

**Bebauungsplan „Konrad-Adenauer-Straße“
KA 0/149**

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. 2003, S. 155)
-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1–15 BauNVO)

1.1.1 Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, nicht-störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse

Bezugspunkt bei der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse ist die Oberfläche des natürlichen Geländes.

Für die Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße wird die OKF-Höhe des Unter-/Eingangsgeschosses auf maximal 0,30 m über der mittleren Gehweghöhe festgelegt.

- 1.2.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - 1.2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann bei Hanglage ein weiteres Geschoss als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und Abgrabungen des vorhandenen Geländes von nicht mehr als einem Meter notwendig werden.
 - 1.2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche müssen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.
 - 1.2.5 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.
Garagen, Stellplätze u. Zufahrten
 - 1.2.6 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten von Stellplätzen und Garagen, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.
 - 1.2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Bauweise**
(§ 22 BauNVO)
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 23 BauNVO)
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.5 Stellplätze und Garagen**
(§ 12 BauNVO)
- 1.5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 1.5.2 Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
 - 1.5.3 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu Verkehrsflächen einen Abstand von fünf Metern einhalten.
 - 1.5.4 Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand der Garagen oder überdachten Stellplätze als fünf Meter von der Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn Grund-

stückszuschnitt und Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebauliche, gestalterische sowie verkehrliche Belange berücksichtigt werden.

1.6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Anschluss der Baugrundstücke an der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 11 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen.

Tiefergelegene Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von drei Metern bis auf Straßenhöhe anzuböschten sowie höhergelegene Baugrundstücke abzuböschten.

1.8 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.8.1 Traufhöhe

Die Traufhöhen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Die Messung ist in der Mitte der an die Straßenfläche angrenzenden Grundstücksseite durchzuführen.

1.8.2 Firshöhe

Die Firshöhen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Die Messung ist in der Mitte der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite durchzuführen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude, an denen die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, wesentlich überschritten werden (>1 Dezibel) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Außenbauteile die notwendige Lärmdämmung erbringen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Allgemein

2.1.1 Die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind, sofern es die Verkehrssicherheit erlaubt, dauerhaft zu erhalten und während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen vorzusehen. Zu beachten ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – sowie die RAS LP 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

2.2 Baugrundstücke

2.2.1 Auf den Baugrundstücken sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Grünfläche anzulegen. Entlang der Erschließungsstraßen und -wege ist gemäß der Planzeichnung im Maßnahmenplan 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen).

2.2.2 Einfriedung und Hecken mit mehr als 50 % Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen, usw.) sind nicht zulässig.

2.2.3 Auf den als privaten Zusatzflächen markierten Flächen ist der vorhandene Gehölzaufwuchs, soweit es die Verkehrssicherheit zulässt, zu erhalten; hier vornehmlich Jungwuchs an Buchen, Eichen, Birken, ferner Kiefern, bis ca. 5 m Höhe. Dabei ist auf eine ausreichende Stabilität der verbleibenden Gehölze zu achten. Die Flächen sind insgesamt als Gehölzhecken mit Waldrandcharakter zu entwickeln. Lücken größer als 100 m² sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Weißdorn, Haselnuss, Hartriegel, Liguster, Schneeball, je 1 Pflanze pro 5 m², Höhe beim Pflanzen: mind. 100-150 cm) zu ergänzen.

Diese Flächen können zu 1/3 auch zur Regenwasserrückhaltung verwendet werden.

- 2.2.4 Entlang der südlichen Baugebietsgrenze sind gemäß der Planzeichnung Strauchgehölze in Gruppen zu pflanzen (pro m² 1 Strauch, Höhe beim Pflanzen: 60-100 cm; pro 5 m² 1 Strauch: Höhe beim Pflanzen: 150-175 cm).
- 2.2.5 Flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) von Garagen und Nebengebäuden sind ab einer Größe von 10 m² Größe (extensiv) zu begrünen, ausgenommen davon sind Flächen, die als Terrasse benutzt werden oder der Solarenergienutzung dienen.
- 2.2.6 Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.2.7 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Ausnahmsweise ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.
- 2.2.8 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 86 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dächer

Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35 bis 40 Grad zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zugelassen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Dachbereich zulässig.

3.1.3 Kniestöcke

Kniestöcke sind bis 0,75 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette) zugelassen.

Für die Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße ist die Anlage eines Kniestocks unzulässig.

3.1.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur aus Materialien mit rot-brauner Farbe erfolgen.

3.1.5 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) sind nicht zugelassen.

3.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.2.1 Der Vorgartenbereich von der Straßenbezugslinie bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3.2.2 Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze ist nur zulässig mit Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Drännpflaster oder gleichwertigem.

3.2.3 Im Vorgartenbereich ist eine Einfriedung nur mit Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig.
Sonstige Einfriedungen sind in Form von Holzzäunen oder Hecken bis 1,80 m Höhe zulässig.

4. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Als landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt:

- a) Maßnahmen im Stadtwald
 - Waldrandgestaltung am Uni-Wohngebiet, ca. 0,15 ha,
 - Entfichtung im Letzbachtal, ca. 0,6 ha,
 - Waldumbau südlich PRE-Park, ca. 1,15 ha.
- b) Umgestaltung des Eselsbachwehrs als ausschließlich landespflegerische Ausgleichsmaßnahme.

Die Maßnahmen werden gemäß § 1 a BauGB zu 84,5 % den Baugrundstücken und zu 15,5 % dem Bau der Erschließungsanlagen zugeordnet.

B. HINWEISE

1. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind insbesondere während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen, z. B. durch Überfahren oder durch Ablagerungen, zu schützen.
2. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
3. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der mit dem Referat Grünflächen der Stadtverwaltung abzustimmen ist.

4. Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände für Gehölzpflanzen gemäß Nachbarrecht sind zu beachten.
5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und auf die DIN 18115, Blatt 2, „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Der bei einer Unterkellerung anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift „Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen“, Januar 1993, wird hingewiesen.
7. Die Ableitung von Dränagewässern in ein Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
8. Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von privaten Verkehrsflächen soll möglichst über Mulden und Senken auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Rückhaltung kann auch über Brauchwasserzisternen erfolgen, deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist. Von der Stadtentwässerung besteht die Mindestforderung der dezentralen Rückhaltung von 20 l/m² abflusswirksamer Fläche auf den bebaubaren Grundstücken. Notüberläufe aus den Rückhalteanlagen werden an den öffentlichen Kanal angeschlossen.
9. Die Entwässerung für alle im Geltungsbereich befindlichen Gebäude und Grundstücke ist im Detail mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern sowie der Stadtverwaltung Kaiserslautern als Unterer Wasserbehörde abzustimmen. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
10. Falls Versickerungseinrichtungen angelegt werden sollen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

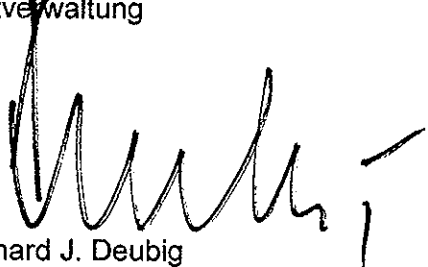
Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A138:

- Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante um den Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1 m betragen.
- Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.
- Die Vernässung angrenzender Gebäude muss auch bei einem Mindestabstand von 6 m zwischen Versickerungseinrichtung und Gebäude ausgeschlossen werden.
- Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.
- Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmern, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.
- Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

- Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlage entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.
 - Für Mulden-Rigolen-Versickerung muss eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden.
11. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
 12. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,50 m von den Eigentümern zu dulden.
 13. 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.
 14. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur „Bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988“ - Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken - zu berücksichtigen.
 15. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
 16. Die Bauanträge für die Bebauung der Grundstücke entlang der Saar-Ferngasleitung sind wegen der Belegung mit einem Leitungsrecht der Saar-Ferngas-AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

30.11.2004



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

1.12.2004

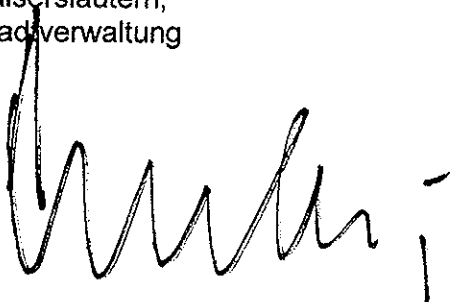


Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

01.12.2004

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Anhang

Vegetationsauswahl

Bäume an Straßen und Wegen, z. B.:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*, auch in Sorten 'Elsrijk' oder 'Frans Fontaine')
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')
Thüringische Säulen-Eberesche (*Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata')
Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire' oder 'Rancho')

Bäume 2.Ordnung, z. B.:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eßkastanie (*Castanea sativa*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Sträucher, z. B.:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Ginster (*Cytisus scoparius*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Wollinger Schneeball (*Viburnum lantana*)