



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 008
„Speyer Nord II - Neufassung“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter“ und einer Verkaufsflächenbeschränkung auf 6 500 qm ausgewiesen.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Planes.
3. Die Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Häuser muss 300 qm, die der Doppelhäuser mindestens 250 qm und die der Reihenhäuser mind. 130 qm betragen (§ 9, Ziff. 1.3 BauGB).
4. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung kommen für den gesamten Planbereich die entsprechend der jeweils zugelassenen Geschosshöhe in § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zur Anwendung. Im Bereich des Sondergebietes werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt.
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. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen,
 3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17, Abs. 10 BauNVO)
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 im Bereich der 2-geschossigen Wohnbebauung werden jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 30 cbm zugelassen. Diese sind jedoch möglichst zusammengefasst an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Kraftfahrzeugabstellplätze nur zulässig, wenn sie bei der 2-geschossigen Bebauung 1/3 und bei den Geschossbauten 2/3 der Gesamtlänge des Vorgartens nicht überschreiten.

8. Vor allen Garagen, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist ein 5 m tiefer Abstellplatz vorzusehen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.
9. Werden Tiefgaragen vorgesehen, so ist zwischen der Abfahrtsrampe der Tiefgaragen und seitlich angrenzenden öffentlichen Wegeflächen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten (§ 2 GarVO).
10. Bei verschiedenen Baukörpern und Hausgruppen wird eine Länge von 50 m überschritten. Es wird für diese Bereiche die besondere Bauweise festgesetzt. In der zeichnerischen Festsetzung ist dargestellt, wo bei den einzelnen Hauskörpergruppen der Grenzanbau zu erfolgen hat.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Ziff. 1.25 BauGB, § 17 LPflG)

Die Waldflächen des Birkenwäldchens und Akazienwäldchens sind zu erhalten. Sofern durch den geplanten Baumarkt Eingriffe in den Bereich des Akazienwäldchens erforderlich werden, sind diese auf das Mindestmaß zu beschränken.

Der vorhandene Waldbestand zwischen den Geschossbauten westlich der Spaldinger Straße ist soweit als möglich zu erhalten. Eingriffe sollen im Falle einer zusätzlichen Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Die Eingrünung entlang der Schifferstadter Straße ist auch in den Bereich des geplanten Baumarktes fortzusetzen. Auf den hierfür ausgewiesenen Parkplätzen ist für 10 Stellplätze jeweils ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke dürfen nur bis zu 1/3 versiegelt werden.

Der vorgesehene 3 m hohe Lärmschutzwall zwischen dem Parkplatz des Baumarktes und der anschließenden Wohnbebauung ist beidseitig zu begrünen.

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

1. Dachform
Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung sind sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig. Bei der 2-geschossigen Wohnbebauung werden nur Satteldächer bzw. Sattel-

dächer mit Krüppelwalm zugelassen. Im Bereich des vorgesehenen 1-geschossigen Baumarktes ist eine Flachdachausbildung zulässig. Diese ist jedoch durch entsprechende Glasaufbauten zu gliedern.

Die Hauptfirstrichtung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eingetragen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind im Bereich von Eckgrundstücken zulässig.

Dachgauben sowie Dacheinschnitte werden in dem gesamten Baugebiet zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jedoch 1/3 der jeweiligen Dachfrontlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,50 m und bei Dacheinschnitten von mindestens 0,50 m einhalten.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muss bei Satteldächern zwischen 25° und 45° betragen. Ausnahmen hiervon können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Bei Wohnhausanbauten ist die Dachneigung dem Bestand anzupassen. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Als Dacheindeckungsmaterial werden Ton- und Betonziegel, Schiefer sowie schieferähnliches Material zugelassen. Bei Erweiterungsbauten ist die Dacheindeckung in Material und Farbe dem Bestand anzupassen.

3. Kniestöcke

Kniestöcke sind im gesamten Baugebiet nur bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette zulässig.

4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bei 2-geschossigen Häusern das Maß von 0,50 m und bei Wohnblocks ein solches von 1,20 m, bezogen auf die Gehweghinterkante, nicht überschreiten. Bei der Höhenbestimmung von Nebengebäuden sowie Einfriedungsmauer ist als Bezugsmaß die Höhe Gehweghinterkante zugrunde zu legen.

5. Garagen und Stellplätze

Werden Garagen in Kellern angeordnet, so muss zwischen der Straßenflucht und der Stelle an der die Ausfahrt der Kellergaragen das Straßenniveau erreicht, noch eine waagrechte Standfläche von 5,0 m Länge liegen. Die Rampenneigung darf 14 % nicht überschreiten. Von ebenerdigen Garagen ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

6. Einfriedungen

Blockbaugrundstücke dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden. Grundstückseinfriedungen mit lebenden Hecken, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten sind jedoch zulässig.

Werden sonstige Baugrundstücke eingefriedet, so darf dies nur in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. In Sichtwinkelbereichen darf die Einfriedung bzw. die Bepflanzungshöhe das Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedungen zur Schifferstadter Straße, Spaldinger Straße und Waldseer Straße dürfen nur in Form von lebenden Hecken erfolgen. Ausnahmsweise können Einfriedungen zugelassen werden, wenn ihre Höhe 2.0 m nicht überschreitet und sichergestellt wird, dass die Mauer entlang der öffentlichen Verkehrsfläche durchgehend begrünt wird.

7. Fassadengestaltung

Alle baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe verputzt oder angestrichen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallendem Putzmuster sind unzulässig.

Die Fassade des geplanten Baumarktes darf nicht umlaufend geschlossen, d. h. ohne Öffnung erscheinen. Sie ist sowohl durch entsprechende Architekturelemente als auch Materialien zu gliedern.

Zur Schifferstadter Straße hin müssen mind. 2/3 der Gesamtfassadenlänge geöffnet bzw. transparent gehalten werden.

Durch vertikale Untergliederung ist der Baukörper in seiner Längsentwicklung optisch aufzulockern.

Die Außenfassade ist mit verputztem Mauerwerk bzw. verputztem Stahlbeton, in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Zulässig sind auch Verkleidungen in Sichtmauerwerk, Natursteinplatten und helle, vertikal gegliederte Metallfassaden.

Speyer, den 09. Mai 1989
Stadtbauamt/Planungsabteilung/Ho.

AUSGEFERTIGT:
Speyer, den 18.10.89

Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung vom: 09. Okt. 1989 Az.: 35/405-03-SP-0/9 b
