

# **Stadt Kaiserslautern**

## **Bebauungsplan "Hammelstrift"**

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Hammelstrift“**

September 2003

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

#### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstr. 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0, Telefax: (0631) 36245-99

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>PLANGEBIET</b> .....  | <b>4</b> |
| 1.1      | Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....  | 4        |
| 1.2      | Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....  | 4        |
| 1.3      | Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....   | 4        |
| 1.4      | Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft..... | 4        |
| 1.5      | Plangrundlage .....  | 5        |
| <b>2</b> | <b>VERFAHREN</b> .....   | <b>5</b> |
| 2.1      | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....  | 5        |
| 2.2      | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....   | 6        |
| <b>3</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b> .....                          | <b>7</b> |
| 3.1      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB).....                          | 7        |
| <b>4</b> | <b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....                            | <b>7</b> |
| 4.1      | Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....                                | 7        |
| 4.2      | Ziele und Zwecke der Planung.....  | 8        |
| 4.3      | Planungsgrundsätze.....  | 8        |
| 4.4      | Planungsalternativen.....  | 8        |
| 4.5      | Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 3c Abs. 1 UVPG .....  | 9        |
| 4.5.1    | Rechtsgrundlagen der Vorprüfung .....  | 9        |
| 4.5.2    | Prüfung der Voraussetzungen im vorliegenden Bebauungsplan .....                                | 10       |
| 4.6      | Flächenbilanz .....  | 10       |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>5</b> | <b>PLANINHALTE .....</b>  | <b>11</b> |
| 5.1      | <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>11</b> |
| 5.1.1    | Art der baulichen Nutzung.....  | 11        |
| 5.1.2    | Maß der baulichen Nutzung.....  | 11        |
| 5.1.3    | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....  | 12        |
| 5.1.4    | Garagen und Stellplätze .....   | 12        |
| 5.1.5    | Verkehrsflächen.....  | 13        |
| 5.1.6    | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....  | 13        |
| 5.1.7    | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und<br>Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen..... | 144       |
| 5.1.8    | Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen.....   | 14        |
| 5.2      | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>14</b> |
| 5.3      | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>6</b> | <b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER<br/>PLANUNG .....</b>   | <b>16</b> |
| 6.1      | <b>Belange der Erschließung .....</b>   | <b>16</b> |
| 6.1.1    | Verkehrerschließung .....   | 16        |
| 6.1.2    | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung .....  | 16        |
| 6.1.3    | Energieversorgung / Telekommunikation .....   | 16        |
| 6.2      | <b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>  | <b>16</b> |
| 6.3      | <b>Immissionsschutz .....</b>   | <b>18</b> |
| 6.4      | <b>Grundwasserschutz.....</b>   | <b>18</b> |
| 6.5      | <b>Folgekosten.....</b>   | <b>18</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hammelstrift“ ..... | 5 |
|---|---|

## Tabellenverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hammelstrift“ ..... | 6 |
|--|---|

## 1 PLANGEBIET

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

#### Lage und Größe des Plangebietes

Das zur Überplanung anstehende Plangebiet des Bebauungsplanes „Hammelstrift“ liegt innerhalb der Gemarkung des Stadtteiles Mölschbach der Stadt Kaiserslautern. Es befindet sich im östlichen Gemeindeteil in Ortsrandlage. Im Westen und im Südwesten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebiete an. Im Nordwesten, Norden und Osten wird das Gebiet von Waldflächen umschlossen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 6,4 ha.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hammelstrift“ entspricht im Wesentlichen dem Wochenendhausgebiet, das der bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hammelstrift“ rechtskräftige Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ festsetzt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Hammelstrift" im Maßstab 1:1.000.

### 1.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die überwiegende Zahl der privaten Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist mit Wohngebäuden bebaut. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus noch einige Wochenendhausgrundstücke, die nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Die nicht bebauten Freiflächen der Grundstücke sind überwiegend gärtnerisch angelegt. Das Plangebiet ist insgesamt geprägt durch eine offene 1-geschossige Einzelhausbebauung und große Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücken.

Die in großen Teilen des Plangebiets tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung entspricht nicht mehr der Nutzung Wochenendhausgebiet, die der bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hammelstrift“ rechtskräftige Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ für das Plangebiet festgesetzt hat.

### 1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen befindet sich der gesamte Bebauungsplangeltungsbereich "Hammelstrift" sich in Privatbesitz mehrerer Eigentümer.

### 1.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Das Gelände ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2000 als „**Wohnbaufläche (W)**“ dargestellt. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht der zum großen Teil schon vorhandenen und für den überwiegenden Teil des Plangebiets vorgesehenen Nutzung.

Das Plangebiet ist Teil des bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hammelstrift“ rechtskräftigen Bebauungsplans KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 1982. Für den im Bebauungsplan „Hammelstrift“ überplanten Teilbereich ist darin als Nutzungsart „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Die in großen Teilen des Plangebiets tatsächlich ausgeübte Nutzung entspricht nicht mehr diesen planerischen Vorgaben.

## 1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Katasterplan im Maßstab 1:1.000. Der Maßstab 1:1.000 ist für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans geeignet und ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV).<sup>1</sup>

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern hat in seiner Sitzung am 19.11.2001 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hammelstrift“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der nachfolgenden Lageskizze zeichnerisch dargestellt.

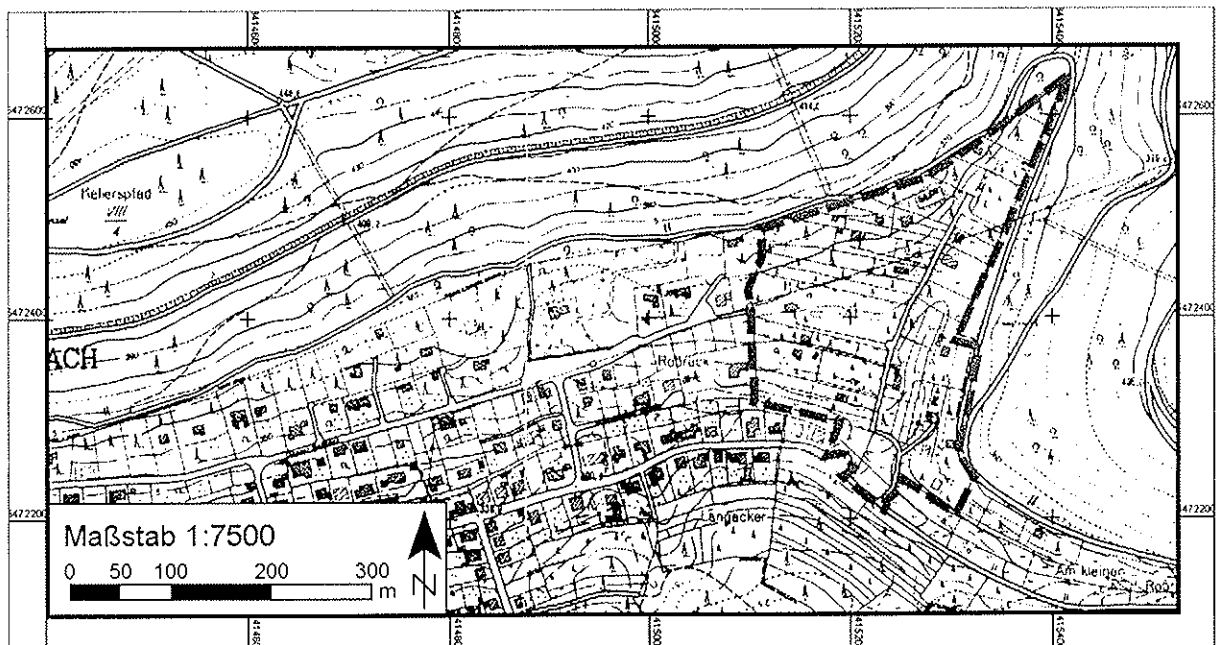


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hammelstrift“

<sup>1</sup> 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 38).

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

| Flurstück-Nr. | Flurstück-Nr. |
|---------------|---------------|
| 341           | 344/10        |
| 341/7         | 344/11        |
| 341/8         | 344/12        |
| 342/1         | 345/3         |
| 342/2         | 345/4         |
| 343/4         | 345/6         |
| 343/5         | 345/8         |
| 343/6         | 345/9         |
| 343/7         | 332/4         |
| 340/5         | 332/5         |
| 340/6         | 329/6         |
| 339/4         | 329/7         |
| 339/5         | 329/8         |
| 338/6         | 326/4         |
| 338/7         | 326/5         |
| 338/8         | 348/7         |
| 338/9         | 348/8         |
| 370/3         | 371/9         |
| 344/6         | 371/12        |
| 344/7         | 371/13        |
| 344/9         | 361/9         |

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hammelstrift“

## 2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Mit dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Hammelstrift“ wurde die Verwaltung der Stadt Kaiserslautern ermächtigt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 03.12.2001 bis 21.12.2001 stattgefunden. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung sind 2 Stellungnahmen eingegangen. In beiden Stellungnahmen wurde die Verschiebung von Baufenstern angeregt. Den Anregungen wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.01.2002 gefolgt.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)**

Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen werden aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt und entsprechen somit den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan).

Für drei Grundstücke im Norden des Plangebiets, die nur eine untergeordnete Fläche des Plangebiets überdecken und die aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht als Wohnbauflächen geeignet sind, werden die Festsetzungen des bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hammelstrift“ rechtskräftigen Bebauungsplans KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ übernommen. Diese entsprechen den auf diesen Grundstücken tatsächlich vorhandenen Nutzungen Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“, private Grünfläche und Wald. Durch diese für einen räumlich eng umgrenzten Bereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichenden Festsetzungen wird die im Flächennutzungsplan festgelegte Grundkonzeption für die bauliche Nutzung des gesamten Plangebiets nicht in Frage gestellt.

### **4 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

#### **4.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Der Bereich des im Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 1982 festgesetzten Wochenendhausgebietes hat sich im Laufe der Zeit von der Wochenendhausnutzung wegentwickelt. Die überwiegende Zahl der bestehenden Gebäude werden zwischenzeitlich zum dauerhaften Wohnen genutzt. Dazu sind die Gebäude aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts geeignet. Die tatsächliche Nutzung in großen Teilen des Plangebiets entspricht damit nicht mehr den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

Die Entwicklung des Plangebiets zu einem Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll und in der vorbereitenden Bauleitplanung im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern so vorgesehen. Zur Sicherstellung dieser angestrebten Nutzung und zur Steuerung der baulichen Entwicklung durch bauleitplanerische Festsetzungen ist die Überplanung des Gebiets erforderlich.

## 4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die Festsetzungen für das Plangebiet an die gemäß Flächennutzungsplanung vorgesehene und in weiten Teilen des Plangebiets tatsächlich schon vorhandene Nutzung anzupassen. Zu diesem Zweck wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein reines Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen und damit die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets gesteuert. Die Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt über den bestehenden Wohnweg „Hammelstrift“. Dieser Wohnweg ist bereits hergestellt. Er wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) mit einer Breite von 4,50 Metern festgesetzt. Am nördlichen Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16,00 Metern ausgebildet, die die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sicherstellt.

## 4.3 Planungsgrundsätze

Dem Bebauungsplan „Hammelstrift“ liegen folgende Planungsgrundsätze zugrunde:

- Entwicklung eines reinen Wohngebietes gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Kaiserslautern in Anwendung des § 8 Abs. 2 BauGB,
- Anpassung der bauleitplanerischen Festsetzungen an die angestrebte und in weiten Teilen des Plangebiets schon bestehende Wohnnutzung,
- gestalterische Ordnung der künftigen Bebauung in Anlehnung an die bestehende Bebauungsstruktur,
- Erhaltung großflächiger Frei- und Grünflächen und Einschränkung der Versiegelung durch mittels Baugrenzen eng gefasste bebaubare Bereiche sowie
- Reduzierung der Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Versiegelung.

## 4.4 Planungsalternativen

Für den Bebauungsplan bestehen keine Planungsalternativen. Die Beibehaltung der bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hammelstrift“ gültigen bauleitplanerischen Festsetzung als Wochenendhausgebiet widerspricht der tatsächlichen Nutzung in weiten Teilen des Plangebiets und der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Fläche beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die bauliche Verdichtung des Plangebiets durch die Festsetzung von höheren Grundflächen- und Geschossflächenzahlen und größeren Baufenstern wird wegen der auf die vorhandenen Bebauungsstruktur abgestimmten Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorhandene Erschließung des Gebiets nicht angestrebt. Die bauliche Verdichtung des Plangebiets würde weitreichende Eingriffe in die bestehende verkehrliche Erschließung und die bestehende Erschließung des Gebiets mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern.



## 4.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 3c Abs. 1 UVPG

### 4.5.1 Rechtsgrundlagen der Vorprüfung

Seit dem 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 in Kraft. Artikel 12 des Gesetzes enthält eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB). Unter anderem wird ein § 2 a BauGB eingefügt, der besagt, dass bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, die Auswirkungen der Vorhaben auf die Umwelt zu ermitteln sind. Für das Bebauungsplanverfahren bedeutet das in diesen Fällen, dass in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen ist. Die Angaben, die der Umweltbericht enthalten muss, sind in § 2 a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB im Einzelnen genannt.

Das novellierte UVPG unterscheidet bei der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zwischen Vorhaben, die auf Grund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer UVP zu unterziehen sind, und Vorhaben, die auf Grund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalles ("Screening") UVP-pflichtig sein können. Nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG ist eine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen, wenn dies in der Anlage 1 zum UVPG für das jeweilige Vorhaben vorgesehen ist.

Der Anwendungsbereich der neu ausgestalteten UVP für Bebauungspläne wird demgemäß durch § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG bestimmt. UVP-pflichtig sind danach vor allem Bebauungspläne für die in der Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten "bauplanungsrechtlichen Vorhaben". Das sind Vorhaben, für die eine UVP-Pflicht bisher nicht immer bestand. Weiterhin sind Bebauungspläne UVP-pflichtig, die für bestimmte Vorhaben aufgestellt werden, für die nach dem UVPG eine UVP-Pflicht auch im Genehmigungsverfahren besteht, sowie für Bebauungspläne, die UVP-pflichtige Planfeststellungsverfahren ersetzen.

Die UVP-Vorprüfung und die UVP als solche haben regelmäßig dasselbe Spektrum denkbarer Umweltauswirkungen zum Gegenstand, sie unterscheiden sich lediglich in der Intensität der Prüfungen. Der Untersuchungsaufwand im Rahmen der Vorprüfung ist geringer als im Rahmen der UVP selbst. Bei der Vorprüfung des Einzelfalles handelt es sich lediglich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG (bzw. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist. Aufgrund des summarischen Charakters der Vorprüfung („überschlägige Prüfung“) sind im Rahmen der Vorprüfung jedoch keine ins Einzelne gehenden Untersuchungen und Gutachten erforderlich. Es ist vielmehr eine auf tatsächlichen Anhaltspunkten basierende „Einschätzung“ ausreichend.

Die UVP zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan und die diesen zugrunde liegenden Fachgutachten sind Gegenstand der Offenlage in einem sich anschließenden Verfahrensschritt.

#### 4.5.2 Prüfung der Voraussetzungen im vorliegenden Bebauungsplan

Bezogen auf die Überleitungsvorschriften des § 245 c BauGB ist festzuhalten, dass der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern am 19.11.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hammelstriff" gefasst hat. Insoweit gelten die Bestimmungen des Artikelgesetzes vom 27. Juli 2001 unmittelbar für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Im weiteren Verfahren sind für den Bebauungsplan "Hammelstriff" die Bestimmungen der Anlage 1 Nr. 18.7.2 und 18.8 zum UVPG heranzuziehen.

In Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des Artikelgesetzes wird geregelt, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist u.a. beim Bau von Städtebauprojekten mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Nach Nr. 18.8 ist für ein Vorhaben nach den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, und für das in sonstigen Gebieten, d.h. nach § 30 Abs. 1 und 2 sowie § 34 BauGB, ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Vorprüfung durchzuführen.

Im Bebauungsplan "Hammelstriff" beträgt die durch die festgesetzten Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche insgesamt rund 11.600 m<sup>2</sup>. Die durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen rund 7.000m<sup>2</sup>.

Somit sind bei diesem Bebauungsplan aufgrund der geringen überbaubaren Grundstücksflächen nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG die Voraussetzungen für eine allgemeine Vorprüfung nicht gegeben. Der Bebauungsplan „Hammelstriff“ fällt nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben.

#### 4.6 Flächenbilanz

Aus dem Entwurf des Bebauungsplans „Hammelstriff“ mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 6,4 ha wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

|   |         |
|---|---------|
| Bruttobauland   | 6,1 ha  |
| Darin:  |         |
| - Nettobauland (Baugebiete)                                 | 5,8 ha  |
| - Verkehrsflächen (innere Erschließung)                     | 0,3 ha  |
| Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster gem. § 23 BauNVO) | 0,7 ha  |
| Privates Grün und begrünte Flächen                          | 0,3 ha  |
| Flächen für die Ver- und Entsorgung                         | 0,03 ha |

## 5 PLANINHALTE

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Hammelstrift“ der Stadt Kaiserslautern setzt für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) ein reines Wohnbaugebiet (WR - § 3 BauNVO) fest.

Die Festsetzung reines Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern, der das Gelände als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die in den überwiegenden Teilen des Baugebiets bereits bestehende Wohnnutzung sichern und die übrigen Teile des Baugebiets zur Wohnnutzung weiterentwickeln zu können.

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Anlagen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarf.

Die genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil das Baugebiet aufgrund seiner Lage am Ortsrand und der Erschließung mittels Stichstraße nicht geeignet ist, Nutzungen aufzunehmen, die zu zusätzlichen Kfz-Verkehren führen können.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird auf einem Grundstück weiterhin ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung der Fläche. Die Entwicklung dieser Fläche zum reinen Wohngebiet wird aufgrund der Erschließungssituation und den Entwicklungsabsichten des Eigentümers nicht angestrebt.

#### 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die Wohnbebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO durch die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im überwiegenden Teil des festgesetzten reinen Wohngebiets gemäß § 19 BauNVO mit 0,2 als Höchstwert festgesetzt. Für die drei bestehenden Grundstücke im WR 1 wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 als Höchstwert festgesetzt.

Mit der festgesetzten GRZ wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen die angestrebte Bebauungsstruktur vorgegeben. Diese orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung. Die GRZ und die Baugrenzen sind so gewählt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes großflächige, private Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Damit wird der Lage des Baugebiets am Ortsrand und im Übergangsbereich zum umgebenden Wald Rechnung getragen. Entsprechend der angestrebten Bebauungsstruktur wird das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im reinen Wohngebiet WR wird gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO mit einem Höchstwert von 0,3 und im WR 1 mit einem Höchstwert von 0,5 festgelegt. Für das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen der bestehenden Bebauungsstruktur und gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung in den angestrebten Gebietscharakter einfügt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das verbleibende Wochenendhausgrundstück im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechen den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans.

### 5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen dabei die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Diese festgesetzten Baugrenzen gewährleisten eine entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets. Durch die eng gefassten Baugrenzen i.V.m. den festgesetzten Grundflächenzahlen wird einerseits die angestrebte Bebauungsstruktur vorgegeben und andererseits die Bodenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs auf ein Mindestmaß begrenzt.

### 5.1.4 Garagen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit den eng gefassten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll lediglich die Lage der Hauptgebäude gesteuert werden. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen. Aufgrund der mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegebenen Bebauungsstruktur ist dies ohne Weiteres möglich.

### 5.1.5 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Baugebiete.

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über eine als Spielstraße ausgestalteten Stichstraße nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB. Der Wendehammer im Endbereich ist so dimensioniert, dass Müllfahrzeuge wenden können. Die Straße besteht bereits und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über einen Fußweg, der von der Wendeanlage im Norden des Plangebiets nach Osten auf einen Waldweg führt mit dem umgebenden Waldgebiet verbunden. Auch dieser Fußweg besteht bereits und wird durch die Festsetzung lediglich planungsrechtlich gesichert.

### 5.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erschließung einzelner Grundstücke in „zweiter Reihe“ sind Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer dieser Grundstücke erforderlich. Der überwiegende Teil der festgesetzten erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist bereits im Grundbuch als Dienstbarkeit bzw. im Baulastenverzeichnis als Baulast eingetragen.

Die Erschließung der Grundstücke 344/10, 344/11 und 344/12 ist über eine bestehende Baulast gesichert.

Die Grundstücke 329/8 und 326/5 werden auf der Grundlage bestehender Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten über Grundstücke in Verlängerung der „Willensteiner Straße“ im Westen des Plangebiets erschlossen. Das Grundstück 332/4 ist sowohl von Osten über die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Hammelstrift“) als auch von Westen über eine Anbindung an die Straße „Oberer Roßrück“ erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke gemäß Parzellierungsvorschlag ist damit gesichert. Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für diesen Bereich sind nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück 371/12 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kaiserslautern festgesetzt, welches dieser die Errichtung und dauerhafte Unterhaltung einer Mulden-Rigolen-Oberflächenwasserversickerungsanlage zur Versickerung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers ermöglicht. Die entsprechende Dienstbarkeit ist bereits im Grundbuch eingetragen.

Auf dem Grundstück 371/13 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kaiserslautern festgesetzt, welches dieser die Errichtung und dauerhafte Unterhaltung eines Überlaufs von der angrenzenden Oberflächenwasserversickerungsmulde in den Stüterbach ermöglicht. Die entsprechende Dienstbarkeit ist bereits im Grundbuch eingetragen.

### **5.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Im Süden des Bebauungsplangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB eine Fläche für eine Trinkwasserdruckerhöhungsanlage als Versorgungsanlage festgesetzt. Die Trinkwasserdruckerhöhungsanlage besteht bereits. Durch die Festsetzung wird die Nutzung der Fläche planungsrechtlich gesichert.

### **5.1.8 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes werden eine private Grünfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) und eine Waldfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den tatsächlichen Nutzungen in diesen Bereichen. Eine bauliche Entwicklung ist auf den beiden Grundstücken nicht vorgesehen und wegen der Erschließungssituation nicht möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder auf der Grundlage des bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hammelstrift“ für die überplante Fläche gültigen Bebauungsplans KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ zulässig waren. Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind damit nicht erforderlich. (Vgl. Kapitel 6.2)

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dachform**

Als Dachformen sind nur Sattel- und Pultdach mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig. Die Vorgabe der Dachform soll das Einfügen der künftigen Bebauung in die bestehende Bebauung gewährleisten und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild des reinen Wohngebiets sicherstellen. Demgemäß können ausnahmsweise Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigte Dächern zugelassen werden, wenn diese von der öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar sind.

### **Kniestöcke**

Zulässig sind ist eine Kniestockhöhe von maximal 0,5 m. Die Vorgabe der maximal zulässigen Kniestockhöhe soll das Einfügen der künftigen Bebauung in die bestehende Bebauung gewährleisten und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild des reinen Wohngebiets sicherstellen.

### **Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Zur allgemeinen Erhöhung des Grünanteils, zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung und zur Erhaltung des Gebietscharakters sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

### 5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Im bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hammelstrift“ gültigen Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ wird aus Sicherheitsgründen eine 25 Meter tiefe Abstandsfläche zum angrenzenden Staatsforst festgelegt, um die künftige Bebauung vor Baumfall zu schützen. Diese Abstandsflächen werden auch bei der Festsetzung der neuen Baufenster im Bebauungsplan „Hammelstrift“ eingehalten. Lediglich mit zwei Baufenstern um bestehende Gebäude im Osten des Plangebiets wird der Abstand von 25 Metern unterschritten. Die Unterschreitung des Abstands ist an dieser Stelle aus zwei Gründen gerechtfertigt: Zum einen verläuft östlich der beiden betroffenen Grundstücke entlang der Plangebietsgrenze ein Waldweg, der durch Fußgänger und Radfahrer stark frequentiert wird. Es ist davon auszugehen, dass die Waldbäume entlang dieses Waldweges wesentlich häufiger auf Standsicherheit kontrolliert werden, als die Bäume an einem Waldrand ohne allgemein zugängliche Waldwege. In „Baumfallentfernung“ zu den beiden Baufenster innerhalb des 25m-Sicherheitsabstands zum Waldrand stehen lediglich Bäume, die aufgrund ihrer Nähe zum Waldweg regelmäßig auf Standsicherheit zu kontrollieren sind. Die Wahrscheinlichkeit eines „Baumfalls“ auf die Baufenster um die beiden bestehenden Gebäude ist in diesem regelmäßig zu kontrollierenden Bereich deutlich geringer als an einem nicht kontrollierten Waldrand. Zum anderen werden durch die beiden Baufenster lediglich Anpassungen und geringfügige Erweiterungen von bereits seit Jahren bestehenden Wohngebäuden zugelassen. Durch die beiden Baufenster werden damit weder neue Konflikte verursacht, noch bestehende Konflikte verschärft.

## **6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Belange der Erschließung**

#### **6.1.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Douzystraße. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellen sicher, dass die Douzystraße durch die zulässige Wohnnutzung nicht durch unverträgliche Zusatzverkehre belastet wird.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine bestehende Stichstraße. Diese ist durchgängig im Mischprinzip mit einer Breite von 4,50 Metern und einem Wendehammer mit 16,00 Metern Durchmesser ausgestattet. Nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen bestehen bei einem äußeren Wendekreisradius von 8 m Wendemöglichkeiten durch Rangieren für alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge.

Über einen in Richtung Nordosten vom Wendehammer abzweigenden Fußweg ist das Plangebiet an Wegenetz im umgebenden Wald angebunden.

#### **6.1.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung**

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind über bestehende Leitungen im Straßenraum sichergestellt.

Das auf privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Durch die geringe Bebauungsdichte stehen hierfür auf den privaten Grundstücken ausreichend große Freiflächen zur Verfügung.

Das auf der Straße „Hammelstriff“ anfallende Oberflächenwasser wird über eine Mulden-Rigolen-Oberflächenwasserversickerungsanlage auf dem Grundstück 371/12 versickert.

#### **6.1.3 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Vorsorgung des Gebiets mit Energie (Elektrizität, Gas) und Telekommunikationsleistungen ist über bestehende Leitungen sichergestellt.

### **6.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mölschbach. Es ist geprägt durch einen sehr hohen Frei- und Grünflächenanteil und bildet damit einen organischen Übergang zu der im Osten und Norden an das Plangebiet anschließenden Waldlandschaft. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der durch diese Festsetzungen vorgegebenen Bebauungsdichte wird der bestehende Gebietscharakter erhalten.



Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich, „soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Demnach sind bei der Beurteilung der Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft die nach dem neuen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe und die nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe einander gegenüber zu stellen. Die weitreichendsten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch die Bebauung und die Versiegelung bisher nicht versiegelten Flächen verursacht. Im folgenden werden die nach den Festsetzungen der beiden Bebauungspläne „Hammelstrift“ (neuer Bebauungsplan) und KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ (bisher gültiger Bebauungsplan) zulässige Bebauung bzw. Versiegelung einander gegenübergestellt.

Der Bebauungsplan „Hammelstrift“ ermöglicht mit seinen Festsetzungen keine weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, als der bis zum Satzungsbeschluss rechtskräftige Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ für das Plangebiet zuließ.

Die Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ aus dem Jahr 1982 setzte als Art der baulichen Nutzung ein Wochenendhausgebiet fest. Nach diesem Bebauungsplan waren im Wochenendhausgebiet Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> und eine entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO 1977 maximale Grundflächenzahl von 0,2 zulässig. Nach § 20 Abs. 4 BauNVO 1977 waren auf die zulässige Grundflächenzahl die Grundflächen von Nebenanlage und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in Abstandsf lächen zulässig waren, nicht anzurechnen. Das bedeutet, dass die Bebauung bzw. Versiegelung eines insgesamt deutlich größeren Anteils der Grundstücksflächen als 0,2 zulässig war. Die zulässige Bebauung wurde auch durch die festgesetzten Baugrenzen nicht weitergehend eingeschränkt. Das im Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ festgesetzte Wochenendhausgebiet umfasste eine Flächen von rund 6,1 ha. Davon waren 3,3 ha durch Baugrenzen als überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen enthielt der Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ nicht.

Der Bebauungsplan „Hammelstrift“ setzt ein reines Wohngebiet von rund 5,6 ha und als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,2 (im WR 1, das lediglich eine Fläche von 0,2 ha umfasst, eine geringfügig höhere GRZ von 0,3) fest. Weiterhin wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen sind. Durch diese Regelungen im Bebauungsplan „Hammelstrift“ wird die zulässige Versiegelung der Grundstücke mit Wohngebäuden, Garagen, Nebenanlagen, befestigten Stellplätzen und Zufahrten gegenüber dem Vorgängerplan weitergehend eingeschränkt. Insgesamt werden durch die festgesetzten Baugrenzen im 5,6 ha großen reinen Wohngebiet lediglich 0,7 ha als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Durch diese Festsetzung von einzelnen Baufenstern wird die Verteilung der Hauptgebäude im Plangebiet so gesteuert, dass große Freiflächen erhal-

ten bleiben. Weiterhin ist festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind und demgemäß nicht versiegelt werden dürfen.

Nach dem Vergleich der nach den beiden Bebauungsplänen zulässigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Hammelstrift“ mit seinen Festsetzungen keine weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermöglicht, als der bis zum Satzungsbeschluss rechtskräftige Bebauungsplan KA-Mö/3a „Rossrück und Hammelstrift“ für das Plangebiet zuließ.

Ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Hammelstrift“ ist damit nicht gegeben.

### **6.3 Immissionsschutz**

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans können aufgrund der festgesetzten Nutzungen keine Emissionen (Geräusche, Gerüche) ausgehen, die innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu unzumutbaren Immissionen führen.

Auf das Plangebiet wirken aufgrund seiner Lage am Orts- und Waldrand und der umgebenden Nutzungen (Wohngebiete, Wald) keine unzumutbaren Immissionen durch Geräusche oder Gerüche ein.

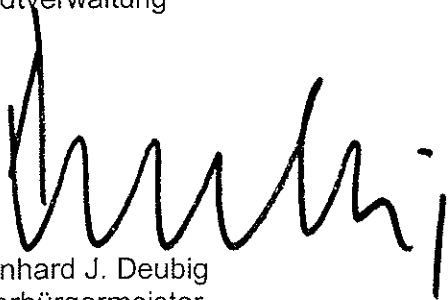
### **6.4 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in keinem Grundwasserschutzgebiet, weshalb in dieser Hinsicht keine Maßnahmen notwendig werden.

### **6.5 Folgekosten**

Der Stadt Kaiserslautern entstehen durch den Bebauungsplan keine Folgekosten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits durch die Grundstückseigentümergeinschaft Hammelstrift GbR in Abstimmung mit der Stadt hergestellt worden. Weitergehende Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kaiserslautern, 19.01.2004  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 15.01.2004  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 21.1.2004  
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

