



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 024
„Obere Langgasse“
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)

Art der baulichen Nutzungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnnutzungen zulässig. Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Des Weiteren sind im Plangebiet festgesetzt Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), private Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan jeweils festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, nur bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Voraussetzung jedoch ist, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird und nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 LBauO anzurechnen ist.

Höhe baulicher Anlagen: (§ 18 BauNVO)

Für den Bereich der Bebauung im Mischgebiet, entlang der Oberen Langgasse, werden unterschiedliche Traufhöhen von bis zu max. 12,0 m festgesetzt. Für die turmartige Erhöhung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Traufhöhe von max. 18,25 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Traufhöhe von max. 12,0 m festgesetzt. Ausgenommen davon sind die zusammenhängenden Stadthäuser im Bereich der Hangkante zur Bahnlinie, für die eine Traufhöhe von max. 6,0 m festgesetzt wird.

Im Mischgebiet orientiert sich die Traufhöhe an der Höhe zwischen Gehweghinterkante und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, im Allgemeinen Wohngebiet an der Höhe zwischen vorhandenem Geländeniveau und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Im Bereich der Dienstleistungsebene im Erdgeschoss (Mischgebiet) werden nach Süden erweiterte überbaubare Flächen zugelassen, unter der Voraussetzung, dass eine Traufhöhe von maximal 4,0 m nicht überschritten wird.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, private Stellplatzanlagen und Garagen werden außerhalb dieser Flächen nicht zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgaragen und Stellplätze im Straßenraum. Einzelne Kurzzeitstellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, die zum Be- und Entladen auf den Grundstücken genutzt werden, können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die besondere Bauweise festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB, § 17 LPFLG)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bäume und Grünflächen, insbesondere im südlichen Bereich des Sektkellereigelandes, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Freiflächengestaltung innerhalb der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets hat nach einem Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen. Hierbei sind folgende grundsätzliche Bedingungen zu erfüllen: Der Anteil der Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet muss mind. 35 v.H. betragen. Diese Grünflächen sind standortgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Oberen Langgasse sind – nach einem noch zu erstellenden Straßenausbauplan – beidseitig großkronige Bäume alleenartig als Straßenbegleitgrün anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Plangebiet sind Bäume und Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sollen zur Anwendung kommen:

Bäume

Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum

Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

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

1. Dachform

Im Plangebiet zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Dächer mit gleicher Dachneigung. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer im Bereich der Ladenzone (Erdgeschoss), des Mischgebiets sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen.

2. Außenanstrich:

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe verputzt, verblendet oder angestrichen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallendem Putzmuster sind untersagt.

3. Sockelhöhe

Unter Berücksichtigung der gegebenen Baugrundverhältnisse wird eine Sockelhöhe bis zu 1,00 m zugelassen. Sockelhöhe im Mischgebiet ist die Höhe zwischen Gehweghinterkante bis Oberkante Rohdecke Kellergeschoss. Im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich der Bezugspunkt für die zulässige Sockelhöhe von 1,00 m am vorhandenen Geländeniveau. Ausnahmen können in besonders zu begründenden Fällen zugelassen werden.

4. Tiefgaragen/Garagen:

Tiefgaragen sind vollständig geschlossen unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen. Das Tiefgaragendach ist, soweit es nicht durch bauliche Anlagen, Zuwegungen oder Straßenraum überdeckt wird, zu begrünen. Ausgenommen davon ist die Zufahrt zu den im Tiefgeschoss liegenden Stellplätzen der Stadthäuser entlang der Bahnlinie. Diese Zufahrt kann mit einer zu begrünenden Pergola versehen werden.

Sammelgaragen oder Garagenhöfe oberhalb der Geländeoberfläche werden nicht zugelassen.

Carports werden nicht zugelassen.

Sonstige Festsetzungen:

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB emissionsverursachende feste und flüssige Brenn- und Heizstoffe wie Kohle, Öl (ausgenommen Heizöl EL), Holz zur Befuerung der haustechnischen Heizungsanlagen nicht verwendet werden.

Empfehlungen:

1. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen und Terrassen z. B. in Zisternen zu sammeln und z. B. für die Bewässerung der Außenanlage zu verwenden.
2. Weiter wird empfohlen, bei der Errichtung von Stellplätzen und privaten Gehwegen etc. wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine o.ä.) zu verwenden.

Hinweise:

1. Unter dem ehemaligen Brauereigelände sind Kellergewölbe vorhanden, die durch den Bauträger genau aufgenommen und bei der Planung entsprechend beachtet werden müssen.
2. Bei Bodeneingriffen ist 12 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) zur Sicherung von archäologischen Fundgegenständen rechtzeitig Kenntnis zu geben. Jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) sowie des Versiegelungsgrades der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.