

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom 15. Dez. 1997

Az.: 37/405-03 Ka-0/157

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Stadtteil Erzhütten/Wiesenthalerhof
Bebauungsplan "Am Stollen"
Ka 0/157

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

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

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 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO 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 im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO die außerhalb der im § 6 (2) Nr. 8 BauNVO genannten Gebieten zugelassen werden können

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21 a BauNVO und § 9 (1) BauGB)

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 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht durch Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

1.2.6 Gemäß § 19 (4) Satz 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.

1.2.7 Gemäß § 9 (1) Satz 6 BauGB sind im WA-Gebiet maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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 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 sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen 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.

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

1.8 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.8.1 Traufhöhe

Die Traufhöhen 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. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)

Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm

- 2.4 Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)

Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm

- 2.5 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).

- 2.6 Innerhalb der Waldabstandsflächen ist eine Umwandlung der Waldstruktur durch Pflegemaßnahmen und ergänzende Neuanpflanzungen durchzuführen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)

- 2.7 Die öffentlichen Grünflächen sind durch Umbau (Teilerhaltung und ergänzende Neuanpflanzung) zu einem Hainsimsen Buchenwald mit Saumbereichen zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Mulden, Senken und Rinnen zur Sammlung, Führung und Versickerung von Niederschlagswasser auszubilden. Notwendige Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

- 2.8 Auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind die vorhandenen Waldflächen durch Umbau zu einem Hainsimsen Buchenwald zu entwickeln.

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

Es sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°-45° zugelassen.

Bei der Anwendung von Solartechnik kann ausnahmsweise 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
(§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)
- 3.2.1 Im Wohngebiet sind 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 15 % dieser Grünfläche ist mit Sträuchern oder Heistern zu bepflanzen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)
- 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 Einfriedungen sind nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)
- 3.2.5 Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.2.6 Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen und Bäumen zu gliedern. Für je vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum I. Ordnung zu pflanzen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)
- 3.2.7 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluß der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

B. Hinweise

1. Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
2. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
3. 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 "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
4. Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.

5. Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf den privaten Grundstücken sind hierzu je qm versiegelte Fläche 15 l Versickerungs- bzw. Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Überläufe der privaten Rückhalte- und Versickerungsanlagen können an das öffentliche Regenwassernetz angeschlossen werden.

Im Öffentlichen Raum sind Entwässerungsrinnen- und gräben zur Speicherung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser anzuordnen. Über diese werden sowohl das Regenwasser aus öffentlichen Flächen als auch der Überlauf aus privaten Grünflächen entsorgt. Diese Gräben oder Rinnen werden, wo erforderlich, straßen- bzw. wegebegleitend geführt und sind zu einem Gesamtsystem zu vernetzen. Innerhalb der Grün- und Waldflächen verlaufende offene Regenwasserversickerungsgräben sind aus gestalterischen Gründen in unterschiedlichen Ausformungen in Tiefe und Breite anzulegen.

6. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
7. 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 Tankanlagen 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.
8. Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.
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.


12. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Kaiserslautern, 22.09.1997
Stadtverwaltung



Gerhard Piontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 22.09.1997
Stadtverwaltung



Thomas Metz
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung



Gerhard Piontek 18.12.1997
Oberbürgermeister

<p>Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung vom 15. Dez. 1997 Az.: 37/405-03 Ka-0/157</p>
--

PflanzenlisteBäume I. Ordnung

Arten: z. B.	Rotbuch	<i>Fagus silvatica</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume II. Ordnung

Arten: z. B.	Birke	<i>Betula pendula</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

In Hausgärten auch

Arten: z. B.	Obst-Hochstämme regionaltypischer Sorten	
	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
	Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>

Kleine Bäume/baumartige Sträucher

Arten: z. B.	Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
	Salweide	<i>Salix caprea</i>

An feuchteren Bereichen, z. B. Entwässerungsmulden

Arten: z. B.	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

Sträucher

Arten: z. B.	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Hundsrose u. a.	
	Wildrosen	<i>Rosa canina</i>
	Kreuzdom	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>

Niedrige und/oder bodendeckende Sträucher

Arten: z. B.	Immergrün	Vicia minor
	Bodendeckerose	'Swany'
	Kriechrose	Rosa arvensis (*)
	Efeu	Hedera helix

* = Fremdarten mit Wildcharakter

(*) = heimische, nicht standorttypische Art

Hecken

Arten: z. B.	Liguster	Ligustrum vulgare
	Hainbuche	Carpinus betulus