

Universitätsstadt Kaiserslautern

Stadtteil Erfenbach

Bebauungsplan "Breitenäcker"

Ka-Erf/14

A. Textliche Festsetzungen

(Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 mit den Änderungen vom 03.12.76 und 06.07.79, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.77, Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 27.02.74 mit den Änderungen vom 02.07.80 und 20.07.82)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Die Wohngebäude entlang der Rotenbergstraße dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 (4) BauNVO).
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschößflächen-zahlen sind Höchstwerte.
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung (beidseitig 10 m der Leitungssachse) dürfen bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen, errichtet werden.
 - 1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.
 - 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.5.2 Garagen oder überdachte Stellplätze müssen zu Straßenflächen einen vorderen Abstand von mindestens 5,00 m und zu Fußwegen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
 - 1.5.3 Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn Grundstückszuschnitt, Lage oder Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebaulich-gestalterische Belange berücksichtigt werden.

Aus den gleichen Gründen kann auch ausnahmsweise ein geringerer Abstand der Garagen oder überdachten Stellplätze von der Straße als 5,00 m zugelassen werden.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Bepflanzung (§ 9 (1) Nr.25 BBauG)

Im straßennahen Bereich der Grundstücke mit giebelständiger Bebauung ist an geeigneter Stelle mindestens ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Baum anzupflanzen (z. B. Berg-, Feld-, Spitzahorn, Roteiche, Roßkastanie).

Bei Vorgartentiefen von max. 3,0 m ist mindestens ein kleinkroniger Baum anzupflanzen (z. B. Eberesche, Scheinakazie, Mehlbeere, Oxelbeere).

1.8 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BBauG)

Auf den Grundstücken entlang den geplanten Straßen können Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,20 m auftreten.

(Redaktionelle Änderung nach § 3 (3) BauGB)

1.9 Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 i. V. m. § 9 (2) BBauG)

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 abzuböschern.

Anstelle von Böschungen können nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden, soweit es die Geländeverhältnisse erfordern.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 123 (5) LBauO i.V.m. § 9 (4) BBauG)

2.1 Dächer (§ 123 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen.

2.1.2 Dachaufbauten dürfen 1/3 der Dachbreite bei mindestens 35° Dachneigung nicht überschreiten.

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

2.2 Kniestöcke (§ 123 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei eingeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke bis 0,50 m, bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m - gemessen an der Außenwand - zulässig.

Die Höhe des Kniestocks ergibt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußpfette.

2.3 Stellplätze (§ 123 (1) Nr. 4 LBau0)

Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energiereflektierenden) Belag erstellt werden.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter (§ 124 (1) Nr. 4 LBau0)

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Private Freiflächen (§ 123 (1) Nr. 5 LBau0)

Im allgemeinen Wohngebiet sind 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grundstücke sollen eine 25 % Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²).

Auf den Grundstücken entlang der Bahnlinie sind Schutzpflanzungen zur Abschirmung von Geräuschen aus dem Eisenbahnbetrieb anzulegen.

Ebenso sind am westlichen Rand des Baugebietes zur landwirtschaftlichen Fläche hin Schutzpflanzungen aus Sträuchern und Hecken (z. B. Haselnuß, Hainbuche, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Felsenbirne, Eberesche, Feld-, Berg-, Spitzahorn, Birke) zur besseren Einbindung in die Landschaft anzulegen.

Auf den Grundstücken sind zur Überbrückung von Geländeunterschieden Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt. Dabei sollen Trockenmauern aus Sandstein, Holzverankerung o.ä. Verwendung finden.

2.6 Einfriedungen (§ 123 (1) Nr. 7 LBau0)

Die Grundstücke können entlang der Straßen und öffentlichen Fußwege eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten. Drahtzäune werden in diesen Bereichen nicht zugelassen.

B. Hinweise

1. Die Baugrundstücke an der Rotenbergstraße liegen zwischen der Bahnlinie im Norden und der 20-kV-Freileitung im Süden. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind die jeweils zuständigen Fachbehörden zu hören.
2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BBauG werden als Ordnungswidrigkeit nach § 156 BBauG geahndet.
3. Das anfallende Oberflächenwasser sollte gegebenenfalls durch Zisternen in Verbindung mit einer Sickereinrichtung auf dem Grundstück selbst versickert werden lassen. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.
4. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Kaiserslautern, 14.08.1991
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister