

**Bebauungsplan "Theodor-Heuss-Straße"  
Ka 0/155**

**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 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3, WA4)  
(§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
  - 1.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
  - 1.2.4 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.
  - 1.2.5 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- 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.
  - 1.4.2 Ausnahmsweise können die seitlichen Baugrenzen gemäß den Regelungen der Landesbauordnung unter § 8 Abs. 5 mit vor die Wand vortretenden Gebäudeteilen soweit überschritten werden, dass ein Mindestabstand von 2 Meter zur Grundstücksgrenze erhalten bleibt.
- 1.5 Stellplätze und Garagen  
(§ 12 BauNVO)
- 1.5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zugängig.
  - 1.5.2 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.
  - 1.5.3 Ausnahmsweise kann ein geringer Abstand der Garagen oder überdachten Stellplätze als fünf Meter von der Verkehrsflächen zugelassen werden, wenn Grundstückszuschnitt und Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebaulich gestalterische sowie verkehrliche Belange berücksichtigt werden.

1.6 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) i.V.m. § 9 (2) BauGB)

1.6.1 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 anzuböschen sowie höhergelegene Baugrundstücke abzuböschen.

1.7 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.7.1 Traufhöhe

Die zulässige Traufhöhe beträgt:

im Bereich WA1 max. 3,50 m

im Bereich WA2 max. 6,00 m.

im Bereich WA3 zur Straße (bergseitig) max. 3,50 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche talseitig max. 6,50 m über fertigem Gelände. Die talseitige Traufe darf nicht über der bergseitigen Traufe liegen.

Konstruktiver Bezugspunkt für die Traufhöhe ist Oberkante Fußpfette.

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.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird zum Schutz des Plangebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein insgesamt ca. 300 Meter langer Lärmschutzwall festgesetzt. Die Fußbreite des Walls beträgt 9,00 Meter, die Kronenbreite 1 Meter und die Höhe 2,50 Meter. Das Böschungsverhältnis beträgt 1:1,5

In den Bereichen, in denen die in DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 genannten Orientierungspegel wesentlich (> 1 dbA) überschritten werden (siehe Anlage), müssen entsprechend der Schutzwürdigkeit des Bauvorhabens Lärmschutzberechnungen zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. Dies betrifft im wesentlichen die Grundstücke im Bereich der Zufahrt ins Plangebiet sowie im nördlichen Bereich des Lärmschutzwalls.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB):

Das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und sonstigen privaten befestigten Flächen ist in flachen und begrünten Mulden am Ort des Anfalls zur Versickerung zu bringen und somit in den Wasserkreislauf zurückzuführen.

Lediglich die Systemüberläufe der privaten Rückhalte- und Versickerungsanlagen, sowie das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Das erforderliche Regenrückhalte- und Versickerungsvolumen auf den Privatgrundstücken kann alternativ durch Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer **ganzjährigen** Verbraucherstelle (Toilettenspülung, Waschmaschine), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung reduziert bzw. ersetzt werden. Die Systemüberläufe können an den Kanal angeschlossen werden.

Der Anschluss von Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.

Die zur Versickerung oder anderweitigen Rückhaltung notwendige Wassermenge wird im Rahmen des Erbpachtvertrages zwischen Erbpachtnehmer und Reichswaldgenossenschaft festgeschrieben.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB bzw. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

2.1 Private und öffentliche Grünflächen

2.2 Wohngebiet

2.2.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von 15 qm mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen.

2.2.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, ausgenommen davon sind Flächen, die als Terrasse benutzt werden oder der Solarenergienutzung dienen.

2.2.3 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. Ausnahmsweise ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.

2.2.4 Einfriedung

Im Vorgartenbereich ist eine Einfriedung nur bis 1,00 m Höhe zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind bis 1,80 m Höhe zulässig.  
Nadelgehölze sind als Einfriedung/Hecke unzulässig.

- 2.2.5 Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Im Wohngebiet ist auf jedem dem Wohnen dienenden Grundstück mind. ein Laubbaum nachzuweisen. Zur Orientierung gelten die Festsetzungen in Vegetationsauswahl. Es sind weitere Laubgehölze in Art und Sorte möglich. Nadelgehölze sind für den Nachweis der Pflanzpflichten nicht zulässig.  
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist - unter Berücksichtigung von Zufahrten - gärtnerisch zu gestalten. Die Zufahrt hat eine max. Breite von 6,0 m.
- 2.2.6 Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze ist nur zulässig mit Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder Gleichwertigem.
- 2.2.7 Auf Teilen privater Grundstücke ist ein Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.  
Für die konkrete Bepflanzung und Ausgestaltung ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Die Flächen sind zu 60 % mit Sträuchern zu bepflanzen. In einem Abstand von ca. 10 m sind Bäume 1. Ordnung oder Baumgruppen 1. oder 2. Ordnung gemäß Planeintrag zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist zu begrünen.
- 2.2.8 Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgartenbereich gemäß der planzeichnerischen Festsetzung ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang: 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen“

2.2.9 Wallfläche auf Privatgrundstücken

Die Wallfläche ist flächendeckend mit hangbefestigenden Laubsträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

### 2.3 Öffentliche Grünflächen

2.3.1 Grünflächen

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Für die konkrete Bepflanzung und Ausgestaltung ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Die Flächen sind zu 60 % mit Sträuchern zu bepflanzen. In einem Abstand von mind. 10 m sind Bäume 1. Ordnung oder Baumgruppen 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiesenfläche auszugestalten.

2.3.2 Wallfläche auf öffentlichen Grundstücken

Die Wallfläche ist flächendeckend mit hangbefestigenden Laubsträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

2.3.3 Wald (§ 9(1)18b in Verb. mit § 9(1) 20 BauGB)

Der durch die Freistellung von Waldrändern für den Baumfallschutz entstehende Streifen wird als gestufter Waldrand wieder neu aufgebaut und dauerhaft gesichert. Der Umbau/ Neuaufbau gilt als Ausgleich für den vorübergehenden Verlust; die Maßnahme wird anhand eines fachtechnischen Pflanz- und Bewirtschaftungsplanes durchgeführt.

## 2.4 Stellplätze

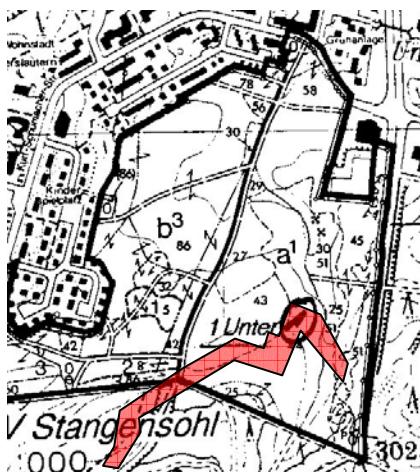
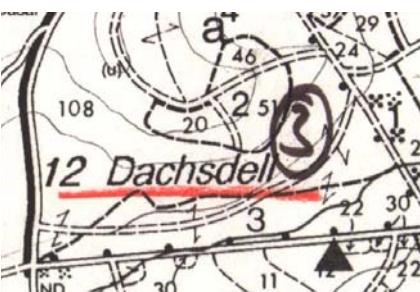
- 2.4.1 Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung (s. Anhang) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe vom mindestens 4,0 m<sup>2</sup> auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

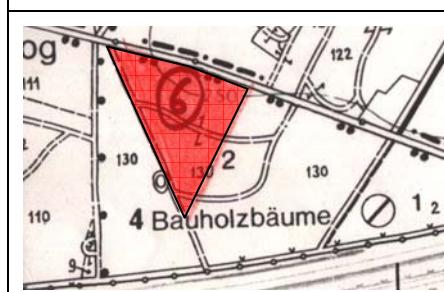
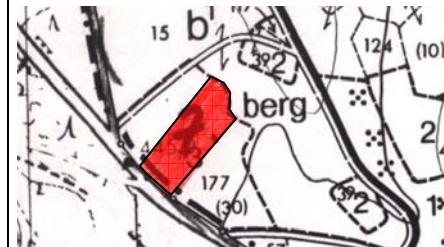
## 2.5 Allgemein

- 2.5.1 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5.2 Die nach § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind insbesondere während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen, z. B. durch Überfahren oder durch Ablagerungen, zu schützen.
- 2.5.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

## 2.6 Ausgleichsflächen und Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr 18b und 20 und § 1a BauGB

Im Benehmen mit der Forstverwaltung (§ 14 LWaldG) werden Flächen oder Maßnahmen an anderem Ort wie folgt festgesetzt:

	Ausgleichsmaßnahmen	Größe		Anm.
		gesamt	Maßnahmenfläche	anrechenbar
	 <p><b>Uniwohnstadt:</b> Laubholzeinbringung in jüngere Kiefernreinbestände und Waldrandgestaltung an Waldweg</p>	3,9	1,0	0,4
	 <p><b>Kellersberg:</b> Umbau von Fichtenbeständen in laubholzreiche Mischwälder mit Waldrandaufbau</p>	gesamt 0,8	Maßnahmenfläche 0,8	anrechenbar 0,4
	 <p><b>Dachs dell:</b> Entfernung von Fichtenaltholz und -naturverjüngung entlang eines Waldweges</p>	gesamt 0,6	Maßnahmenfläche 0,6	anrechenbar 0,3

		Ausgleichsmaßnahmen	Größe		Anm.
			gesamt	Maßnahmenfläche	anrechenbar
				0,8	0,4
		<p>Entersweilerfeld (Staatsforst): Umbau von Nadelholzbeständen in laubholzreichen Mischwald</p>			
			gesamt 6,8	Maßnahmenfläche 2,3	anrechenbar 0,8
		<p>Entersweilertal: Umsetzung des Konzeptes Umbau nadelholzreicher Mischwälder in Laubmischwälder; Zurückdrängen der amerikanischen Traubenkirsche; Freischneiden einer Sichtschneise in der Velmannstraße</p>			
			gesamt 1,8	Maßnahmenfläche 1,4	anrechenbar 1,4
		<p>Bauholzbäume: Laubholzaufforstung auf verdichteten Böden; Belassen von Altholz</p>			
			gesamt 4,0	Maßnahmenfläche 3,0	anrechenbar 3,0
		<p>Scheidberg: Laubholzaufforstung auf verdichteten Böden; belassen von Altholz.</p>			

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 1a BauGB den einheitlich strukturierten Grundstücken im Plangebiet anteilig zugeordnet. Der Anteil der öffentlich bedingten Ausgleichsmaßnahmen beträgt 19,7%.

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 88 (6) LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

#### **3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen**

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

##### **3.1.1 Dächer**

Auf den Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zugelassen.

Die Hauptfistrichtungen der Wohngebäude sind gemäß Planeintrag vorzusehen.

Bei intensiver Anwendung (Deckungsgrad über 50%) von Solartechnik kann ausnahmsweise eine andere als die festgesetzte Fistrichtung zugelassen werden.

##### **3.1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben) sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig.

##### **3.1.3 Kniestöcke**

Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke unzulässig.

##### **3.1.4 Farbe der Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf nur aus Materialien mit rot-brauner Farbe erfolgen. Solarpaneele in abweichender Farbgebung sind zulässig.

##### **3.1.5 Kellerhöhe**

Die Oberkante der Kellerdecke darf maximal 50 cm über die fertige Geländeoberfläche hinausragen.

##### **3.1.6 Äußere Gestaltung von Gebäuden**

Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) sind nicht zugelassen.

**3.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen**  
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

- 3.2.1 Der Vorgartenbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 3.2.2 Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

**B. Hinweise**

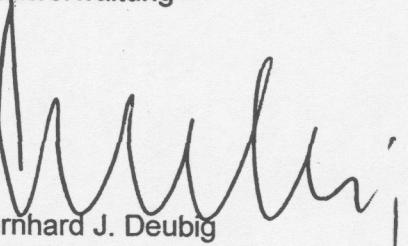
1. Auf den Grundstücken sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche vorzusehen.  
Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von waserdichten Wannen auszubilden.  
  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen.
2. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
3. Anfallender Erdaushub soll vor Ort eingebaut werden.
4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Planung ist in der nach der Fertigstellung der Hochbauten folgenden Pflanzperiode zu realisieren.
5. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden sowie die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und gegen Verlust der Gegenstände zu sichern.
6. Vom Wasserversorgungsträger ist eine Löschwassermenge mit einem Wasservolumen von 48 cbm/h bereitzustellen.
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,5 Meter durch die Eigentümer zu dulden.

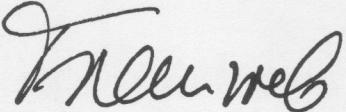
C. **Teilungsgenehmigung**

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

Kaiserslautern, 06.01.2004  
Stadtverwaltung

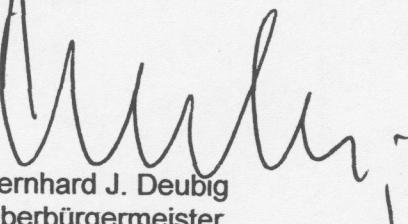
Kaiserslautern, 6.1.2004  
Stadtverwaltung

  
Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

  
Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausgefertigt:

  
Kaiserslautern, 01.06.2004  
Stadtverwaltung

  
Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

## Anhang

### Vegetationsauswahl

#### **Streuobst-Hochstämme**, z. B.:

Kirschen: Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche  
Äpfel: Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Ontario  
Birnen: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne  
Wildobst: Speierling, Vogelkirsche

#### **Bäume 1. Ordnung**, z. B.:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), auch für feuchte Bereiche geeignet  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

#### **Bäume 2. Ordnung**, z. B.:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*), auch für feuchtere Bereiche geeignet  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), auch für feuchtere Bereiche geeignet  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), auch für feuchtere Bereiche geeignet  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Speierling (*Sorbus domestica*)  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)  
Holzapfel (*Malus sylvestris*)

#### **Sträucher**, z. B.:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hartriegel (*Cornus avellana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Ginster (*Cytisus scoparius*)  
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

### Pflanzqualität

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher muss den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e. V. entsprechen.

Mindestpflanzqualität der Pflanzen:

- Hochstammbäume 1. Ordnung = 3 x verpflanzt; STU 18-20 cm; mit Ballen
- Hochstammbäume 2. Ordnung = 3 x verpflanzt; STU 16-18 cm; mit Ballen
- Obstbäume = Stammumfang 10-12 cm
- Heister = 2 x verpflanzt; Höhe 150-175 cm;
- Sträucher = 2 x verpflanzt; Höhe 60-100 cm;