

Stadtteil Hohenecken
Bebauungsplan "Espensteig"
Ka Ho/8 a

A. Textliche Festsetzungen

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997, 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 24.11.1998).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 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 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- Tankstellen

Folgende Einrichtungen, die nach § 5 (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.

1.1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Tankstellen

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten (i. s. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO)

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 Gemäß § 16 (6) BauNVO kann bei Hanglage ein weiteres Geschöß als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und Abgrabungen des vorhandenen Geländes von nicht mehr als einem Meter notwendig werden.

1.2.3 Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten von Stellplätzen und Garagen, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet : Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- Mischgebiet : Offene und geschlossene Bauweise gemäß § 22 (2) und (3)

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.

1.6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2) sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 2.1 Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden (ab ca. 15 qm Fläche) sind mit Klettergehölz (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Blau- regen) zu begrünen.
- 2.2 Flächdächer von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick).
- 2.3 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Sollte aus Platzgründen etc. ein Anböschchen von 1:2 nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.

- 2.4 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und 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; u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück.
(Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen 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 Für Pflanzungen sind überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume erster Ordnung:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<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>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

Allgemein gilt, dass die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen müssen.

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein:

- bei hochstämmigen Bäumen 1. Ordnung = 4 x verpflanzt; STU 18-20 cm;
- bei hochstämmigen Bäumen 2. Ordnung = 3 x verpflanzt; STU 16-18 cm;
- bei Heistern = 2 x verpflanzt; Höhe 150-175 cm;
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt; Höhe 60-100 cm;

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zugelassen.

Bei der Anwendung von Solartechnik können ausnahmsweise andere Dachformen (z. B. Pultdächer etc.) und eine andere als die festgesetzte Firstrichtung zugelassen werden.

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.

3.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (Private Freiflächen § 88 (1) Nr. 2 LBauO)

3.2.1 Auf dem Teilgrundstück Fl.St.Nr. 471/5 ist als Ausgleichsmaßnahme für die auf diesem Grundstück geplante Wohnbebauung auf insgesamt min. 180 qm Fläche ein Feldgehölzriegel anzulegen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten gemäß der nachfolgend aufgeführten Gehölzliste zu verwenden. Die Pflanzung hat im 1x1 m-Raster zu erfolgen und ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Sie ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Grünflächenamt abzustimmen ist. Um die optische Einbindung des neuen Ortsrandes zu gewährleisten, ist die Pflanzung so anzulegen, dass zu mind. 80 % die Grenze hin zur offenen Landschaft (südwestlich und südöstlicher Grenzverlauf) begrünt wird.

Sollte für die Pflanzung die Fläche für die Leitungstrasse in Anspruch genommen werden, ist dies mit den Leitungsträgern abzustimmen und der dauerhafte Erhalt der Pflanzung zu sichern.

3.2.2 Im Wohn- und Mischgebiet sind 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.2.3 Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasenfugenpflaster, zu befestigen.

3.2.4 Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

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

3.2.6 Für die Pflanzung des Gehölzriegels östlich zur L 502 im Norden Espensteigs sind überwiegend Gehölze aus der „Artenliste für Gehölze“ zu verwenden und mit der beschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht sind dabei zu berücksichtigen.

3.2.7 Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

B. Hinweise

1. 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. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen und fachtechnisch zu prüfen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bau-schein aufzunehmen und in der nach Fertigstellung der Hochbauten folgenden Pflanzperiode zu realisieren.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
5. 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 "Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
6. Die Ableitung von Dränagewässern in ein Oberflächengewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
7. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und über belebte Bodenzonen zu versickern (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme evtl. Zisternen). Die Überläufe der privaten Versickerungsanlagen können an das öffentliche Regenwassernetz (Rinnen oder Kanäle) angeschlossen werden.

Bei der Planung der Freiflächen ist die Versickerung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise kann ein direkter Anschluss unter Zwischenschaltung eines Puffers (Teich o. ä.) erfolgen. Hierfür erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

8. Die Versickerungen sind so auszuführen, dass bestehende Gebäude nicht vernässt werden, bei Neubauten ist die Unterkellerung zum Schutz gegen Vernässung bei Bedarf als wasserdichte Wanne auszuführen.

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. Die Entwässerung der Baugrundstücke mit derzeitiger Flurstücksnummer 460/2 soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Gräben eingeleitet werden.
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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
13. Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehempfanges durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.
14. Durch die Bebauung des Teilgrundstückes Fl.St.Nr. 471/5 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
 - Anpflanzen von Feldgehölz auf einer Fläche von ca. 180 m². Dazu soll pro 1 qm Fläche je ein standortgerechtes heimisches Laubgehölze gepflanzt und dauerhaft erhalten werden (vgl. landespflegerischer Planungsbeitrag S. 24, erster Absatz).

Die Maßnahmen können auf dem Grundstück vorgenommen werden und sind als Auflage im Bauschein zu sichern.

Kaiserslautern, 21.06.1999
Stadtverwaltung


Gerhard Plontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 15.06.1999
Stadtverwaltung


Thomas Metz
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 21.06.1999
Stadtverwaltung


Gerhard Plontek
Oberbürgermeister