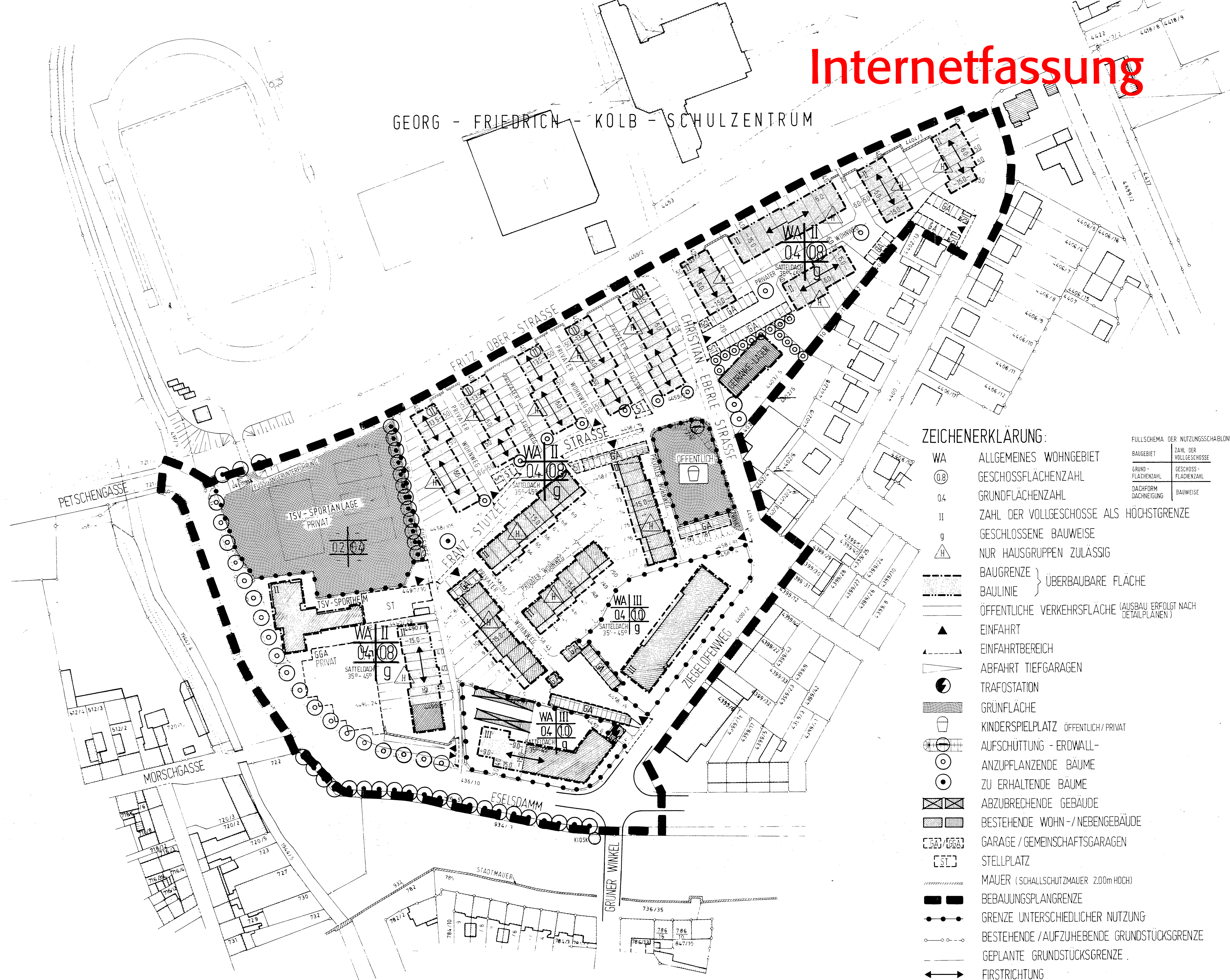


Internetfassung



ZEICHENERKLÄRUNG:

WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet
08	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
04	GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
---	BAUGRENZE
---	BAULINIE
---	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (AUSBAU ERFOLGT NACH DETAILPLÄNEN)
▲	EINFART
▲	EINFARTSBEREICH
▲	ABFART TIEFGARAGEN
▲	TRAFOSTATION
▲	GRÜNFLÄCHE
▲	KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH/PRIVAT
▲	AUFSCÜTTUNG - ERDWAHL -
▲	ANZUPFLANZENDE BÄUME
▲	ZU ERHALTENDE BÄUME
▲	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
▲	BESTEHENDE WOHN-/NEBENGEBÄUDE
▲	GARAGE / GEMEINSCHAFTSGARAGEN
▲	STELLPLATZ
▲	MAUER (SCHALLSCHUTZMAUER 2,00m HOCH)
▲	BEBAUUNGSPLANGRENZE
▲	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
▲	BESTEHENDE / AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
▲	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
▲	FIRSTRICHTUNG

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	

A) BEGRENZUNG: (§ 9 ABS 7 BBauG)

- IM NORDEN: DURCH DIE FRITZ - OBER - STRASSE PL.NR. 4459/2 AUSSCHLIESSLICH
- IM OSTEN: DURCH EINE TEILFLÄCHE DES ZIEGELOFENWEGES PL.NR. 4400/2, DIE GRUNDSTÜCKE PL.NR. 4404/1, 4403/4 UND 4403/5, DIE CHRISTIAN - EBERLE - STRASSE PL.NR. 4455 UND EINE TEILFLÄCHE DES ZIEGELOFENWEGES PL.NR. 4400/2 JEWEILS EINSCHLIESSLICH.
- IM SÜDEN: DURCH DIE STRASSE „ESELSDAMM“ PL.NR. 436/10 EINSCHLIESSLICH

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 ABS 1 BBauG UND BauNVO)

- 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 DIESSES PLANES.
- 2) DIE GRUNDSTÜCKE DÜRFEN EINE MINDESTGRÖSSE VON 120m² NICHT UNTERSCHREITEN (§ 9 ABS 1 ZIFF 3 BBauG)
- 3) HINSICHTLICH DER BAULICHEN AUSNUTZUNG KOMMEN FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH DIE ENTSPRECHEND DER JEWEILS ZUGELASSENEN GESCHOSSZAHL 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 AUSGENOMMEN HIERVON SIND KFZ - ABSTELLPLATZE. GERÄTESCHUPPEN IN HOLZBAUWEISE KÖNNEN AUSNAHMSWEISE AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ZUGELASSEN WERDEN. SIE SIND JEDOCH AN DER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE IM GARTENBEREICH ZUSAMMENZUFASSEN. SIE DÜRFEN EINE GRÖSSE VON 10m³ NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 5) BEI DER ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRENZHÖHEN FÜR NEBENGEBÄUDE UND EINFRIEDUNGSMAUERN WIRD ALS BASISMASS DIE HÖHE DER GEHWEGHINTERKANTE ZUGRUNDE GELEGT.

C) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN: (GEMÄSS § 9 ABS 4 BBauG SOWIE § 123 ABS 5 LBauO)

- 1) VOR EBENERDIGEN GARAGEN AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN IST EIN 5,0m TIEFER STELLPLATZ ANZUORDNEN. (§ 2 ABS 2 GOrNVO)
- 2) IM PLANGEBIET SIND GRUNDSÄTZLICH NUR SATTELDÄCHER BZW. DÄCHER MIT GEGENEINANDER VERSETZTEN DACHFLÄCHEN BEI GLEICHEM NEIGUNGSWINKEL ZUGELASSEN.
- 3) DIE DACHNEIGUNG WIRD AUF 40° FESTGESETZT. ABWEICHUNGEN VON 5° NACH OBEN UND UNTEN WERDEN TOLERIERT. DACHAUFBAUTEN IN FORM VON SCHLEPPGÄUBEN, SOWIE GÄUBEN IN EINEM GRÖßEREN VERHÄLTNISS ALS 1:5 ZUR DACHFLÄCHE SIND UNZULÄSSIG.
- 4) ALS DACHEINDECKUNG WERDEN TON- UND BETONZIEGEL ZUGELASSEN. IM HINBLICK AUF DIE WUNSCHENSWERTE EINHEITLICHKEIT DER DACHLANDSCHAFT IST ALLES DACHEINDECKUNGSMATERIAL, SOWIE GIEBEL- UND TRAUVERKLEIDUNGEN NUR IN ROTEM BZW. BRAUNEM FARBTON ZULÄSSIG. IM BEREICH DER HAUSGRUPPEN MUSS DIE DACHEINDECKUNG EINHEITLICH SOWOHL IN MATERIAL ALS AUCH IN FARBE ERFOLGEN.
- 5) KNIESTÖCKE WERDEN BEI 1 UND 2 GESCHOSSIGEN HÄUSERN BIS ZU 0,80m HÖHE ZUGELASSEN. (KNIESTOCK = MAUERHÖHE ZWISCHEN OK - OBERGESCHOSSDECKE UND OK - FUSSPFETTE.)
- 6) DIE SOCKELHÖHE DARF BEI 1- UND 2- GESCHOSSIGEN HÄUSERN DAS MASS VON 0,50m, BEZOGEN AUF DIE GEHSTEIGHINTERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 7) DIE BAULICHEN ANLAGEN DÜRFEN NICHT IN GRELLER FARBE VERPUTZT, VERBLENDET ODER ANGESTRICHEN WERDEN. VERBLENDUNGEN MIT GLASIERTEM MATERIAL UND AUFFALLENDEM PUTZMUSTER SIND UNTERSÄGT.
- 8) AUS IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHEN GRÜNDEN SIND ENTLANG DEN BALKONPERZEILEN, SÜDLICH DER FRITZ - OBER - STRASSE UND IM NÖRDLICHEN RAMPENBEREICH DER ABFART ZUR GEMEINSCHAFTSGARAGE AN DER STRASSE „ESELSDAMM“ ENTSPRECHENDE SCHALLSCHUTZMAUERN IN 2,00m HÖHE (BEZUGSHÖHE: GEHWEGHINTERKANTE) DURCH DIE JEWEILIGEN BAUTRÄGER BZW. EIGENTUMER ZU ERRICHTEN UND ZU BEGRÜNEN.
- 9) GRUNDSTÜCKEINFRIEDUNGEN DÜRFEN EINE HÖHE VON 120cm, GEMESSEN VON GEHSTEIGHINTERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN. IM BEREICH VON STRASSEN-EINMÜNDUNGEN WIRD DIE MAXIMALE HÖHE AUF 1,00m BEGRENZT.
- 10) DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN SIND ÖKOLOGISCH SINNVOLL ZU BEGRÜNEN, WOBEI STÄNDORTGERECHTE BAUM- UND STRAUCHARTEN ZUR VERWENDUNG KOMMEN MÜSSEN. (§ 9 ABS 1 ZIFF. 25 BBauG, § 17 LPltG.)

D) BEGRÜNDUNG: (§ 9 ABS 8 BBauG)

- 1) BEI DEM BEBAUUNGSPLAN HANDELT ES SICH UM EINEN TEILBEREICH DES IN DER AUFSTELLUNG BEFINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES „HINTERM ESEL - NEUFASSUNGSPLAN“. DIESER SOLL DEN FÜR DEN DORTIGEN BEREICH VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN „HINTERM ESEL“ ERSETZEN.
- 2) AUFGRUND DER GEGEBENEN ENTWICKLUNG WURDE ERFORDERLICH DIE URSPRÜNGLICH VORGESEHENE MEHRGESCHOSSIGE BLOCKBEBAUUNG SÜDLICH DER FRITZ - OBER - STRASSE DURCH EINE ZWEIFGESCHOSSIGE REIHENHAUSBEBAUUNG ZU ERSETZEN. INSGESAMT KÖNNEN DADURCH IN DEM BAUGEBIET 90 EINFAMILIENREIHENHAUSGRUNDSTÜCKE GESCHAFFEN WERDEN.

- 3) IN ANBINDEUNG AN DAS BEREITS VORHANDENE HAUPTVERKEHRSNETZ IST DIE ERSCHLIESSUNG SOWOHL ÜBER DIE FRITZ - OBER - STRASSE ALS AUCH ÜBER DIE STRASSEN „ESELSDAMM“ UND „ZIEGELOFENWEG“ MÖGLICH.
- 4) DIE ERSCHLIESSUNG DER REIHENHÄUSER ERFOLGT ÜBER DIE FRANZ - STÜTZEL - STRASSE BZW. ÜBER EINEN VON DER CHRISTIAN - EBERLE - STRASSE HER ERREICHBAREN WOHNWEG. DIE INNERE ERSCHLIESSUNG IST DURCH DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER HERZUSTELLEN.
- 5) DIE ERFORDERLICHEN GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND IN GARAGENHÖFEN AUSGEWIESEN. DIE NACH DER LANDESBAUORDNUNG ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE KÖNNEN AUF DEN JEWEILIGEN EINZELGRUNDSTÜCKEN ANGEORDNET WERDEN.
- 6) ZU DER IM BEREICH DER CHRISTIAN - EBERLE - STRASSE VORHANDENE HALLE, DIE EINER NICHT EMITTIERENDEN, GEWÖRBLICHEN NUTZUNG DIENEN WURDE DURCH DIE ZWISCHENSCHALTUNG VON GARAGENTRAKTEEN BZW. ABRÜCKUNG DER WOHNBEBAUUNG UND EINGRÜNUNG EIN ENTSPRECHENDER PUFFERBEREICH GESCHAFFEN. DIE EINPASSUNG IN DAS ALLGEMEINE WOHNGEbiet IST GEGEBEN. (§ 4 ABS 32 BauNVO)
- 7) DIE IM PLAN AUSGEWIESENE GEMEINSCHAFTSGARAGE AM ESELSDAMM, DIE DURCH PRIVATE INTERESSENTE ERRICHTET WIRD, SOLL SOWOHL DEN ERFORDERLICHEN GARAGENBEDARF DER BENACHBARTEN REIHENHAUSZEILEN ALS AUCH ALS QUARTIERSGARAGE DEN BEDARF DES UMLIEGENDEN ALTSTADTBereichs DECKEN. AUS VERKEHRSTECHNISCHEN GRÜNDEN KANN DIE ZUFART NICHT ÜBER DIE STRASSE „ESELSDAMM“ ANGELEGT WERDEN. DIE ENTSTEHENDEN IMMISSIONEN LIEGEN ERHEBLICH UNTER DEN WERTEN DIE IM BEREICH DER STRASSE „ESELSDAMM“ GEGEBEN SIND. BESONDERE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (BEGRÜNTE LÄRMSCHUTZ WAND) SIND NUR IM RAMPENABFAHRTSBEREICH ERFORDERLICH.
- 8) DIE NOCH ZU BEBAUENDEN GRUNDSTÜCKE DES PLANGEBIETES BEFINDEN SICH ÜBERWIEGEND IN PRIVATBESITZ. EIN BODENORDNUNGSVERFAHREN NACH DEN VORSCHRIFTEN DES BUNDESBAU - GESETZES WIRD JEDOCH NICHT ERFORDERLICH.
- 9) NACHDEM DIE ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN BEREITS VORHANDEN SIND ENTSTEHEN DER STADT SPEYER DURCH DIE VORGESEHENE STADTBAULICHE MASSNAHME KEINE ZUSÄTZL. KOSTEN.
- 10) DIE GRÖSSE DES TEILBEBAUUNGSPLANGEBIETES BELÄUFT SICH AUF CA. 75 ha. DIE ZAHL DER ZUSÄTZLICHEN BEWOHNER INNERHALB DES GEBIETES BELÄUFT SICH AUF CA. 220.

E) GENEHMIGUNGSVERFAHREN:

1) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM STADTRAT AM 17.4.1986 BESCHLOSSEN.	6) DER BEBAUUNGSPLAN LAG GEMÄSS § 2a(6) BBauG IN DER ZEIT VOM 9.7.86 BIS 11.8.86 ÖFFENTLICH AUS. WAHREND DER AUSLEGUNG GINGEN - BEZÜCKEN UND ANREGUNGEN EIN, ÜBER DIE DER STADTRAT AM - BESCHLUSS GEFASST HAT. DIE BESCHWERDEFUHRER WURDEN MIT SCHREIBEN VOM - ÜBER DAS ERGEBNIS DES BESCHLUSSES IN KENNNTNIS GESETZT.
2) DIESER BESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2(1) BBauG AM 30.4.86 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.	7) DER SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBauG (BEBAUUNGSPLAN EINSCHL. TEXTL. FESTSETZUNGEN) ERFOLGTE DURCH DEN STADTRAT AM 18.9.86.
3) DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a(2) BBauG WURDE IM MAI 86 DURCHFÜHRT.	8) DER GENEHMIGTE PLAN WURDE AM 23.2.86 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND MIT DATUM VOM 23.2.87 RECHTSKRAFT ERLANGT.
4) DER STADTRAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 19.6.86 ANGENOMMEN.	
5) DIE AUSLEGUNG WURDE AM 27.6.86 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.	SPEYER, DEN 17.02.1987 STADTVERWALTUNG SPEYER OBERBÜRGERMEISTER
SATZUNG: GEMÄSS §§ 8-12 BBauG i.V.m. § 24 GEMO. UND § 2 DER HAUPTSATZUNG VOM 28.5.86 SOWIE § 123 ABS 5 LBauO	FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN DER BEZIRKSREGIERUNG GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM 21.01.1987 AZ. 35/405-03-SP.-0/14a NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE, DEN 21.01.1987 BEZIRKSREGIERUNG RHEINHESS - PFALZ I.A. PEIN

TEILBEBAUUNGSPLAN »HINTERM ESEL« NEUFASSUNG

AUFGESTELLT: APRIL 1986	STADTBAUAMT SPEYER
GEZEICHNET: JOPPINGER	
BEARBEITET: HOCK	
GEPRÜFT: HOCK	
GEANDERT: HOCK	