



**Textliche Festsetzung zum  
Bebauungsplan Nr. 053  
„Gailergasse“  
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 gemäß § 6 BauNVO 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 und soziale Einrichtungen.

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)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Die Nutzungsfaktoren der vorhandenen Bebauung überschreiten teilweise die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation und 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 insbesondere in den Zonen mit intakten Hausgärten.

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. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und
3. wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Im besonders zu begründenden Ausnahmefall kann die Grundflächenzahl um 0,5 und die Geschossflächenzahl um 1,0 die im Bebauungsplan festgesetzten Werte überschreiten.

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 jedoch ist, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird und nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO anzurechnen ist.

#### Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximalen und einer minimalen Geschossezahl 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 erfordern, die zugelassene Geschossflächenzahl nicht überschritten und die Traufhöhe der benachbarten Bebauung angeglichen wird.

#### 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 Fläche 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

#### 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 Ensembles 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 8 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 Festsetzung 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.

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 sowie § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

Bei Neubaumaßnahmen wie Modernisierungsvorhaben ist eine Rücksichtnahme auf den Altstadtcharakter in Material, Struktur und Maßstab Bedingung.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der nachstehend bezeichneten Satzung liegen (Bereich Gilgenstraße/Roßmarktstraße, Karmeliterstraße), 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:

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.

Die Traufhöhe bei eventuellen Neubaumaßnahmen ist am Bestand zu orientieren. Ausnahmen können aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden.

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 mit dunklem Eloxal zu versehen.

Vorhandene Fenstergewände aus Naturstein sind zu erhalten.

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 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.

Die Anordnung von Dachausschnitten ist nur an den Gebäuderückseiten zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit dem Stadtbauamt anzustimmen. Dies gilt auch für Änderungen des Außenputzes und des Außenanstriches.



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.