

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet - WA** (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind Nutzungen nur nach § 4 (2) 1 BauNVO. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB dürfen je Hauseinheit nicht mehr als 2 Wohnungen gebaut werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO (Hausgruppen).
- 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 von Glasvorbauten oder Wintergärten bis zu einer Tiefe von 4 m und einer Grundfläche von maximal 15 m² von jeder Bebauung freizuhalten. Diese Flächen werden nicht auf die Grund- und Geschoßflächen angerechnet.
- 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
 - 1.5.2 Eine Tiefgarage ist innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung freizuhalten.

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

- 1.7.1 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölz (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich) zu begrünen.
- 1.7.2 Die Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 1.7.3 Die Tiefgarage ist intensiv zu begrünen.
- 1.7.4 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 gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 4 m² auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

Folgende Baumarten können gepflanzt werden:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Robinia pseudoacacis 'Monophylla' oder 'Bessoniana'	-	Robinie 'Monophylla' oder 'Bessoniana'.

- 1.7.5 Allgemein gilt, daß die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e. V. entsprechen müssen. Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:

- bei hochstämmigen Bäumen	= 3 x verpflanzt	Stammumfang 18-20cm
- bei Heistern	= 2 x verpflanzt	Höhe 200 - 250 cm
- bei Sträuchern	= 2 x verpflanzt	Höhe 60 - 100 cm.

- 1.7.6 Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.7.7 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u. U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

(siehe DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - die 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)

- 2.1.1 Es sind nur Pultdächer mit Dachneigungen von 10 - 15° und Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 25° zulässig.

Die Dachformen von mindestens 2 benachbarten Gebäudezeilen sind einander anzupassen.

2.1.2 Kniestöcke sind nicht zulässig.

2.2 Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 2 LBauO)

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, Hydropor Drainpflaster o. ä. oder aber Betonpflaster Verwendung finden soll.

2.3 Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

2.3.1 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.

2.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücks als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen sollen mindestens eine 25prozentige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.3 Für Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.4 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, gestrichener senkrecht gelatteter


Holzlatenzaun, als Sandsteinmauer oder verputzte Mauer bis 0,80 m Höhe zugelassen. Drahtzäune und Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen, usw.) sind 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. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.
5. Die Pultdächer sollen extensiv begrünt werden.
6. 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, 22. Juli 1992
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister


(Metz)
Baudirektor

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 30. Juni 1992
Az.: 35/405-03-Ka-0/133