



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 018B**  
Teilbebauungsplan „Hinterm Esel –  
Neufassung“ Änderungsplan I  
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 bzw. in Teilbereichen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.
2. Die zu bildenden Einzelgrundstücke der Reihenhäuser dürfen eine Mindestgröße von 120 qm nicht unterschreiten (§ 9) Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).
3. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der verdichteten Bebauung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind im gesamten Plangebiet bei der Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Voraussetzung ist jedoch, dass das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO anzurechnen ist.
4. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der dargestellten überbauten Flächen zu errichten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Eingangsvorbauten bis zu 1,50 m Tiefe und einer Fläche von insgesamt 5 qm sowie transparent gehaltene Wintergärten und Terrassenüberbauten bis zu einer Tiefe von 3,50 m, einer Gesamthöhe von 3,00 m und einer Fläche von max. 15 qm.
5. Zur Fritz-Ober-Straße hin werden Kfz.-Abstellplätze in den Vorgartenbereich nicht zugelassen.
6. Innerhalb des Änderungsbereiches, in dem Baukörperlängen von 50 m überschritten und die Gebäude und Endhäuser ohne seitl. Abstandsfläche errichtet werden, wird die besondere Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 3 BauNVO).
7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Ziff. 1.25 BauGB, § 17 LPflG) Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind im Interesse der Eingrünung des Gebietes anzupflanzen und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Flächen dürfen aus optischen Gründen sowie zur Schonung des Naturhaushaltes nur bis max. 30 % versiegelt werden. Zur weiteren Schonung des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

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

1. Dächer  
Im Bereich des geänderten Bebauungsplanes sind grundsätzlich nur Satteldächer – in Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung – zugelassen. Die Dachneigung muss bei den Reihenhausergruppen einheitlich 40° betragen.  
  
Die Dachausbildung der Garagenanlage hat ebenfalls in Sattel- bzw. Pultdachform mit angepassten Dachneigungen zu erfolgen.
2. Dachaufbauten  
Dachaufbauten in Form von Sattel- sowie Schleppgauben werden zugelassen, wenn ein Verhältnis von 1 : 3 der Gesamtdachlänge (Trauflänge) nicht überschritten wird.

### 3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial werden Ton- und Betonziegel zugelassen. Im Hinblick auf die wünschenswerte Einheitlichkeit der Dachlandschaft ist das Dachdeckungsmaterial innerhalb des Änderungsbereiches in einheitlichem Farbton auszuführen.

### 4. Kniestöcke

Kniestöcke werden bis zu 0,80 m (Ok. Rohdecke bis Ok. Pfette) zugelassen.

### 5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird auf max. 0,50 m festgesetzt (Bezugshöhe GWHK). Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

### 6. Eingangsvorbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen

Eingangsvorbauten sind grundsätzlich dem Charakter des Hauses anzupassen. Hinsichtlich der Größe derartiger Vorbauten sowie der Wintergärten wird auf Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

Die Ausbildung der Wintergärten und Terrassenvorbauten ist innerhalb der einzelnen Bauzeilen einheitlich in Form und Material auszuführen.

### 7. Einfriedungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin werden Einfriedungen der Grundstücke nur zugelassen, wenn sie einheitlich in Form und Material ausgeführt werden.

Grundsätzlich dürfen derartige Einfriedungen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (Bezugshöhe GWHK).

An der Fritz-Ober-Straße können jedoch in Teilbereichen Mauern bis zu 2 m Höhe zugelassen werden (Bezugshöhe GWHK Fritz-Ober-Straße). Voraussetzung ist jedoch, dass diese Mauern auch zum Straßenraum hin begrünt werden. Grundstückseinfriedungen in den Innenbereichen sind in Form von lebenden Hecken auszubilden. Im Terrassenbereich wird auch die Ausführung von Mauerscheiben bis zu max. 3,50 m Länge und 2,00 m Höhe (Bezugshöhe Terrassenniveau) zugelassen.