

Stadtteil Dansenberg
Bebauungsplan "Dansenberger Straße - Fahrlücke - Brunnenstraße -
Wasserlochstücke - Alte Schmiede"

Ka-Da-8b

A. Textliche Festsetzungen

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, Landes-
bauordnung (LBauO) vom 28.11.1986)

-
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)
 - 1.1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
Auf den Fl.St.Nr. 66/6 und 66/9 sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 (2) 3 zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird im Einzelfall aus der zulässigen überbaubaren Fläche und der zulässigen Geschößzahl bestimmt. Die in der Planzeichnung festgelegten Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden.
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.
 - 1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der unter 1.5 aufgeführten baulichen Anlagen von jeder Bebauung freizuhalten.
 - 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.5.2 Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
 - 1.5.3 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Verkehrslärmsituation sind zum Schutz der umgebenden Bebauung keine Maßnahmen zu treffen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige fensterlose Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölz (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Blauregen usw.) zu begrünen.

1.8.2 Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

1.8.3 Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren entsprechend zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 2 x 2 m auszubilden.

Folgende Baumarten können gepflanzt werden:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus petraea - Traubeneiche

1.8.4 Vorhandene Bäume und Sträucher sind, sofern sie nicht im Baugrubenbereich stehen, zu erhalten und zu pflegen, und während einer Baumaßnahme soweit notwendig gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück. (Siehe DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und die RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Für das Mi-Gebiet der Hotelerweiterung sind Sattel- und Mansarddachformen mit Neigungen von 23° - 50° zulässig.

Im restlichen Mi-Gebiet sind Sattel- und Walmdächer von 23°-50° zulässig.

Im WR-Gebiet sind Sattel- und Walmdächer von 23°-28° zulässig.

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

- 2.1.1 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, sie dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.1.2 Kniestöcke sind bei eingeschossigen Bauten bis zu 0,50 m, bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m zulässig.
- 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBau0)
Doppelhäuser 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.
- 2.3 Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBau0)
Die Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. oder aber Betonpflaster Verwendung finden soll.
- 2.4 Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBau0)
- 2.4.1 Die Flächen zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünfläche anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
Je 100 m² ist hier ein Laubbaum zu pflanzen.
Ausnahmsweise können auch Parkplätze auf diesen Flächen angelegt werden. Für die Begrünung gilt dann Punkt 1.8.3.
- 2.4.2 Im reinen Wohngebiet sind mindestens 80 %, im Mischgebiet mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen sollen mindestens eine 25 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.
Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.5 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBau0)
Die Grundstücke können entlang der Straßen eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m nicht überschreiten. Drahtzäune werden in diesem Bereich nicht zugelassen.
Ebenso sind Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (z.B. Liguster, Tuja) nicht zulässig.

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. Mit dem Bauantrag ist eine qualifizierte Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, die mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist. In dieser Planung sind insbesondere alle großen Bäume sowie die vorhandenen und neuen Höhenverhältnisse darzustellen.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Kaiserslautern, 09.01.1991
Stadtverwaltung



(G. Piontek)
Oberbürgermeister