRZ und GFZ) Ausnahmen vorgesehen werden, wenn
  1. städtebauliche Gründe diese rechtfertigen
  2. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 10 BauNVO)
  3. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.
6. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagenanlagen innerhalb von Vollgeschossen unberücksichtigt. Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 4 und 5 BauNVO).
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Geräte- und Abstellräume werden außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zugelassen. Diese sind jedoch zusammengefasst an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Kraftfahrzeugabstellplätze nur zulässig wenn sie 1/3 der Gesamtlänge des Vorgartens nicht überschreiten.
8. Bei verschiedenen Baukörpern und Hausgruppen wird eine Länge von 50 m überschritten. Es wird für diese Bereiche die besondere Bauweise festgesetzt.
9. Bei der Ermittlung der zulässigen Höhen für Nebengebäude an der Grenze und Höhen für Einfriedungsmauern wird als Basis die Höhe der Gehweghinterkante zugrunde gelegt.

## Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

### 1. Dachform

Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung sind grundsätzlich nur Satteldächer bzw. Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen bei gleichem Neigungswinkel zugelassen. Für die an den Wald angrenzenden Grundstücke mit der vorgeschriebenen eingeschossigen Bebauung ist neben der Satteldachausbildung auch eine Walmdachausbildung möglich. In jedem Falle sind die Dachflächen durch entsprechende Gestaltung optisch in das anschließende Waldgelände einzubinden (z. B: Abschleppung).

### 2. Dachneigung

Die Dachneigung wird bei Sattel- und Walmdächern auf 25-45° festgesetzt.

Dachaufbauten in Form von Schlepptgauben sowie Gauben in einem größeren Verhältnis als 1:3 zur Dachfläche 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 im dortigen Waldgelände wünschenswerte Einheitlichkeit der Dachlandschaft ist alles Dacheindeckungsmaterial sowie Giebel- und Traufverkleidungen nur in einheitlichem Farbton zulässig.

### 4. Kniestöcke

Kniestöcke werden bei 1-2geschossigen Häusern bis zu 0.75 m Höhe zugelassen (Kniestock-Mauerhöhe zwischen OK Obergeschossdecke und OK Fusspfette).

### 5. Außenanstrich etc.

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

### 6. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2geschossigen Häusern das Maß von 0.50 m und bei Wohnblocks ein solches von 1.20 m bezogen auf die Gehweghinterkante nicht überschreiten.

### 7. Garagen

Werden Garagen im Keller angeordnet so muss zwischen der Straßenflucht und der Stelle an der die Ausfahrt der Kellergaragen das Straßenniveau erreicht, noch eine

waagrechte Standfläche von mind. 5.0 m Länge liegen. Vor ebenerdigen Garagen ist ein 5.0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. Die Rampenneigung darf 14 % nicht übersteigen.

8. Geländeabböschungen in den Vorgartenbereich sind unzulässig.

9. Einfriedungen

Blockbaugrundstücke dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden. Grundstückseinfriedungen mit lebenden Hecken, die eine Höhe von 0.80 m überschreiten sind unzulässig. Alle anderen Baugrundstücke sind straßenseitig einzufrieden. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.20 m innerhalb ausgewiesener Sichtdreiecke eine solche von 1.0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen zur Spaldinger Straße bzw. zum angrenzenden Waldgelände sind nur in Form von lebenden Hecken oder als Einfriedung mit Begrünung zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB, § 17 LPFLG)

Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des Baugebietes sind soweit als möglich zu erhalten.

Der zur Autobahn hin gelegene nördliche Teil des Grundstücks Pl.-Nr. 5605/255 ist wieder aufzuforsten um eine optische und akustische Abschirmung zur A 61 zu schaffen.

Der entlang der Umgehungsstraße vorgesehene Lärmschutzwall ist mit entsprechenden bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die an die Spaldinger Straße angrenzenden Grundstücke sind zu dieser Straße unter Beachtung des Sicherheitsstreifens der HD-Gasleitung mit bodenständigen Bäumen abzupflanzen um eine entsprechende Eingründung des Gebietes nach Osten hin zu erreichen.