

# **Stadt Kaiserslautern**

## **Bebauungsplan**

### **"Hammelstrift"**

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hammelstrift"**

September 2003

Diese Textliche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans

### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstr. 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0, Telefax: (0631) 36245-99

# A Textfestsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

#### Reine Wohngebiete

(§ 3 BauNVO)

Es werden zwei reine Wohngebiete - WR und WR 1 - festgesetzt.

In den reinen Wohngebieten WR und WR 1 sind Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) Nr. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für soziale Zwecke
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen, die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

#### Sondergebiet

(§ 10 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet als Wochenendhausgebiet - SO<sub>WOCH</sub> - gemäß § 10 (3) BauNVO festgesetzt. Das Wochenendhausgebiet - SO<sub>WOCH</sub> - dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Im Wochenendhausgebiet SO<sub>WOCH</sub> sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO)

Für das Baugebiet WR wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (§ 19 BauNVO) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 (§ 20 BauNVO) jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Für das Baugebiet WR 1 wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 jeweils

als Höchstwert festgesetzt.

Für das Sondergebiet SO<sub>WOCH</sub> wird eine GRZ von 0,2 als Höchstwert und eine maximale Grundfläche der Wochenendhäuser von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den Baugebieten WR, WR 1 und SO<sub>WOCH</sub> sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

### 1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Baugebiete WR, WR 1 und SO<sub>WOCH</sub> wird die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt. In den Baugebieten WR, WR 1 und SO<sub>WOCH</sub> sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21a, 23 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten (§ 23 (3) BauNVO).

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ihre Grundfläche wird bei der Ermittlung der GRZ miteingerechnet (§ 19 (4) BauNVO).

#### **1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit "GFL 1" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der unmittelbar angrenzenden Grundstücke (Eigentümer) zur Herstellung des Anschlusses an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

Für die im zeichnerischen Teil mit "GFL 2" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kaiserslautern zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer Mulden-Rigolen Oberflächenwasserversickerungsanlage zur Versickerung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

Für die im zeichnerischen Teil mit "GFL 3" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kaiserslautern zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung eines Überlaufes von der angrenzenden Oberflächenwasserversickerungsanlage zum Bachlauf festgesetzt. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

#### **1.6 Größe der Baugrundstücke**

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke wird 600 qm festgesetzt.

#### **1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden ist nur eine Wohnung zulässig (Einfamilienhausbebauung).

### **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 88 LBauO RLP)

#### **2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen**

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO RLP)

##### **2.1.1 Dächer**

Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt in den reinen Wohngebieten WR und WR 1 30-45°, im Sondergebiet SO<sub>WOCH</sub> 0-30°.

Ausnahmsweise können bei von der Erschließungsstraße nicht sichtbaren Gebäuden der Gebiete WR und WR 1 auch flach geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden.

### **2.1.2 Kniestöcke**

In den Dachgeschossen ist ein Kniestock bis 50 cm gemessen an der Außenwand zwischen Oberkante Decke und Fußpfette zulässig.

### **2.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücke** (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO RLP)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **B Hinweis**

1. Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zurückzuhalten und auf den Baugrundstücken zu versickern. Öffentliche Abwasseranlagen stehen hierfür nicht zur Verfügung (§ 51 Abs. 2 Nr. 2 LWG). Das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
2. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Auf der festgesetzten Verkehrsfläche stehen keine Flächen für Stellplätze zur Verfügung.
3. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund, bei dem anzunehmen ist, dass er ein Kulturdenkmal ist oder als solches gilt, unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

## **C Teilungsgenehmigung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstückes zu Ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 14.12.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I S.2994), zuletzt geändert am 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert am 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

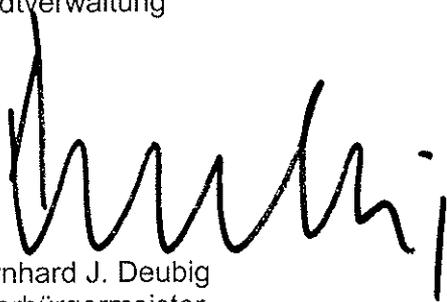
**Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504)

**Landesbauordnung (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert 18.12.2001 (GVBl. S. 304)

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

19.01.2004



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

15.01.2004



Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

21.1.2004

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

