

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.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschößflächen-
zahlen sind Höchstwerte.
 - 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 1.5.2 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 zulässig.
 - 1.5.2 Tiefgaragen sind 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 Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.
- 1.7.3 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 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'.

- 1.7.4 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.
- 1.7.5 Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.7.6 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 Satteldächer mit Dachneigungen, wie in der Planzeichnung festgesetzt, zulässig.
- 2.1.2 Kniestöcke sind bis 0,35 m zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachlänge bei mindestens 35° Dachneigung 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 60 % 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
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana

Hundsrose
 Salweide
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball

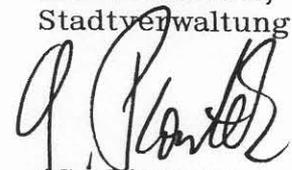
2.4 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, gestrichener senkrecht gelatteter Holzlattenzaun, als Sandsteinmauer oder verputzte Mauer bis 0,80 m Höhe zugelassen. Drahtzäune und Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen, usw.) sind nicht zulässig.

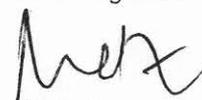
B. HINWEISE

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.

Kaiserslautern, 17.07.1991
 Stadtverwaltung


 (G. Piontek)
 Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 26.09.1990
 Stadtverwaltung
 Planungsamt


 (Metz)
 Baudirektor