

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom 29. Sep. 1994

Az.: 35/405-03 KA 0/144

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Weberstraße - Wolpertstraße - Beethovenstraße - Glockenstraße"
Ka 0/144

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 22.01.1991, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- a. die überbaubare Grundstücksfläche und
- b. die festgesetzte Geschößzahl

1.2.2 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschößflächenzahl aus Gründen der Bestandserhaltung zulässig.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der

unter 1.6.2 aufgeführten baulichen Anlagen von jeder Bebauung freizuhalten.

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 Tiefgaragen sind unzulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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, Waldrebe, Blauregen) zu begrünen.
- 1.8.2 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 - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

- 1.8.3 Für Pflanzungen im Blockinnenbereich sind überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht sind dabei zu berücksichtigen:

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	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

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 16-18 cm
- bei Heistern = 2 x verpflanzt Höhe 200-250 cm
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt Höhe 60-100 cm

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer

- * Bei wechselnden Dachneigungswinkeln neinandergrenzender Gebäude soll ein Kreuzen der Ortgänge vermieden werden.
- * Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachlänge bei mindestens 35° Dachneigung zulässig.
- * Kniestöcke sind bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m zulässig.

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

2.2.1 Die als private Grünfläche ausgewiesenen Innenhofbereiche sind

intensiv zu begrünen (Bäume, Sträucher, Rasen). Je 100 qm Fläche ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.

Als Wirtschafts- und Sitzbereiche dürfen maximal 30 % dieser Flächen mit Pflaster befestigt sein.

- 2.2.2 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
- 2.2.3 Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, 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.

Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Standplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Standplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Befestigung ist zulässig mit: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster und Verbundpflaster.

Für jeweils zwei Standplätze ist mindestens ein Baum 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Standplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 16-18 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.6.1 Zum Schutz des städtebaulich bedeutsamen Gebietes sind genehmigungsfreie Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes genehmigungspflichtig.
- 2.6.2 Werbeanlagen, auch wenn sie keine bauliche Anlagen darstellen; müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Untersagt sind:
 - a) störende Häufung
 - b) die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern und
 - c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5 % einer Fassadenansicht von Werbeanlagen ausgefüllt wird.

2.6.3 Werbeanlagen über 1,5 qm dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dacheindeckung/Außenwand) hinausragen.

2.7 Reduzierung der in § 8 Abs. 6 und 7 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, § 8 Abs. 11 und 12 LBauO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet können aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse die Abstände nach § 8 Abs. 6 und 7 LBauO auf das Maß reduziert werden, das sich aus den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien und den Geschobhöhen ergibt.

Die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz sind durch bauliche Freimachung des Blockinnenbereiches gemäß Planeintrag sichergestellt.

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.

Bei Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.


2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

3. Bei Vorkommen von Altlasten ist die untere Abfallbehörde zu verständigen.

4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

- 5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Kaiserslautern, 5.9.1994
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 5.9.1994
Stadtverwaltung


Metz
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 7.10.1994
Stadtverwaltung


G. Piontek
Ober

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
29. Sep. 1994
vom
Az.: 35/405-03 KA-0/144