



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 027
„Roßmarkt - 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)

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind der Bereich zwischen Karlsgasse, Maximilianstraße, Heydenreichstraße und Hellergasse (Kaufhaus) sowie bestehende Verwaltungsgebäude und der geplante Ergänzungsbau an der Roßmarktstraße. Weitere Ausnahmen können nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Des Weiteren sind im Plangebiet festgesetzt Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und private Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan jeweils festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation ergeben sich bei der bestehenden Bebauung Grundflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 und Geschossflächenzahlen bis zu 1,9.

Bei einer Neubebauung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsziffern verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen Ausnahmen von den im Plan festgesetzten Nutzungsziffern möglich, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern (z. B. Ecksituation, Kleingrundstück),
2. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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 anzusehen ist und zu Wohnzwecken genutzt wird.

Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 13 BauNVO)

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

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO Stellplätze und Garagen werden außerhalb dieser Flächen nicht zugelassen. Ausnahmen von dieser Regelung werden nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen.

Vorhandene bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen können zunächst belassen werden, Umbauten und Erweiterung sind künftig jedoch nicht mehr zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: (§ 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse jeweils festgesetzt, teilweise nur als maximale Geschosshöhe, teilweise auch als Minimal- und Maximalfestsetzung.

Ausnahmen von den vorgegebenen Geschosshöhen können nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erforderlich machen und die festgesetzte Geschosshöhe nicht überschritten wird.

Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist lediglich der denkmalgeschützte Solitärbaukörper der ehemaligen Rossmarktschule.

Denkmalschutz:

Das gesamte Plangebiet ist gekennzeichnet als Bereich zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. In diesem Bereich kann gemäß § 172 BauGB die Genehmigung für den Abbruch oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestaltung prägt oder weil sie von städtebaulicher, geschichtlicher oder historischer Bedeutung ist.

Soweit Änderungen an unter Denkmalschutz stehenden Anlagen erforderlich werden, müssen diese mit der Denkmalschutzbehörde bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden (§ 13 DSchPflG).

Zudem gelten die Vorschriften der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Grabungsschutzgebietes „Römische Straßenkreuzung“ vom 19.12.1991 (Näheres unter „Nachrichtlich“).

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB i.V.m. § 17 LPfIG)

1. Die Vegetation im Plangebiet ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begründen. Der dargestellte Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorgenommen werden.

2. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es stehen insbesondere zur Auswahl:

Bäume:

Platanus spec.	-	Platane
Aesculus hippocastanum	-	Roß-Kastanie
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn

Sträucher:

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

3. Bäume im Bereich von Erschließungswegen und Stellplätzen sollen eine Pflanzfläche von mindestens 2 x 2 m aufweisen und gegen überfahren geschützt sein.
4. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
5. Innerhalb privater oberirdischer Stellplatzanlagen ist pro drei Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist möglich.

Für die Bepflanzung der Stellplatzanlagen werden insbesondere die Arten entsprechend Punkt 2 der grünordnerischen Festsetzungen empfohlen.

6. Die Gestaltung innerhalb der privaten Grundstücke hat so zu erfolgen, dass nicht überbaubare Flächen nur bis zu maximal 35 % versiegelt werden. Der verbleibende Anteil dieser Flächen ist ebenso standortgerecht zu begrünen wie die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen privaten Grünflächen.

Vorhandene unversiegelte Flächen sind ebenfalls standortgerecht zu begrünen.

Eine Überbauung sowie Befestigung der Grünflächen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Zuwegungen zu Gebäuden und andere als Fußwege auszuweisende Flächen.

Diese dürfen jedoch insgesamt nicht mehr als maximal 20 % der Grünflächen in Anspruch nehmen.

7. Die Gestaltung der privaten Grünflächen vor der ehemaligen Roßmarktschule sowie dem geplanten Verwaltungsneubau ist mit dem Stadtbauamt sowie mit dem Umweltamt der Stadt Speyer abzustimmen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO)

1. Bei Neubaumaßnahmen wie Modernisierungsvorhaben ist eine Rücksichtnahme auf den Altstadtcharakter in Material, Struktur und Maßstab Bedingung.
2. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der nachstehend bezeichneten Satzung liegen, hat nach den Vorschriften der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches vom 16.08.1978 zu erfolgen (näheres siehe unter „Nachrichtlich“).

Für das übrige Plangebiet gilt folgendes:

1. Im Plangebiet sind nur Satteldächer sowie Satteldächer mit Abwalmungen oder Mansarddächer zulässig.
Bei Nebengebäuden können sonstige Dachformen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Stadtbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.
2. Die Traufhöhe bei eventuellen Neubaumaßnahmen ist am Bestand zu orientieren. Ausnahmen können aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden. Im Bereich des geplanten Ergänzungsbaus der Evang. Landeskirche an der Roßmarktstraße wird i.V.m. § 18 BauNVO eine Traufhöhe von max. 8,9 m, gemessen an der nordwestlichen Baukörperkante an der Roßmarktstraße, festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen dem Niveau der Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
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 oder Marmorplatten, Asbestzementschindeln, Mosaik, Glas ist unzulässig.
Sofern Alufenster bzw. -türen zur Ausführung kommen, sind diese farbig abgestimmt auf die Farbgebung der Fassade zu beschichten.
4. Vorhandene Fenstergewände aus Naturstein sind zu erhalten.
5. Alle Dachflächen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, müssen eine Neigung von mind. 40° haben. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben zulässig (stehende Gauben oder Schleppgauben). Diese müssen sich der Dachfläche anpassen, dürfen jedoch ein Breitenmaß von jeweils 1,50 m nicht überschreiten.

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.

6. Die Anordnung von Dachausschnitten ist nur an den Gebäuderückseiten, die vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind, zulässig.
7. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Dies gilt auch für Änderungen des Außenputzes und des Außenanstriches.
8. Tiefgaragen sind vollständig geschlossen unterhalb der Geländeoberfläche anzulegen. Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeniveau. Das Tiefgaragendach ist zu begrünen soweit es nicht durch bauliche Anlagen oder Zuwegungen überdeckt wird. Die Gestaltung des Tiefgaragendaches ist in die Gesamt-Platzgestaltung um die Hellergasse mit einzubeziehen.
9. Die Platzgestaltung im Bereich der Hellergasse sowie die Freiflächengestaltung im Anschluss daran auf dem ehemaligen Schulhof sind aufeinander abzustimmen. Der Grünflächenanteil muss dabei mindestens 60 % der Gesamtgestaltungsfläche betragen. Für neu anzupflanzende Bäume werden die Arten entsprechend Punkt 2 der gründerischen Festsetzungen empfohlen. Nach Möglichkeit sollen lediglich maximal zwei unterschiedliche Arten zur Anwendung kommen. Die Anforderungen insbesondere an die innenstadtgerechte Aufenthaltsfunktion der Platz- und Freibereiche sind ausreichend zu berücksichtigen.
10. Carports werden nicht zugelassen.
11. Fassaden, die eine geschlossene und ungegliederte Wandfläche von mehr als 25 m² aufweisen, sind standortgerecht mit Rankpflanzen zu begrünen.

Nachrichtlich:

1. Für den weitaus überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets (mit Ausnahme einzelner Grundstücke auf der Ostseite der Karmeliterstraße) gilt die Satzung zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches vom 10.08.1978 sowie die Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten vom 16.08.1978. Alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung unterliegen deren Vorschriften.
2. Für das Teilgebiet des Bebauungsplans zwischen Hellergasse, Heydenreichstraße, Ludwigstraße und Roßmarktstraße gilt die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Grabungsschutzgebietes „Römische Straßenkreuzung“ vom 19.12.1991.

Vorhaben, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können – hierzu zählen insbesondere Aushubarbeiten, Bohrungen und sonstige Erdarbeiten jeder Art -, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Vorschriften der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Empfehlungen:

1. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen und Terrassen z. B. in Zisternen zu sammeln und z. B. für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden. Auf die entsprechende Satzung der Stadt Speyer bezüglich des Oberflächenwassers wird verwiesen.
2. Weiter wird empfohlen, bei der Errichtung von Stellplätzen und privaten Gehwegen etc. wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine o. ä.) zu verwenden. Auf die entsprechende Satzung der Stadt Speyer bezüglich des Oberflächenwassers wird verwiesen.

Hinweise:

1. 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. Die Vorschriften der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Grabungsschutzgebiets „Römische Straßenkreuzung“ sind zu beachten.
2. 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.
3. Der Gehölzbestand mit Erhaltungsbindungen ist lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte der zu schützenden Gehölze nach Lage und Höhe einzumessen und in die Unterlagen des Bauantrages mit aufzunehmen.