



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 006A**  
„Östlich der Waldseer Straße“  
Erweiterung  
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 Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Planes.
2. Die Grundstücke dürfen eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3).
3. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung kommen für den gesamten Planbereich die entsprechend der jeweils zugelassenen Geschosshöhe in § 17 BauNVO festgesetzten GRZ- bzw. GFZ-Werte zur Anwendung.
4. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Für die an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke gilt folgendes: Nebenanlagen sind möglichst an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenzufassen und von der, der Landschaft zugewandten Grundstücksgrenze mindestens 5,0 m abzusetzen.
5. 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 (gemäß § 9 Abs. 4 BBauG sowie § 123 Abs. 5 LBauO)**

1. Werden Garagen im Keller angeordnet, so muss zwischen der Straßenflucht und der Stelle, an der die Ausfahrt der Kellergarage das Straßenniveau erreicht, noch eine waagrechte Standfläche von mind. 5.0 m Länge liegen. Die Rampenneigung darf 14 % nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG, § 3 Abs. 1 und 4 GarVO)  
Vor ebenerdigen Garagen ist ein 5.0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. (§ 2 Abs. 2 GarVO)
2. Im Plangebiet sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer bzw. Dächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen bei gleichem Neigungswinkel zugelassen.
3. Die Dachneigung wird auf 35° festgesetzt. Abweichungen von 5° nach oben und unten werden toleriert. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, sowie Gauben in einem größeren Verhältnis als 1:5 zur Dachfläche sind unzulässig.

4. Als Dacheindeckung werden Ton- und Betonziegel zugelassen. Im Hinblick auf die wünschenswerte Einheitlichkeit der Dachlandschaft ist alles Dacheindeckungsmaterial sowie Giebel- und Traufverkleidungen nur in ziegelrotem bzw. ziegelbraunem Farbton zulässig.
5. Kniestöcke werden bei 1- und 2-geschossigen Häusern bis zu 1.00 m Höhe zugelassen (Kniestock = Mauerhöhe zwischen OK-Obergeschossdecke und OK-Fusspfette).
6. Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe verputzt, verblendet oder angestrichen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallendem Putzmuster sind untersagt.
7. Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2-geschossigen Häusern das Maß von 0.50 m, bezogen auf die Gehweghinterkante nicht überschreiten.
8. Geländeabböschungen in den Vorgartenbereich sind unzulässig.
9. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1.20 m, gemessen von Gehweghinterkante, nicht überschreiten. Im Bereich von Straßeneinmündungen wird die maximale Höhe auf 1.00 m begrenzt.  
Grundstückseinfriedungen zur freien Landschaft hin sind generell als lebende Hecke in einer Höhe bis zu 2.00 m auszubilden.
10. Die nicht überbauten Flächen sind ökologisch sinnvoll zu begrünen, wobei standortgerechte Baum und Straucharten zur Verwendung kommen müssen. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG, § 17 LPflG)