



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 035 A
„Vogelgesang – Neufassung –
1. vereinfachte Änderung“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (1) LBauO

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 und 23 BauNVO)

Als Nutzungsziffern werden festgesetzt: Eine GRZ mit 0,4, eine GFZ mit 0,8.

Die überbaubare Fläche ist im Änderungsplan durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen besonders gekennzeichnet.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür besonders ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für den Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Hausgruppen zulässig (Reihenhausbebauung).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche und als privater Wohnweg / privater Fußweg.

Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke für Reihenhäuser muß mindestens 150qm betragen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des §.14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Geräteschuppen bis 8qm Grundfläche. Die Geräteschuppen sind so auf den Grundstücken anzuordnen, daß die Schuppen von jeweils zwei benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB sowie § 86 Abs.1 LBauO

Dachform

Es sind Satteldächer zugelassen. Die Hauptfirstrichtung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eingetragen.

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

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

Dachneigung und -material

Die Dachneigung muß bei den Reihenhäusern zwischen 30 und 40° betragen. Für einzelne Hausgruppen muß die Dachneigung jeweils einheitlich sein. Als Dacheindeckungsmaterial werden Ton- und Betonziegel, Schiefer sowie schieferähnliche Mate-

rialien zugelassen. Für die Reihenhausgruppen muß die Dacheindeckung einheitlich sowohl in Material als auch in Farbe erfolgen.

Kniestöcke

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

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bei den zweigeschossigen Reihenhäusern das Maß von 0,5m, bezogen auf die Gehweghinterkante, nicht überschreiten. Bei der Höhenbestimmung von Nebengebäuden sowie Einfriedungsmauern ist als Bezugsmaß die Höhe Gehweghinterkante zugrunde zu legen.

Einfriedungen

Werden Baugrundstücke eingefriedet, so darf dies nur in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,20m erfolgen. In Sichtwinkelbereichen darf die Einfriedung bzw. die Bepflanzungshöhe das Maß von 1,0m Höhe nicht überschreiten.

Außenanstriche

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

Gestaltung der Nebenanlagen

Die paarweise zusammengebauten Geräteschuppen sind in Material, Form und Farbe einander anzupassen.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB, § 17 LPfIG)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Pro Reihenhausgrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Geräteschuppen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.