

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
15. Aug. 1996
vom
Az.: 35/405-03 HA-C/Erf/15

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 (WA₁-geplant/WA₂-bestehend)
(§ 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

1.1.2 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 (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 § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl
- die Geschoßflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse

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

1.2.3 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

1.2.5 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

1.2.6 Gemäß § 17 (2) und (3) BauNVO können die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO im Bereich der bestehenden Bebauung (WA₂ und MI) aus Gründen der Bestandserhaltung ausnahmsweise überschritten werden.

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 Geplantes Wohngebiet (WA₁):

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

Bestehendes Wohngebiet (WA₂) und Mischgebiet:

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.5.3 Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand der Garagen oder überdachten Stellplätze als fünf Meter von der Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn Grundstückszuschnitt und Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebaulich gestalterische sowie verkehrliche Belange berücksichtigt werden.

1.6. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Ziffer 1.5.3 entfällt gemäß Verfügung vom 15.08.1996

1.6.1 Geplantes Wohngebiet (WA₁):

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

Bestehendes Wohngebiet (WA₂) und Mischgebiet:

Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen 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.

Tieferegelegene Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m bis auf Straßenhöhe anzuböschern sowie höhergelegene Baugrundstücke abzuböschern.

1.8 Höhe baulicher Anlagen (WA₁)
(§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.8.1 Firsthöhe

Die Firsthöhen 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"	-	Säulenhainbuche
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 (Ausgleichs- und Ersatzflächen) sind im einzelnen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung einer sechsreihigen, 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	-	Spitzahorn
	* Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	* Quercus petraea	-	Traubeneiche
	* Tilia cordata	-	Winterlinde

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

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

Sträucher im Pflanzstreifen:

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

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

Entwicklung eines Krautsaumes in zwei Meter breiten Streifen beidseits der Heckenpflanzung durch Sukzession. Herstellung einer Mulde zwischen Heckenpflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche (siehe Regelquerschnitt, Anlage 3, landespflegerischer Planungsbeitrag).

Im Bereich der 20 kv - Elektrofreileitung sind die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

- 2.6 Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen in Verbindung mit zu erhaltenden Obstbäumen.

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm

alte Sorten:

Äpfel wie z. B.: Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Ontario

Birnen wie z. B.: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne

Kirschen wie z. B.: Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche

oder Nußbäume bzw. Wildobstarten, z. B. Speierling, Vogelkirsche.

Weitere Obstsorten siehe auch beiliegende Obstbaumliste (siehe Anlage 2, landespflegerischer Planungsbeitrag).

Im Bereich der Obstbaumpflanzungen sind die Ackerflächen in extensiv genutzte Grünlandflächen umzuwandeln. (Mahd: 1 bis 2 mal/Jahr)

- 2.7 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

Geplantes Wohngebiet (WA₁):

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

Die Firstrichtungen der Wohngebäude sind gemäß Planeintrag vorgesehen.

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

Bestehendes Wohngebiet (WA₂) und Mischgebiet:

Es sind Pult-, Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-60° zugelassen.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zugelassen.

3.1.3 Kniestöcke

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

3.1.4 Farbe der 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, Dränpflaster oder gleichwertigem.

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

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

3.2.5 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 Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den Wohnbaugrundstücken (WA₁) anteilmäßig zuzuordnen.

Sämtliche öffentliche Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den gemeindlichen Verkehrserschließungsanlagen zuzuordnen.

B. Hinweise

1. 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 Kostenersatzung der Stadt mit den Bauherren/Grundstückseigentümers des geplanten Baugebietes (WA₁) ab.

Den Verkehrserschließungsanlagen zugeordnete landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als umlagefähige Erschließungskosten nach BauGB abgerechnet.
2. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit 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.
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 Bodenzonen zu versickern (z. B. Zisternen, Sickerschächte, Mulden-Rigolen-Systeme usw.). Hierfür erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.
7. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wänden auszubilden.
8. Lagerbehälter für wassergefährdende Flüssigkeiten (Heizöl etc.) sind gemäß den bestehenden Schutzvorschriften 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 Tankan-

lagen sind so zu führen, daß ihre Mündungen nicht überflutet werden können. Sofern die Öffnungen in den Tanks (Befüll- und Entnahmeanschlüsse, Domdeckel, Füllstandanzeiger) nicht überflutungsfrei angeordnet werden können, sind sie wasserdicht zu verschließen. Als gefährdete Bereiche in diesem Zusammenhang sind die in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Regenwasserversickerungsbecken gelegenen Bauvorhaben sowie die östliche Randbebauung des überplanten Bebauungsgebietes im Anschluß an die bestehende Bebauung einzustufen.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
10. 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.
11. 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, 28.05.1996
Stadtverwaltung


Bernhard Piontek
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

13.5.96

Thomas Metz
Baudirektor

Kaiserslautern, 25.09.1996
Stadtverwaltung


Bernhard Piontek
Oberbürgermeister

<p>Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung vom 15. Aug. 1996 Az.: 35/405-03 HA-0/Er.15</p>
