



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 038
„Grüner Winkel“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

A. Begrenzung (§ 9 Abs. 7 BBauG)

- Im Norden: Durch die alte Stadtmauer Pl.-Nr. 933 im Bereich der Allmendstraße einschließlich.
- Im Osten: Durch die Widdergasse Pl.-Nr. 8477/14 ausschließlich.
- Im Süd und Westen: Durch den Speyerbach Pl.-Nr. 968 jeweils einschließlich.

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

Nutzung

Das Baugebiet im Zentrum der Altstadt ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses B-Planes.

Ausnutzung

Bei verschiedenen bebauten Grundstücken werden die im Plan festgesetzten Nutzungsziffern nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Bei einer Neubebauung sind dort die im Plan festgesetzten GRZ und GFZ verbindlich.

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

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Die Errichtung von sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche wird gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zugelassen. Bereits vorhandene Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen können bis zu einer Neubaubauung des Grundstücks belassen werden.

Historische Bauwerke

Die Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden, historisch und geschichtlich bedeutsamen Stadtmauer ist Bedingung ! (§ 39 h BBauG). Soweit Veränderungen erforderlich sind, müssen diese mit der Denkmalfachbehörde und unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden!

Grünflächen

Das Plangebiet ist umrahmt von den Grünbereichen des alten Stadtmauergrabens und des Speyerbaches. Die städtebaulich wünschenswerte Eingrünung der Innenbereiche im Baugebiet erfordert die Erhaltung und Pflege des vorhandenen Baumbestandes sowie die Anpflanzung von Bäumen auf den einzelnen Grundstücken, soweit die örtl. Gegebenheiten dies zulassen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG sowie 97a-alt i. V. m. § 129 (4) LBauO- neu bzw. §§ 123, 124 (1) LBauO neu

1. Bei Neubaumaßnahmen wie Modernisierungsvorhaben ist eine Rücksichtnahme auf den Altstadtcharakter in Material, Struktur und Maßstab Bedingung.
2. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs der nachstehend bezeichneten Satzung liegen (Bereich entlang der Hasenpühlstraße und der alten Stadtmauer), hat nach den Vorschriften der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches zu erfolgen (Näheres siehe unter nachrichtlich).

Für das übrige Plangebiet gilt folgendes:

- 3.1 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, hellen Asbestzementschindeln,

- Mosaik, Glas oder Verwendung ähnlicher Anstriche ist unzulässig. Heimische Natursteine dürfen nur an den Sockeln angebracht werden. Die Höhe Sockelausbildung darf 0,80 m nicht überschreiten.
- 3.2 Sofern Alufenster bzw. -türen zur Ausführung kommen, sind diese mit dunklem Eloxal zu versehen.
 - 3.3 Vorhandene Fenstergewände aus Naturstein sind zu erhalten.
 - 3.4 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. Sonstiges zementgebundenes Dachdeckungsmaterial, Blech, Wellasbest oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
 - 3.5 Die Anordnung von Dachausschnitten ist nur an den Gebäuderückseiten zulässig.
 - 3.6 Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Dies gilt auch für Änderungen des Außenputzes und des Außenanstriches.

Nachrichtlich (§ 9 Abs. 8 BauG)

Siehe Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutze des engeren Altstadtbereiches von Speyer vom 11.11.75 sowie die Satzung zur Änderung der vorgenannten Satzung vom 16.8.78 und Satzung über die äußere Gestaltung baul. Anlagen zum Schutz des engeren Altstadtbereiches in Speyer vom 14.02.75 sowie die Satzung zur Änderung der vorgenannten Satzung vom 16.8.78.