

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Schnepfbachstraße - Wilhelmstraße“ Ka – 0/175

Erarbeitet von:

FIRU mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

rechtskräftig seit: 08.10.2011



A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert in Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl., S.47)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. 2009, S. 162)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl 2005, S. 387)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I Nr. 37, S. 1757), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -**) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. 2009, S. 280)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
 - **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
 - **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 -15 BauNVO)

Das Baugebiet WA gemäß Planzeichnung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind in den Plangebietsteilen WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO und § 17 Abs. 3 BauNVO) wird mit 0,6 festgesetzt.

1.2.3 Die zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO und § 17 Abs. 3 BauNVO) wird mit 1,5 festgesetzt.

1.2.4 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 6 zusätzlich Dachgeschoss (VI+D) festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Bauweise als offen festgesetzt.

1.3.2 In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausform darf höchstens 50 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 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 und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5.2 Die zulässige Geschossfläche oder die zulässige Baumasse ist innerhalb des Plangebiets WA um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 1.5.3 Im Plangebiet WA wird das Tiefgaragengeschoß nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße angerechnet (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 1.7.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Planeinschriebe als Gebäudehöhe (GH) in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt.
- 1.7.2 Als Oberkante Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
- 1.7.3 Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite am festgesetzten Bezugspunkt durchzuführen.

1.8 Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.8.1 Die im zeichnerischen Teil mit GF gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zugunsten der Anwohner, Anlieger und zugunsten der durch die eingetragene Baulast angesprochenen Nutzungsberechtigten (siehe Hinweis unter B1) festgesetzt.
- 1.8.2 Den Nutzungsberechtigten wird das Recht eingeräumt, die mit GF gekennzeichneten Flächen zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1 Gehölze zur Neupflanzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen sind zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und ggf. ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen (Laubbaum mind. 2. Ordnung in der Pflanzqualität – Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen). Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Die nicht überbaubaren Flächen (Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen) sind grundsätzlich als Grundflächen mit mind. 80% intensiver Begrünung zu gestalten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung von Zufahrten und Zugängen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche.

Mindestqualität bei Pflanzen:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, STU 18-20 cm

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, STU 16-18 cm

Heister: 2xv., 150-200 cm

Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Empfohlen werden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2.2 Dachbegrünung

Mindestens 30 % der Dachflächen (auch Garagen- und Carportdächer), bis 10 Grad Dachneigung, sind mit geeigneten Pflanzen mindestens zu 30% extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 5 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus mindestens 9 cm betragen.

Empfohlen werden:

Sukkulente

Sedum album – Sorten	Weißer Fetthenne
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum spurium – Sorten	Kaukasus Fetthenne

Gräser

Carex humilis	Erdsegge
Festuca ivina spec.	Schaf-Schwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia	Schmalblättrige Wiesenrispe

Kräuter

Arenaria serpyllifolia	Sandkraut
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus serpyllum	Thymian

2.3 **Stellplätze**

Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder Gleichwertiges).

Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung in der Pflanzqualität – Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen – in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die Stellplätze die auf Grund einer Baulast zu schaffen sind, sind hiervon ausgenommen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen überfahren zu sichern.

Empfohlen werden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, z.B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen.

2.4 **Straßenraumbegrünung**

An den in der Planzeichnung angegebenen Standorten ist ein geeigneter Baum mit einem Stammumfang von 16- 18 cm zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Empfohlen werden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2.5 **Allgemeines**

Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Für die konkrete Bepflanzung und Ausgestaltung der privaten Grundstücke ist ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen, mit dem Bauantrag einzureichen und mit dem Referat Grünflächen abzustimmen. Diese abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen.

Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

Die Pflanzungen von Bäumen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen nach den FFL¹-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2004 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.

Sofern die Begrünung eines Flachdaches z.B. aus statischen Gründen nicht vorgenommen werden kann, kann eine Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Der Ausgleich hat in Absprache mit dem Referat Grünflächen in der nicht überbauten Fläche durch Begrünungsmaßnahmen zu erfolgen. In Einzelfällen ist als Ausgleich pro nicht begrünter Quadratmeter Dachfläche eine Summe an die Stadtverwaltung zu entrichten, die sich an den jeweils gültigen Sätzen orientiert und mit der die Stadtverwaltung an anderer Stelle Begrünungen zum Ausgleich vornimmt.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dächer

Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal bis zu 10° zulässig.

B. Hinweise

Die Hinweise tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind, über die jedoch keine oder bislang keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen bzw. die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden können. Sie tragen zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Problematik bei.

1. Für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1494/14 und 1494/23 sind gemäß Aussage des Baulastenverzeichnisses der Stadt Kaiserslautern in der Summe 20 Stellplätze für PKW im Sinne des §71 LBauO Rh.-Pf. als baurechtliche Verpflichtung (Baulast) herzustellen.
2. Im vorgesehenen Bebauungsgebiet muss zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 1600l/min (96m³/h), über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens ist vorzulegen.
3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100m betragen.
4. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet sind die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000)- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr- anzuwenden.
5. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz vor Ver-nässung sind die Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannern gegen drückendes Grundwasser auszubilden.
6. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß Entwässerungssatzung einzureichen, der vorab frühzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen ist.
7. Grundwasserabsenkungen und ggf. erforderliche temporäre Einleitungen in den Kanal während des Bauzustandes (z.B. Tiefgarage) sind genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind vorab bei der unteren Wasserbehörde und der Stadtentwässerung zu stellen.

¹ Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
Textliche Festsetzungen „Schnepfbachstraße-Wilhelmstraße“
rechtskräftig seit: 08.10.2011

8. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe macht darauf aufmerksam, dass bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten hat, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
9. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
10. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe macht darauf aufmerksam, dass der Bauträger / Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe entbunden sind.
11. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
12. Es wird darauf verwiesen, dass die Meldepflicht gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe macht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde / Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde! Die entsprechende Abteilung ist darauf hinzuweisen.

Kaiserslautern, 03.01.2011
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 03.01.2011
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:


Kaiserslautern, 4.10.2011
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung :

Kaiserslautern, 4.10.2011
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister