

Universitätsstadt Kaiserslautern
Stadtteil Einsiedlerhof
Bebauungsplan "Einsiedlerhof Nordteil"
Ka - 0/48

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 und der LBauO in der Fassung vom 28.11.1986, Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Von den in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Von den in § 6 (2) genannten Anlagen sind Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) nicht zulässig.

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

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Schutzstreifen der 110 KV-Bahnstromleitung (beidseitig 30 m von der Leitungsachse) dürfen bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Deutschen Bundesbahn errichtet werden. Die VDE-Vorschriften sind einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen sind grundsätzlich von Nebengebäuden freizuhalten.

4. Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

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.

5. Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Straßen können Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 m auftreten.

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.

6. Baum- und Strauchpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Außer den in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen ist im Vorgartenbereich der Neubaugrundstücke an geeigneter Stelle mindestens ein großkroniger Baum anzupflanzen (z.B. Eberesche, Berg-, Feld- oder Spitzahorn, Sommerlinde Traubeneiche).

6.2 Vorhandene Bäume sind, soweit sie nicht in den Gründungsbereichen der Neubauten stehen, auf den Baugrundstücken zu erhalten.

6.3 Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen; für jeweils 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum in direkter Zuordnung zu pflanzen. Folgende Baumarten können gepflanzt werden: Berg-, Feld- und Spitzahorn, Traubeneiche, Roßkastanie, Sommerlinde, Birke).

6.4 Im Bereich des Schutzstreifens der 110-KV-Bahnstromleitung darf 22 m beiderseits der gradlinigen Verbindung zweier Maste keine baumartige Bepflanzung vorgenommen werden. Die hier zulässige Strauchbepflanzung muß von den Leitungsseilen einen Sicherheitsabstand von mind. 3,50 m einhalten.

7. Kleingartenanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Mindestgröße der Kleingartengrundstücke wird auf 300 m² festgelegt. Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig (§ 3 (2) KleingG). Die Höhe der Lauben darf 2,50 m nicht überschreiten.

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

1. Dachneigung und Dachform (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

In dem gesamten Baugebiet werden für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer sowie entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40° zugelassen. Von dieser Vorschrift werden die bestehenden Gebäude mit höherer Dachneigung nicht berührt.

2. Dachaufbauten (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Dächern (25 bis 40°) im Regelfall unzulässig. Ausnahmen können jedoch gestattet werden, wenn sie hinsichtlich Form und Größe maßstabgerecht gestaltet sind und das Dachbild architektonisch beleben.

3. Kniestöcke (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Kniestöcke sind bis 35 cm Höhe, gemessen an der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußpfette zulässig.

4. Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Grundstücke können entlang den Straßen eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m nicht überschreiten.

5. Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energiereflektierenden) Belag erstellt werden.

6. Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind soweit die Grundstücke nur wohnlich genutzt werden, mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Bei Grundstücken, die auch gewerblich genutzt werden, sind die nicht befestigten Freiflächen einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird der zu begrünende Grundstücksanteil auf mind. 50 % festgesetzt.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Ramstein.

Nach der Schallschutzverordnung zum Gesetz gegen Fluglärm ist in der Zone 2 für Wohnungen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von 45 Dezibel einzuhalten.

D. Hinweise

1. 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.
2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

Kaiserslautern, 19.06.1991
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister