



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 026
Sanierungsgebiet „Fischmarkt“
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 BBauG und BauNVO)

Nutzung

Das Baugebiet, im Zentrum der Altstadt, ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausnutzung

1. Städtebauliche Gründe rechtfertigen die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet. Als Ausgleich für die Überschreitung der Nutzungsziffern können die Freiräume des Fischmarktes und des Domgartens zur täglichen Erholung der Bürger gewertet werden.
2. Bei verschiedenen bebauten Grundstücken werden die im Plan festgesetzten Nutzungsziffern (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) überschritten. Bei einer Neubebauung sind dort die im Plan festgesetzten GRZ und GFZ verbindlich.
3. Die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO kann um die Flächen der unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO erhöht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet.
2. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche wird gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zugelassen.
3. Die ausgewiesenen Tiefgaragen dienen zur Deckung des anfallenden Stellplatzbedarfs in dem Bereich und ermöglichen die Gestaltung des Fischmarktes als Fußgängerbereich und die Begrünung der Innenzonen.

Historische Bauwerke (§ 4, 8 DSchPflG)

1. Folgende Bauwerke stehen wegen ihrer historischen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz

Fischmarkt 5 („Villa“)

Internetfassung

Fischmarkt 5 a (Gasthaus „Zum goldenen Fass“)

Johannesstr. 27 (Wohnhaus ehem. Eberhard)

2. Soweit Änderungen erforderlich sind, müssen diese mit der Denkmalfachbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden.

Grünbereiche

1. Die im Planbereich vorhandene Grünsubstanz stellt ein wichtiges Erholungs- und Gestaltungselement dar.
Der im Bebauungsplan vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25 BBauG).
2. Außerdem sind sowohl in den öffentlichen als auch privaten Innenbereichen soweit es die Örtlichkeit zulässt, Bäume und Sträucher zu pflanzen (§ 39 b BBauG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziff. 25)
3. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
4. Langfristig soll entlang dem Speyerbach eine Grünzone entstehen die z. Zt. vorhandene Bebauung (Wohnhaus, Omnibushalle und 37 Garagen) soll zu gegebener Zeit entfallen.

Garageneinfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 GarVo)

Vor den Garageneinfahrten sind auf den jeweiligen Baugrundstücken waagrechte Standflächen von 5,0 m Tiefe anzuordnen.

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

1. Bei Neubaumaßnahmen wie Modernisierungsvorhaben ist eine Rücksichtnahme auf den Altstadtcharakter in Material, Struktur und Maßstab Bedingung.
2. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen hat nach den Vorschriften der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches zu erfolgen (Näheres siehe unter Nachrichtlich). Demnach gilt folgendes:
3. Die Außenwandgestaltung der Häuser ist in Material, Struktur und Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen. Die Verkleidung der Außenfront mit Metall- oder Kunststoffplatten, glasierten Keramikplatten, Marmorplatten, hellen Asbestzementschindeln, Mosaik, Glas oder Verwendung ähnlicher Anstriche ist unzulässig. Heimische Natursteine

dürfen nur an den Sockeln und als Fenstergewände angebracht werden. Vorhandene Fenstergewände aus Naturstein sind zu erhalten.

4. Sofern Alufenster bzw. -türen zur Ausführung kommen, sind diese mit dunklem Eloxal zu versehen.
5. Entsprechend der dort gegebenen, altstadtmäßigen Situation sind Fensteröffnungen nur in vertikalisierter Form zulässig.
6. Alle Dachflächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, müssen eine Neigung von mind. 45° haben. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben zulässig. Die Dachdeckung muss sich dem Bestand anpassen. Zugelassen sind Biberschwanzziegel, dunkel engobierte Tonziegel sowie Tonziegel im Naturton. Schiefer oder schieferähnliches Material, sonstiges zementgebundenes Dachdeckungsmaterial, Blech, Wellasbest oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
7. Die Anordnung von Dachausschnitten ist nur an den Gebäuderückseiten zulässig.
8. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Dies gilt auch für Änderungen des Außenputzes und des Außenanstriches.

Nachrichtlich (§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Siehe Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereichs von Speyer vom 11.11.1975, sowie die Satzung zur Änderung der vorgenannten Satzung vom 16.08.1978.
2. Siehe Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des engeren Altstadtbereichs in Speyer vom 14.02.1975, sowie die Satzung zur Änderung der vorgenannten Satzung vom 16.08.1978.
3. Entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes ist bei neu zu errichtenden Bauvorhaben innerhalb der 150 m breiten Deichschutzzone des Speyerbachrückstaudeiches eine wasserbehördliche Genehmigung nach § 16 Rheindeichordnung (RDO) erforderlich.

Immissionsschutz

Die im Jahre 1977 errichtete Tiefgarage mit insgesamt 73 Stellplätzen, davon 28 privat und 45 öffentlich, wird sowohl über die Pfaugasse als auch über den Fischmarkt angefahren.



Die Pfaugasse stellt eine innerörtliche Verbindungsspanne mit erheblicher Verkehrsbelastung dar.

Durch die beschränkten Öffnungszeiten –die öffentliche Tiefgarage wird ab 19.00 Uhr geschlossen- ergeben sich für die Bewohner des dortigen Bereiches keine unzumutbaren Störungen und Beeinträchtigungen.

Die an der Salzturmstraße ausgewiesene und im Jahre 1979 erstellte Tiefgarage mit insgesamt 20 Stellplätzen dient ausschließlich dem privaten Bedarf der dortigen Anwohner.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Rechtsgültigkeit des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 4 BBauG)

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfes mit integrierter Landschaftsplanung ist abgeschlossen. Das Planwerk befindet sich derzeit in der Beratung in den politischen Gremien. Den Trägern öffentlicher Belange wurde der Flächennutzungsplanentwurf bereits zugeleitet.

Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Fischmarkt“ bzw. zur Durchführung von privaten Objektsanierungen wird dringend die Vorlage einer rechtsverbindlichen Grundlage erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.