



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 049
„Alter Marktplatz“
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

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Um die wünschenswerte Durchmischung von Wohnnutzung und kommerzieller Nutzung auch zukünftig zu erhalten, sind im Mischgebiet die zulässigen Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Ziff. 2 bis 5 BauNVO auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Sie können in besonders zu begründenden Fällen ausnahmsweise auch über dem 1. Obergeschoss zugelassen werden. Diese Festsetzungen gelten nicht für vorhandene öffentliche Verwaltungsgebäude.

Innerhalb des Mischgebiets werden Vergnügungsstätten nach § 6, Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere Spielhallen, Diskotheken, Sex-Kinos, Peep-Shows, Nachtbars. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation ergeben sich bei der vorhandenen Bebauung Grundflächenzahlen von 0,6 bis 0,9 und Geschossflächenzahlen bis zu 2,2.

Vor diesem Hintergrund und der städtebaulichen Zielsetzung nach Erhaltung der ortstypischen Situation werden im Bebauungsplan Werte festgesetzt, die die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten. Dies wird notwendig zur Wahrung des Straßenbildes und Erhaltung der Dichte und der dort gegebenen Funktionen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wird hierdurch nicht gesehen. Ein Ausgleich ergibt sich durch die Freiräume des Geschirrpätzels, des Platzes bei der Alten Münze sowie der benachbart gelegenen Grünanlage des Domgartens.

Bei einer Neubebauung sind die im Plan festgesetzten Nutzungsziffern verbindlich. Darüber hinaus sind in Einzelfällen Ausnahmen von den im Plan festgesetzten Nutzungsziffern möglich (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

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

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschl. 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 anzurechnen ist und zu Wohnzwecken genutzt wird.

Zahl der Vollgeschosse: (§ 20 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation wurde im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen und einer minimalen Geschosshöhe wird einerseits dem Bestand Rechnung getragen, zum anderen jedoch auch sichergestellt, dass städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Einzelfall kann von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erforderlich machen und die zugelassene Geschosshöhe nicht überschritten wird. Die Traufhöhe ist der benachbarten Bebauung anzugleichen.

Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Um die vorhandenen geschlossenen Zeilenstrukturen zu erhalten, wurden teilweise straßenseitige Baulinien festgesetzt. Um in den innerstädtischen Bereichen die aus klimatischen und gestalterischen Gründen notwendigen Grün- und Freiflächen zu erhalten, ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb dieser Flächen werden nicht zugelassen.

In besonders begründeten Fällen können Garagen und Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen, wenn diese eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten.

Vorhandene bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen können zunächst belassen werden. Umbauten und Erweiterungen werden jedoch nicht mehr zugelassen.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für das Plangebiet überwiegend die geschlossene Bauweise festgesetzt, nachdem dort überwiegend Zeilen- bzw. Blockrandbebauung gegeben ist. Sind Wohngebäude oder Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Flächen an Grundstücksgrenzen bereits vorhanden, so sind geplante Nachbargebäude dort anzubauen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich der Abstandsflächen nach § 8 Abs. 4 LBauO werden Vorschriften bezüglich der Regelung über die Verringerung der Abstandsflächen in einer eigenen Satzung geregelt. Die Gründe zur Verringerung der nach LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen sind die Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Bereich dieses innerstädtischen Gebietes und die Beibehaltung historisch bedeutsamer Ensemble und erhaltenswerter Gassenstrukturen.

Denkmalschutz

In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes 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 Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Erhaltung und Pflege der unter Denkmalschutz stehenden Stadtmauer ist Bedingung, auch wenn sie in bestehende Gebäude integriert ist. Soweit Änderungen an unter Denkmalschutz stehenden Anlagen erforderlich werden, müssen diese mit der Denkmalfachbehörde bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden (§ 13 Denkmalschutz- und Pflegegesetz).

Hinweise:

Bei Bodeneingriffen ist acht Wochen vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege (Abtlg. 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.

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Baugesetzbuch und § 17 Landespflegegesetz

Die im Planbereich vorhandene Grünsubstanz stellt ein wichtiges Gestaltungs- und Erholungselement mit Ökologischen Ausgleichsfunktionen dar. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Die Gestaltung innerhalb der Grundstücke hat so zu erfolgen, dass nicht überbaubare Flächen nur bis zu 40 % versiegelt und entsprechend begrünt werden. Vorhandene unversiegelte Flächen sind zu begrünen.

KFZ-Abstellplätze in den Innenhöfen sind mit Rasengittersteinen zu befestigen. Tiefgaragen sind zu begrünen.

Nachrichtlich (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Siehe Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutze des engeren Altstadtbereiches von Speyer vom 11.11.1975, sowie die Satzung zur Änderung der vorgenannten Satzung vom 16.08.1978 und Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des engeren Altstadtbereiches in Speyer vom 14.02.1975, sowie die Satzung zur Änderung der vorgenannten Satzung vom 16.08.1978.