

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Mischgebiet (MI) Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig.

Tankstellen sind nicht zulässig. § 1 (5).

1.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig im Rahmen der überbaubaren Flächen.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Straßenabstand bei Garagen mind. 5,0 m.

1.4 Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken - außer auf den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern und den Pflanzflächen - zulässig.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien

Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

1.6 Geschößflächenzahl

Die Flächen gemäß § 20, Abs. 3, Satz 2 sind bei der Geschößfläche nicht mitzurechnen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer und gegenseitig versetzte Pultdächer festgesetzt. Bei eingeschossigen Gebäuden sind außerdem Walm- Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Dachneigung: eingeschossig: 28° - 45°

zweigeschossig: 28° - 35°

dreigeschossig: 28° - 35°

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer und gegenseitig versetzte Pultdächer festgesetzt. Bei eingeschossigen Gebäuden sind außerdem Walm- Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Dachneigung: eingeschossig: 28° - 45°

zweigeschossig: 28° - 35°

dreigeschossig: 28° - 35°

Dachüberstand zweigeschossig: 0 - 0,5 m Ortgang
0,3 - 1,0 m an der Traufe
(Ausnahme: An Balkon- und Terrassenseite bis 2,0 m)

Dachüberstand dreigeschossig: 0 - 0,5 m Ortgang;
0,3 - 0,6 m an der Traufe

2.2 Nebengebäude, Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachneigung und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer strassenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. In der Regel sind für die Dachneigung 30° und für die Traufhöhe 2,50 m bindend. Abweichungen hiervon sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Garagengruppe oder einer Doppelgarage im Rahmen dieser Satzung zulässig.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe (Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,8 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,5 m, bei dreigeschossigen Gebäuden max. 7,5 m betragen (Ausnahme Baugebiet E : 8,1 m).

Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

2.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 12,5 m betragen.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte möglich.

Bei dreigeschossigen Gebäuden sind nur Satteldachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Der Giebelabstand von Gauben oder Dacheinschnitten muß mindestens 1,5 m betragen.

2.6 Hausgruppen

Doppelhäuser, Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. In der Regel sind für die Geschoß-

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte möglich. Bei dreigeschossigen Gebäuden sind nur Satteldachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Der Giebelabstand von Gauben oder Dacheinschnitten muß mindestens 1,5 m betragen.

2.6 Hausgruppen

Doppelhäuser, Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschößzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. In der Regel sind für die Geschößzahl der Höchstwert der Nutzungsschablone, für die Dachneigung 35° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 0,5 m vorgeschrieben. Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses zulässig.

2.7 Fassade

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä sind nicht zulässig.

Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.8 Einfriedigungen

Strassenseitig sind bis zur Baugrenze Einfriedigungen bis 0,4 m Höhe zulässig (Ausnahme: Holzzäune und Schmiedeeiserne Zäune bis 0,8 m). In besonderen Fällen (z.B. südliche bzw. südwestliche Erschließung) können Hecken bis 1,80 m Höhe gepflanzt werden.

2.9 Grünordnung

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern.

Die als Ortsrandbepflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit den im Plan (Gestaltungsrichtlinien für Ortsrandbepflanzung) aufgeführten Gehölzarten zu bepflanzen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei hochstämmige Bäume (vorzugsweise Obstbäume) zu pflanzen.

Die Tiefgaragen sind zu begrünen. Bei Mehrfamilienhäusern in zwei- und dreigeschossiger Bauweise ist zu dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan vorzulegen, der spätestens nach der 1. Vegetationsperiode in Anschluß an die Fertigstellung vollzogen sein muß.

2.10 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (Ausnahme: Zufahrten von Tiefgaragen).

Die Dachflächenwasser der ein- und zweigeschossigen Gebäude sollen soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden.

3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu der Planzeichnung:

Abweichung von der Hauptfirstrichtung um 90°, soweit dies nicht durch Planzeichen ausgeschlossen ist.

zu 2.2:

Bei Nebengebäuden und Garagen, die ohne Grenzabstand errichtet werden, kann die Dachneigung unabhängig vom Hauptgebäude bis auf 20° reduziert werden.

4.0 Hinweise

4.1 Archäologische Funde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Den Bauherrn und von diesen den Baufirmen muß daher im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Auflage gemacht werden, daß das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) kleine Pfaffengasse 10 in Speyer von allen Erdarbeiten vorher rechtzeitig - eine terminliche Absprache ist notwendig - unterrichtet wird, um in Absprache mit Bauherrn und Baufirmen planmäßig wissenschaftliche Grabungen durchführen zu können.

4.2 Baugrund

Die Anforderungen nach DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

4.3 Altlasten

Werden Altlasten bei Erdarbeiten festgestellt, so sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu treffen.

AI

DI
DI
09

BÜ

DE
BÜ
BE
GE

TR

DI
06
WT

1. C

DE
DIE
13.1
GE
UNI
BEI

DIE
MIT
GEI

WÄ
BEC
ANF
21.0
MIT

2. Ö

DER
DIE
22.0
GEM
UND