

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Stadtteil Siegelbach
Bebauungsplan "Flachsäcker"
Ka Sie/10 b

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Zur Entscheidung

vom 13. Jan. 1997

Az.: 35/405-03 U.A.-0/Sie 106

A. Textliche Festsetzungen

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995, Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In bereits bebauten Bereichen, die als allgemeines Wohngebiet überplant wurden, ist nach § 1 (10) BauNVO die Weiterführung von vorhandenen landwirtschaftlichen Kleinbetrieben einschließlich der zugehörigen Tierhaltung zulässig.

Ausnahmsweise ist nach § 1 (10) BauNVO eine geringfügige Erweiterung der Tierhaltung zulässig (maximal zwei Reitpferde und 10 Kleintiere).

Eine Erweiterung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist nach § 1 (10) BauNVO nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl
- die Geschoßflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

Gemäß § 16 (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 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.
- 2.5 Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten von Stellplätzen und Garagen, die in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

1.3 **Bauweise**
 (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 23 BauNVO)

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

1.5 **Stellplätze und Garagen**
 (§ 12 BauNVO)

1.5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu Verkehrsflächen einen Abstand von fünf Metern einhalten.

1.6. **Nebenanlagen**
 (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 i. V. m. § 9 (2) BauGB)

1.7.1 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 3 m bis auf Straßenhöhe anzuböschen sowie höhergelegene Baugrundstücke abzuböschen.

1.8 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.8.1 Firthöhe

Die Firthöhen sind in 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.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind in extensiver Weise zu begrünen.

2.2 Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (ab ca. 15 qm Fläche) sind mit Klettergehölzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe, Geißblatt, Blauregen) zu begrünen.

2.3 Auf jedem Grundstück ist im Vorgartenbereich an geeigneter Stelle ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm

Arten wie z. B.:

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus

"Fastigiata" - Säulenahnbuche

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus intermedia - Oxelbeere

Einheimische Wildobstarten

2.4 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen bzw. 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, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück.

(Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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).

- 2.5 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind im einzelnen folgende Maßnahmen durchzuführen:

Lesesteinhaufen und Totholz sind mit in die Hecke einzubringen.

Anpflanzung von einer mindestens sechs- bis zehnreihigen, freiwachsenden Hecke auf dem Pflanzstreifen entlang des neuen Ortsrandes. Verwendung standortgerechter einheimischer Sträucher und Bäume.

Lesesteinhaufen und Totholz sind mit in die Hecke einzubringen.

Bäume im Pflanzstreifen:

Je 100 qm ein Baum I. Ordnung, Hochstamm, 3-4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Arten z. B.	* Acer platanoides * Acer pseudoplatanus * Quercus petraea * Tilia cordata	Spitzahorn Bergahorn Traubeneiche Winterlinde
-------------	---	--

Je 100 qm zwei Bäume II. Ordnung, Heister, 2x verpflanzt, 150-175 cm hoch

Arten: z. B.	* Betula pendula * Carpinus betulus * Populus tremula * Prunus avium * Sorbus aucuparia	Birke Hainbuche Zitterpappel Vogelkirsche Vogelbeere
--------------	---	--

Sträucher im Pflanzstreifen:

Je 1 qm ein Stück, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Arten z. B.:	* Cornus mas * Cornus anguinea * Corylus avellana * Crataegus monogyna * Ligustrum vulgare * Lonicera xylosteum * Prunus spinosa * Rosa canina * Salix caprea * Sambucus nigra * Viburnum lantana	- Kornelkirsche - Roter Hartriegel - Hasel - Eingriffeliger Weißdorn - Liguster - Heckenkirsche - Schlehe - Hundsrose - Salweide - Schwarzer Holunder - Gemeiner Schneeball
--------------	---	---

Im Bereich der 20 kV- und 110 kV-Elektrofreileitung sind die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

- Entwicklung eines Krautsaumes in zwei Meter breiten Streifen beidseits der Heckenpflanzung durch Sukzession. Mahd einmal jährlich nach dem 15.06.. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Herstellung einer Mulde zwischen Heckenpflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche.

- Die Ausgleichsflächen unter der 20 kV- und 110-kV-Elektrofreileitung bleiben der Sukzession überlassen, wobei durch entsprechende Pflegemaßnahmen das Aufwachsen größerer Gehölze zu verhindern ist.

2.6 Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

3.1.1 Dächer

Es sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zugelassen.

Bei der Anwendung von Solartechnik kann ausnahmsweise eine andere als die festgesetzte Firstrichtung zugelassen werden.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zugelassen.

Kniestöcke

Kniestöcke sind bis 0,5 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette) zugelassen.

3.1.4 Dacheindeckung

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

3.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen
(§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

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

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

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

Als Einfriedung entlang öffentlicher Flächen sind nur Zäune aus Holz und Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig.

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

4. Zuordnungsfestsetzung
 (§ 8 a (1) Satz 4 BNatSchG)

- 4.1 Alle privaten Ausgleichsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den Wohnbaugrundstücken anteilmäßig zuzuordnen.

Sämtliche öffentliche Ausgleichsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den gemeindlichen Verkerserschließungsanlagen zuzuordnen.

B. Hinweise

Die Verwaltung setzt die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Ausgleichs- und Ersatzflächen um und rechnet die Herstellung sowie die entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt mit den Bauherren/Grundstückseigentümern des geplanten Baugebietes ab.

Den Verkerserschließungsanlagen zugeordnete landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als umlagerfähige Erschließungskosten nach BauGB abgerechnet.

2. Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
3. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
4. Der bei einer Unterkellerung anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
5. Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
6. Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und über belebte Bodenzenonen zu versickern (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme, evtl. Zisternen und Sickerschächte). Die Überläufe der privaten Versickerungsanlagen können an das öffentliche Regenwassernetz (Rinnen oder Kanäle) angeschlossen werden.

Ausnahmsweise kann ein direkter Anschluß unter Zwischenschaltung eines Puffers (Teich o. ä.) erfolgen.

Hierfür erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

7. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

8. Lagerbehälter für wassergefährdende Flüssigkeiten (Heizöl etc.) sind gemäß den bestehenden Schutzzvorschriften zu errichten. Insbesondere in den Bereichen, in denen mit einer Veränderung ihrer Lage durch Grundwasser, Staunässe, Rückstau von Wasser aus der Kanalisation oder Überschwemmung zu rechnen ist, sind die Lagerbehälter durch geeignete bautechnische Maßnahmen mit mindestens der 1,3-fachen Sicherheit gegen Auftrieb zu sichern. Entlüftungsleitungen an Tankanlagen sind so zu führen, daß ihre Mündungen nicht überflutet werden können. Sofern die Öffnungen in den Tanks (Befüll- und Entnahmeeanschlüsse, Domdeckel, Füllstandanzeiger) nicht überflutungsfrei angeordnet werden können, sind sie wasserdicht zu verschließen.
9. Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.
10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
11. 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.
12. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988" - Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken - zu berücksichtigen.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Gerhard Piontek
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 23.01.1997
Stadtverwaltung


Gerhard Piontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Thomas Metz
Baudirektor

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 13. Jan. 1997
Az.: 35/405-03 WA-0/51e 106