



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 018A
„Hinterm Esel – Teilbebauungsplan -
Neufassung“
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 und BauNVO)

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Planes.
2. Die Grundstücke dürfen eine Mindestgröße von 120 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG).
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 von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Kfz.-Abstellplätze. 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 10 m³ nicht überschreiten.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grenzhöhen für Nebengebäude und Einfriedungsmauern wird als Basismaß die Höhe der Gehweghinterkante zugrunde gelegt.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG sowie § 123 Abs. 5 LBauO)

1. Vor ebenerdigen Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. (§ 2 Abs. 2 GarVO)
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 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 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 0.80 m Höhe zugelassen (Kniestock = Mauerhöhe zwischen OK Obergeschossdecke und OK Fußpfette).
6. Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2-geschossigen Häusern das Maß von 0.50 m, bezogen auf die Gehweghinterkante nicht überschreiten.
7. Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe verputzt, verblendet oder angestrichen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallendem Putzmuster sind untersagt.
8. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind entlang den Baukörperzeilen, südlich der Fritz-Ober-Straße und im nördlichen Rampenbereich der Abfahrt zur Gemeinschaftsgarage an der Straße Eselsdamm entsprechende Schallschutzmauern in 2.00 m Höhe (Bezugshöhe: Gehweghinterkante) durch die jeweiligen Bauträger bzw. Eigentümer zu errichten und zu begrünen.
9. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, gemessen von Gehsteighinterkante nicht überschreiten. Im Bereich von Straßeneinmündungen wird die maximale Höhe auf 1.00 m begrenzt.
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, § 117 LPflG.)