

Universitätsstadt Kaiserslautern
Stadtteil Siegelbach
Bebauungsplan "Brüchling"
Ka-Sie/9

A. Textliche Festsetzungen

(Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 mit den Änderungen vom 03.12.76 und 06.07.79, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.77, Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 27.02.74 mit den Änderungen vom 02.07.80 und 20.07.82)

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

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
In den Bereichen mit eingeschossiger Bebauung dürfen die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 (4) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
Gemäß § 17 (5) BauNVO kann bei Hanglage im Untergeschoß bei eingeschossiger Bebauung ein weiteres Geschoß als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird und Abgrabungen des vorhandenen Geländes von nicht mehr als 1,0 m notwendig werden.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Wenn sonstige Vorschriften nicht entgegenstehen sind folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig:

- a. offene Schwimmbecken bis 40 m² Wasserfläche
- b. Müllboxen
- c. Geräte- und Abstellräume bis 10 m² Grundfläche in Verbindung mit Garagen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.6.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.2 Garagen oder überdachte Stellplätze müssen zu Straßenflächen einen vorderen Abstand von mindestens 5,00 m und zu Fußwegen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 1.6.3 Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn Grundstückszuschnitt und Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebaulich-gestalterische Belange berücksichtigt werden.

Aus den gleichen Gründen kann auch ausnahmsweise ein geringerer Abstand der Garagen oder überdachten Stellplätze von der Straße als 5,00 m zugelassen werden.

1.7 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Es können Höhenunterschiede zwischen der Straße und den Grundstücken bis zu 1,50 m auftreten.

1.8 Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (2) BBauG)

Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke sind hinsichtlich ihrer Höhenlage dem Niveau der Verkehrsflächen anzugleichen. Tiefergelegene Baugrundstücke sind im Bereich der Vorgärten bis auf die Straßenhöhe aufzufüllen. Höhergelegene Baugrundstücke sind auf das erforderliche Maß abzuböschten.

Anstelle von Böschungen können nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden, soweit es die Geländeverhältnisse erfordern.

1.9 Bepflanzung (§ 9 (1) Ziffer 25 BBauG)

Durch die Auswahl und Pflanzung geeigneter Baumarten (Hochstämme, die aufgeastet werden können) im öffentlichen Straßenraum sind die Belange des Brandschutzes zu berücksichtigen.

Im Vorgartenbereich der Grundstücke ist an geeigneter Stelle mindestens ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Baum anzupflanzen (z. B. Berg-, Feld-, Spitzahorn, Silberlinde, Roteiche, Roßkastanie).

Bei Vorgartentiefen von maximal 3,0 m ist mindestens ein kleinkroniger Baum anzupflanzen (z. B. Scheinakazie, Eberesche, Mehlsbeere, Oxelbeere).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 123 (5) LBauO i. V. m.
§ 9 (4) BBauG)

2.1 Stellplätze (§ 123 Nr. 4 LBauO)

Die Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energie-reflektierenden) Belag erstellt werden.

2.2 Private Freiflächen (§ 123 (1) Nr. 5 LBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Diese Grünflächen sollen eine 25prozentige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²).

2.3 Dächer

2.3.1 Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachlänge bei mindestens 38° Dachneigung zulässig.

2.3.2 Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden bis 0,50 m und bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m zulässig.

2.4 Einfriedungen

Die Grundstücke können entlang der Straßen und öffentlichen Fußwege eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m nicht überschreiten. Drahtzäune werden in diesen Bereichen nicht zugelassen.

2.5 Stützmauern

Auf den Grundstücken sind zur Überbrückung von Geländeunterschieden Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt.

B. Hinweise

1. Westlich an das Baugebiet grenzt die von der Landesplanung vorgesehene Trasse des Saar-Pfalz-Kanals mit einer Freihaltezone von insgesamt 160 m an.
2. 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.

Kaiserslautern, 16.12.1985
Stadtverwaltung


(Theo Vondano)
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Kaiserslautern, 21.01.1995


G. Piontek
Oberbürgermeister