

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986.

---

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.  
In den Bereichen mit eingeschossiger Bebauung dürfen die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 (4) BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)  
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte.  
Gemäß § 17 (5) BauNVO kann bei Hanglage im Untergeschoß bei eingeschossiger Bebauung ein weiteres Geschoß als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird und Abgrabungen des vorhandenen Geländes von nicht mehr als 1 m notwendig werden.
- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
  - 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.
  - 1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.
- 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
  - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.5.2 Garagen oder überdachte Stellplätze müssen zu Straßenflächen einen vorderen Abstand von mind. 5 m und zu Fußwegen einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

- 1.5.3 Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn Grundstückszuschnitt und Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebaulich - gestalterische Belange berücksichtigt werden.

Aus den gleichen Gründen kann auch ausnahmsweise ein geringerer Abstand der Garagen oder überdachten Stellplätze von der Straße als 5 m zugelassen werden.

- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.7 Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Vorgartenbereich der Grundstücke ist an geeigneter Stelle mind. ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Baum anzupflanzen (z. B. Berg-, Feld-, Spitzahorn, Roteiche, Roßkastanie).

Bei Vorgartentiefen von maximal 3 m ist mindestens ein kleinkroniger Baum anzupflanzen (z.B. Scheinakazie, Eberesche, Mehlbeere, Oxelbeere).

Auf den westlichen und auf den nordwestlichen Grundstücken, die nicht von der vorhandenen Böschung begrenzt werden, ist zur besseren Einbindung in die Landschaft ein ca. 3 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechtem Gehölz anzulegen (z. B. Schlehe, Wildrose, Haselnuß, Mehlbeere, Feldahorn).

Der vorhandene Bewuchs der Böschungen ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.

- 1.8 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücken entlang den geplanten Straßen können Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m auftreten.

- 1.9 Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11

i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke sind hinsichtlich ihrer Höhenlage dem Niveau der Verkehrsflächen anzugleichen. Tiefergelegene Baugrundstücke sind im Bereich der Vorgärten bis auf die Straßenhöhe aufzufüllen. Höhergelegene Baugrundstücke sind auf das erforderliche Maß abzuböschern.

Anstelle von Böschungen können nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen werden, soweit es die Geländebeziehungen erfordern.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- 2.1 Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 50° bei eingeschossigen Gebäuden und 30 - 40° bei 2geschossigen Gebäuden zugelassen. Dachaufbauten dürfen 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung darf nur aus Materialien mit roter oder brauner Farbe erfolgen.

2.2 Kniestöcke (§ 86 (1) Nr. 1 LBau0)

Bei eingeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke bis 0,50 m, bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m -gemessen an der Außenwand- zulässig. Die Höhe des Kniestocks ergibt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußpfette.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBau0)

Die Doppelhäuser und Hausgruppen sind in der äußeren Gestaltung in Material und Farbe der Außenwände und Dächer sowie bei der Wahl der Fensterformate so aufeinander abzustimmen, daß eine gestalterische Einheit gewahrt bleibt.

2.4 Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBau0)

Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energie-reflektierenden) Belag erstellt werden.

2.5 Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) NR. 3 LBau0)

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.6 Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBau0)

Im allgemeinen Wohngebiet sind 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Diese Grünflächen sollen eine 25prozentige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 1 m<sup>2</sup>).

2.7 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBau0)

Die Grundstücke können entlang der Straßen und öffentlichen Fußwege eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m nicht überschreiten. Drahtzäune werden in diesen Bereichen nicht zugelassen. Ebenso werden Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (z. B. Liguster, Tuja) nicht zugelassen.

B. HINWEISE

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Das anfallende Oberflächenwasser sollte ggf. durch Zisternen in Verbindung mit einer Sickereinrichtung auf dem Grundstück selbst versickert werden. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.

Kaiserslautern, 14.08.1991  
Stadtverwaltung



G. Piontek  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 21.01.1995  
Stadtverwaltung



G. Piontek  
Oberbürgermeister