

BEBAUUNGSPLAN KAISERSLAUTERN »WIESENTHALERHOF«

TEILPLAN KREUZHOF

GRÜNORDNUNGSPLAN

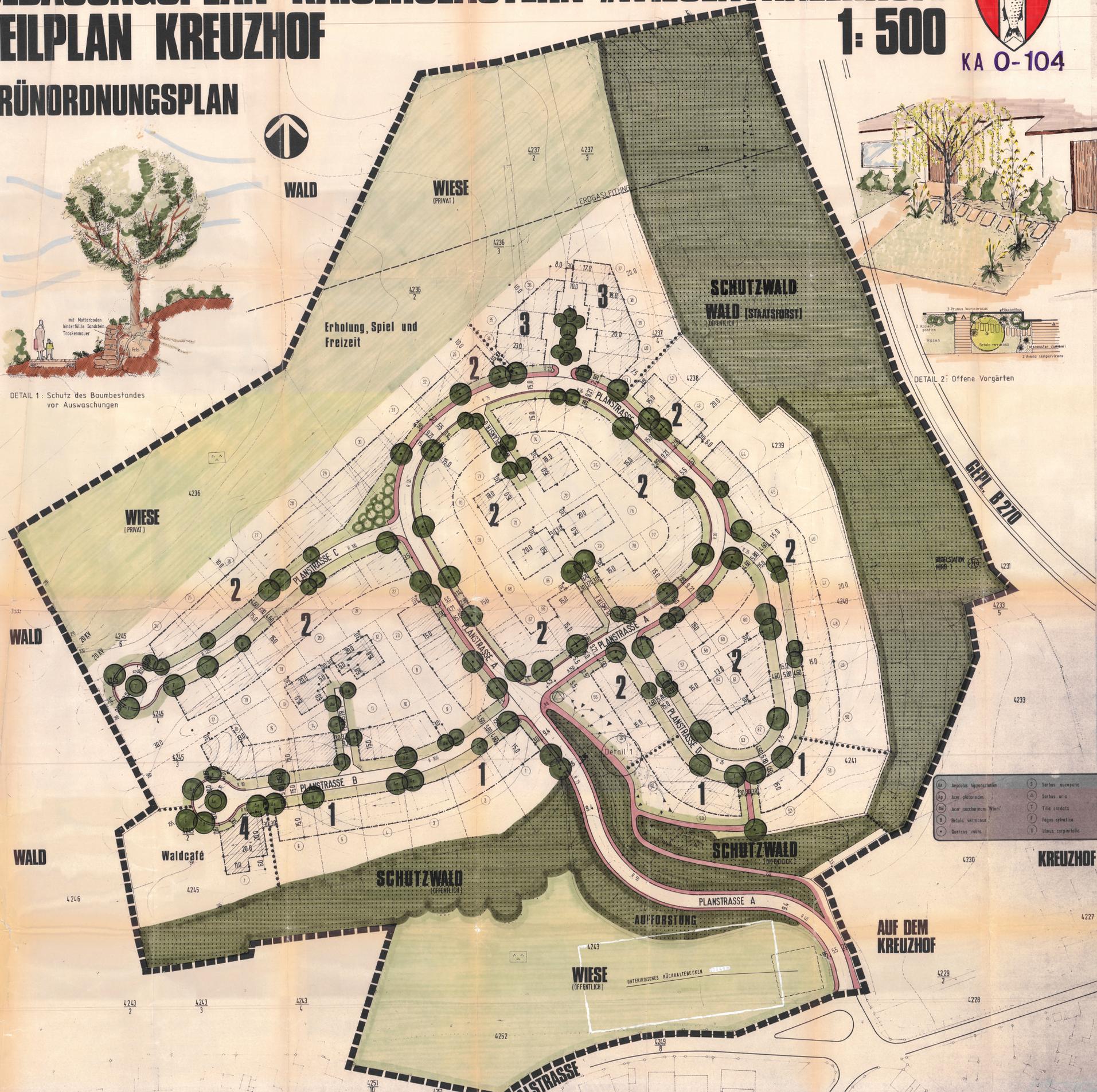
1: 500



DETAIL 1: Schutz des Baumbestandes vor Auswaschungen



DETAIL 2: Offene Vorgärten



TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A BAULICHE ORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung, Ausnahme
 - Das Baugelände Scheitelt mit Ordnungsziffer 1, 2 und 3 ist als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauVO ausgewiesen.
 - In dem in der Planzeichnung durch die Ordnungsziffern 1, 2 und 3 festgelegten Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3, Abs. 4 BauVO).
 - In dem mit der Ordnungsziffer 4 bezeichneten Bereich "Mehrfamilien-Wohngebiet" (MA) gemäß § 4 BauVO sind von den Ausnahmen des § 4 (3) nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in Einzelfall bestimmt durch:

 - die überbaubare Grundstücksfläche
 - die festgesetzte Geschöszahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen (§ 18 BauVO)

Zugelassen sind Nebenanlagen als Gartenlauben und Geräteräume bis 10 m² Grundfläche und 3 m Höhe, Schwimmbecken bis 100 m² Rauminhalt sowie Stützmauern bis 1 m Höhe. Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung sind nicht zugelassen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Höfgebäude sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahme hiervon können durch die Untere Bauaufsichtsbehörde in Einzelfall für Garagen und Müllboxen gewährt werden. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen sowie die unter Ziffer 3 zugelassenen Nebenanlagen gestattet werden.
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 124 BauVO von 27.2.1974 in Verbindung mit der B. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbebauung von 4.2.1989.
 - Die in der Planzeichnung festgelegten Dachformen und Dachneigungen sowie die Firstrichtung gelten für Hauptgebäude. Untergeordnete rechteckige Anbauten sind zugelassen. Garagen und Nebengebäude sollen in der Regel flächengleich erhalten.
 - Pultdächer

Die zulässige Höhe eines Pultdaches wird auf max. 7,00 m gemessen von G.K.L.F. begrenzt. Deren Seiten- und Stirnwände sind mit dem gleichen Material zu verkleiden, mit dem das Dach eingedeckt wird.
 - Dachneigung

Bei Betonhäusern sind Toleranzen der Dachneigung innerhalb einer Hausgruppe nicht zulässig.
 - Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 30° Neigung zulässig. deren Länge darf nicht mehr als 1/4 der Gebäudefront betragen.
 - Dachdeckung

Bei der Dachdeckung dürfen keine hellen und auffälligen Farben sowie hochglänzende und farbbusterbildende Material verwendet werden. Die Färbung benachbarter Häuser soll nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
 - Konstruktion

Konstruktion sind bis zu einer Höhe von 35 cm, gemessen zwischen OK - Geschosdecke und OK - Fußplatte, zulässig.
 - Einfriedungen

Alle Grundstücke können, mit Ausnahme des Vorgartens (s. Grünordnungsplan), eingefriedet werden. Zur Überdeckung von Gelände, unter anderem sind Stützmauern bis zu 1 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht, Rohrgeländer und ähnlichen voranstehenden Material ist untersagt.

TEIL B GRÜNORDNUNGSPLAN

- LEGENDE
- Sträßen- und Gehwegbegleitgrün, Rasenflächen mit niedrigen und halbhohen Gehölzen wechsellagernd Teil der offenen Vorgärten
 - Zu erhaltende Wiesengrundstücke, Sitzplätze, Liege- und Spielmöglichkeiten
 - Bäume, die neu anzupflanzen sind, Baumreihen oder Gruppenpflanzungen (erlaubt) zu erhaltende Vegetation Grün als Orientierung
 - Zu erhaltende Gehölzgruppe

TEXTL. FESTSETZUNGEN

NACH § 6 (3) BBAuV 1.V. MIT § 17 (2) BBAuV

- Aufsichtungen, Abgrabungen

Mit der Festlegung der obersten Erdgesch.-Fußbodenhöhe werden die notwendigen Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern gering gehalten. Aufsichtungen dürfen nicht höher als 1,20 m gegenüber dem gewachsenen Boden sein. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sollten höhere Absichtungen notwendig werden, sind die Mauern hintereinander versetzt in Abständen von 0,50 - 1,50 m anzulegen und entsprechend zu bepflanzen. Material: Naturstein, Holz, Beton mit Bretterschalung, Stuttgarter Mauerziegel (L-Steine).

Begrünungen dürfen eine maximale Neigung von 1 : 2 - bei abgerundeten Böschungskopf und mindestens 0,5 m breiten ausgeglichenen Böschungsfuß nicht unterschreiten. Die Terrassenaufsichtungen sind der Größe des Grundstücks entsprechen und soll flächend in das gegebene Gelände übergehen. Bodenmerkmale (Terraillen) sind aus dem gewachsenen Boden zu entwickeln und sollen natürlich wirken.

Aufsichtungen, Abgrabungen, Stützmauern und Geländeebnen sind mit Gehölzen und Blumen (siehe Pflanzenliste) zu begrünen.
- Offene Vorgärten

Der offene Vorgarten ist die Fläche zwischen Straße oder Hofbahn und Grundstück. Er dient der optischen Erweiterung und Durchgrünung des Straßen- und Hofraumes und stellt als wichtiges Gestaltungselement für die optische Gestaltung einer Siedlung dar.

Der offene Vorgarten, zum Bürgersteig oder Straße abgegrenzt mit Ranken- und Stützmauern, ist ein mit Rasen, Bodenbedeckung, Stauden, Gehölzgruppen und Solitärgehölzen gestalteter Vorgarten, ohne durch Zaun, Mauer, Hecke oder Mauerbegrenzungen zu begrenzen. Die Gestaltung steht gruppenbezogenen Pflanzungen vor. In Bereich der Vorgärten sind nur zulässige Pflanzenarten zu pflanzen. Innerhalb einer Hausgruppe ist die Vorgartengestaltung nach dem Gesamtplan des Erschließungsträgers durchzuführen, sowie die Gestaltung in Art, Maß und Material aufeinander abzustimmen, wie Einfriedungen, Garagen, Tore, Einfahrten, Zugänge, Stützmauern, Mauerziegel etc.
- Einfriedungen

Einfriedungen und Abgrabungen entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind unethisch in Art und Maß für jeden Straßenzug durchzuführen.

 - Vorgärten, Zaun auf Baugrundstück zurückgewandt
 - Naturgetriebene Holzzaune 0,40 - 0,60 m hoch, senkrechter Kallidatenzaun
 - Sonstige Einfriedungen zur Straße oder Gehwegseite Grabmauer oder Spindelzaun (ab 1,20 m hoch) ohne Betonfundament, 1,00 m Abstand von Fußgängerstreifen mit freien Gehölzpflanzungen aus Gehölzen und Blumen (siehe Pflanzenliste).
- Grundstücksgrenzen

An der gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedungen zulässig in Form von:

 - freien Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen (siehe Pflanzenliste) mit eingewachsenem Spannrath (ohne Betonfundament) oder
 - Zaunhöhe bis 0,80 m
 - Hecken bis maximal 1,20 m hoch, oder
 - Stichtschranken bis 1,60 m hoch, die in baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude geplant und in Material, Art und Farbe auf die Umgebung abgestimmt sind und durchgehenden und in ihrem Mauerwerk in baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude können horizontal ohne Abtreppungen und Winkel angelegt werden.
- Mülltrennung

Mülltrennung ist in baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage oder Stützmauer zu lösen. Alle baulichen Anlagen sind werkgerecht durchzuführen und in ihrem Maße und in ihrer Ausführung zu erhalten und zu unterhalten, das sie durch Form, Baustoff und Farbe nicht verunstaltet wirken (§ 5 BBAuV).
- Hausausstattung (siehe oben)

Zur Sicherung des Straßenraumes ist innerhalb der nicht überbaubaren Flächen oder in der Vorgartenzonen in Hausziele ein Hausbaum zu pflanzen. (siehe Pflanzenliste) Bäume I. und II. Ordnung (Pflanzenliste).

 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer saccharinum "var. nigrum" Schilz-Zuckerahorn
 - Alexandria hippocastanum Robkastanie
 - Betula verrucosa Saubirke
 - Quercus rubra Roteiche
 - Sorbus aucuparia Weißdorn
 - Ulmus glabra "var. nigrum" Schwarzahorn
 - Fagus sylvatica Buche
 - Ulmus carpinifolia Feldulme
 - Ulmus nigra "var. nigrum" Schwarzahorn

Die Anpflanzung der vorgeschriebenen Baum- und Straucharten ist zwingend vorgeschrieben.

Die im Bebauungsgebiet ausgewiesenen Planstrasse A, B und C erhalten jeweils eine einseitige als zweiseitige Begrünung.

In Bereich des befahrbaren Hofweges sind Gruppenpflanzungen und Multiple-Pflanzungen von Blumen vorgeschrieben (gemäß der orientierenden Wirkung). Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten (Bachverordnungsverordnung vom 18.12.1974). Die Ausweisung im Plan ist schematisch dargestellt.

Die verbindliche Festsetzung der Pflanzenstandorte erfolgt in der Gesamtplanung des Bebauungsplanes.
- Schutz des Mutterbodens (§ 39 BBAuV)

Sämtlicher auf dem Baugrundstück befindlicher Mutterboden ist zu sichern. Überschüssige Mutterboden ist durch den Erdboden zu unterlagern. Von den baufälligen abgetragenen Mutterboden ist bis zur Klösterverwertung auf höchstens 3,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

BEGRÜNDUNG

- Zur Bereitstellung von geeigneten Wohnbaueinheiten und zur Förderung der Eigenheimbildung soll das bisher landwirtschaftlich genutzte Plateau nordwestlich des Kreuzhofes als Wohnbaueinheit erschlossen werden. Es ist hier baubereit, das hierfür anstehende etwa 8 ha große Gelände zu überwindend reines Wohngebiet auszuweisen. In dem Teilbereich Teilflächenentwurfplan Nord - West ist das Plateau bereits als Wohnbaueinheit festgelegt.
- In dem Baugelände ist die Errichtung von ca. 64 ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern und von ca. 12 Gruppenhäusern vorgesehen. Die Gebäude sollen Sattel- oder Pultdächer erhalten. Um eine bessere Ausnutzung des Geländes zu gewährleisten, werden für die südlichen Hausgrundstücke der Ordnungsziffern 1 und 4 nur flachere Dächer von 20° - 35° Dachneigung zugelassen. Für jeden Haus werden max. 2 Wohnungen zugelassen. In südwestlichen Teilbereich besteht die Möglichkeit, ein Waldcafé mit Pension zu erstellen. Dieser Bereich wird als MA-Gebiet ausgewiesen. Die Talue in Süden des Baugeländes ist als Grünfläche ausgewiesen. Die nördlich des geplanten Wohngebietes zwischen Hochspannungsturm und Wald liegende Fläche wird als Wiese festgelegt.
- Die Erschließung des Baugeländes erfolgt über ausreichend breite Hofstraßen und Fußwege. Die Haupterschließungsstraße erhält eine Verbindung an die Talstrasse in Höhe der Buswende. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 11 ha.

- Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Strassen und öffentliche Fußwege	DM 1.800.000,-
Abwasserbeseitigung	DM 900.000,-
Anteil Rückhaltebecken	DM 100.000,-
Wasserversorgung	DM 600.000,-
Elektr. Versorgungs	DM 416.000,-
Bruchstücke (Lufthöhne) in Bereich der vorhandenen Freileitung	DM 4.000,-
Stressmittelrechnungen	DM 140.000,-
Öffentliche Grünanlagen	DM 489.200,-
Gesamt	DM 4.448.000,-

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Satzungen über Erschließungs- und Anliegerbeiträge gedeckt wird.
- Zur Ordnung des Brand und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:
 - Die im Bebauungsplan als Verkehrs- und öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in dessen Eigentum sind.
 - Weitere zuzunehmende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

Ein Befreiungsverfahren ist erforderlich.
- Ausführungsmaßnahmen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Ab	Alexandria hippocastanum	S	Sorbus aucuparia
Ab	Acer platanoides	A	Sorbus aria
Ab	Acer saccharinum "var. nigrum"	T	Tilia cordata
B	Betula verrucosa	F	Fagus sylvatica
Q	Quercus rubra	U	Ulmus carpinifolia

104

BEBAUUNGSPLAN KAISERSLAUTERN »WIESENTHALERHOF«
TEILPLAN KREUZHOF 1:500

GENÜTZIGE SIEDLUNGSBAUGESellschaft
DAS FAMILIENGERECHTE HEIM
WIRTS WECKERLINGPLATZ 2-4 TEL. 6565

GEZEHNTERBANK
ARCHITECT
DATUM
GEZEHNTER
GEZEHNTER

<p>BESCHLUSSFASSUNG ZUR PLANAUFTSTELLUNG GEMÄSS § 2 (1) BBAuV:</p>	<p>BESCHLUSSFASSUNG ZUR BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a (2) BBAuV:</p> <p>DER STADTRAT HAT IN SEINER SITZUNG AM 27. 5. 1979 FESTGELEGT, DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a (2) BBAuV IN FORM EINER 3-WÜCHTIGEN PLANAUSLEGGUNG DURCHFÜHREN, DER BEBAUUNGSVORSCHLAG LAG IN DER ZEIT VOM 10. 06. 1979 BIS 09. 07. 1979 ÖFFENTLICH AUS.</p> <p>KAISERSLAUTERN, DEN STADTVERWALTUNG IM AUFTRAG:</p>	<p>STADTRATSBESCHLUSS ZUR AUSLEGGUNG GEMÄSS § 2a (5) BBAuV:</p>	<p>BESCHLUSSFASSUNG DES STADTRATES GEMÄSS § 10 BBAuV:</p>	<p>GENEHMIGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG GEMÄSS § 11 BBAuV:</p>	<p>BESTÄTIGUNG DER ABSCHRIFT:</p>	<p>BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEMÄSS § 12 BBAuV:</p>	<table border="1"> <tr><th>STELLE</th><th>PLAN NR.</th><th>DATUM</th><th>UNTERSCHRIFT</th></tr> <tr><td>PLANKOMMISSAR</td><td>2.2.1981</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>TEILBAUAMT</td><td>22.4.81</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>VERM. UND LIEGEGENSCHAMT</td><td>24.7.81</td><td></td><td></td></tr> </table> <p>KAISERSLAUTERN, DEN 15. 6. 1981 STADTVERWALTUNG IN VERRETUNG BÜRGERMEISTER</p>	STELLE	PLAN NR.	DATUM	UNTERSCHRIFT	PLANKOMMISSAR	2.2.1981			TEILBAUAMT	22.4.81			VERM. UND LIEGEGENSCHAMT	24.7.81		
STELLE	PLAN NR.	DATUM	UNTERSCHRIFT																				
PLANKOMMISSAR	2.2.1981																						
TEILBAUAMT	22.4.81																						
VERM. UND LIEGEGENSCHAMT	24.7.81																						