



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 035
„Vogelgesang Neufassung“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

C. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Bereich des Priesterseminars der Klosteranlage als Sondergebiet gemäß § 11 BBauG ausgewiesen.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Planes.
3. Die Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Häuser muss 300 qm und die der Reihen- und Doppelhäuser mindestens 150 qm betragen (§ 9, Ziff. 1.3 BBauG).
4. Innerhalb der 1-geschossigen Bebauung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle südlich der Straße „Im Lammsbauch“ wird entsprechend § 4 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass dort nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
5. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung kommen für den gesamten Planbereich die entsprechend der jeweils zugelassenen Geschößzahl in § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl zur Anwendung.
6. Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse bzw. den Nutzungsziffern GRZ und GFZ Ausnahmen vorgesehen werden, wenn
 1. städtebauliche Gründe diese rechtfertigen,
 2. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 10 BauNVO).
 3. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.
7. Bei der Ermittlung der Geschößfläche bleiben Garagenanlagen innerhalb von Vollgeschossen unberücksichtigt. Die zulässige Geschößfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a, Abs. 4 und 5 BauNVO).
8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Geräte und Abstellräume werden innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 30 cbm zugelassen. Diese sind jedoch möglichst zusammengefasst an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Kraftfahrzeugabstellplätze nur zulässig, wenn sie 1/3 der Gesamtlänge des Vorgartens nicht überschreiten.
9. Alle erforderlichen Garagen im Bereich der Blockbebauung sind als Tiefgaragen auszubilden. Auf die zeichnerische Ausweisung der geplanten Tiefgaragen im Plan wurde verzichtet. Diese sind in dem nach der jeweiligen planerischen Konzeption günstigsten Grundstücksbereich anzulegen.
10. Zwischen der Abfahrtsrampe der Tiefgaragen und seitlich angrenzenden öffentlichen Wegeflächen muss ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden (§ 2 Gar VO).
11. Bei verschiedenen Baukörpern und Hausgruppen wird eine Länge von 50 m überschritten. Es wird für diese Bereiche die besondere Bauweise festgesetzt. In der zeichnerischen Festsetzung ist dargestellt, wo bei den einzelnen Hauskörpergruppen der Grenzanbau zu erfolgen hat.
12. Bei allen Grundstücken mit mehr als 3 Geschossen ist die Stellplatzverpflichtung nach der Landesbauordnung dahingehend zu erfüllen, dass mindestens 75 % der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

D. Gestalterische Festsetzungen: (gemäß § 9 Abs. 4 BbauG sowie § 123 LBauO)

1. Dachform
Es sind sowohl Sattel- als auch Walmdächer zugelassen. Die Hauptfirstrichtung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eingetragen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind im Bereich von Eckgrundstücken zulässig.

Dachgauben sowie Dacheinschnitte werden in dem gesamten Baugebiet zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen jedoch 1/3 der jeweiligen Dachfrontlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,50 m und bei Dacheinschnitten von mindestens 0,50 m einhalten.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muss bei freistehenden Häusern zwischen 25° und 45° betragen. Ausnahmen hiervon können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Die Dachneigung bei Hausgruppen muss einheitlich 30° betragen.

Ausnahmen können zugelassen werden bei Hausgruppen, denen eine einheitliche Planung zugrunde liegt. Als Dacheindeckungsmaterial werden Ton und Betonziegel, Schiefer sowie schieferähnliches Material zugelassen. Im Bereich der Hausgruppen muss die Dacheindeckung einheitlich sowohl in Material als auch in Farbe erfolgen.

3. Kniestöcke

Kniestöcke sind im gesamten Baugebiet nur bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette zulässig.

4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bei 2-geschoßigen Häusern das Maß von 0,50 m und bei Wohnblocks ein solches von 1,20 m, bezogen auf die Gehweghinterkante nicht überschreiten. Bei der Höhenbestimmung von Nebengebäuden sowie Einfriedungsmauer ist als Bezugsmaß die Höhe Gehweghinterkante zugrunde zu legen.

5. Garagen und Stellplätze

Werden Garagen in Kellern angeordnet, so muss zwischen der Straßenflucht und der Stelle an der die Ausfahrt der Kellergaragen das Straßenniveau erreicht, noch eine waagrechte Standfläche von 5,0 m Länge liegen. Die Rampenneigung darf 14 % nicht überschreiten. Von ebenerdigen Garagen ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

6. Einfriedungen

Blockbaugrundstücke dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden. Grundstückseinfriedungen mit lebenden Hecken, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten sind jedoch zulässig.

Werden sonstige Baugrundstücke eingefriedet, so darf dies nur in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. In Sichtwinkelbereichen darf die Einfriedung bzw. die Bepflanzungshöhe das Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

Zur freien Landschaft hin wirkende Stützmauern im Bereich des Hochufergeländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und müssen durch entsprechende Bepflanzung eingegrünt werden.

7. Außenanstrich

Alle baulichen Anlagen dürfen nicht in greller Farbe verputzt oder angestrichen werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallendem Putzmuster sind unzulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Ziffer 1, 25 BbauG, § 17 LPfIG)

Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des Baugebietes sind zu erhalten.

Entlang des Renngrabens sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und insbesondere im Bereich der vorgesehenen Bebauung auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen durch Neuanpflanzungen lückenlos zu schließen.

Alle Grundstücke im Bereich des Hochufers, die zur freien Landschaft hin orientiert sind, müssen gegen diese entsprechend durch bodenständige Bäume und Sträucher abgepflanzt werden.

Stützmauern, die zur freien Landschaft hin wirken, sind durch Rankpflanzen entsprechend einzugrünen (siehe auch Ziffer 6 letzter Absatz).

Die Dachfläche von Unterflurgaragen sind als begehbare Grünflächen anzulegen.