

# **Textliche Festsetzungen**

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Am Stollen, Änderung 1“**

**Ka 0 / 157**

**Juli 2006**



## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) (213-1) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- 

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 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 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§§ 16-21a BauNVO und § 9 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

1.2.6 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten von Stellplätzen und Garagen, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden und nicht überdacht sind, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

1.2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA-Gebiet maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Bauweise  
(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen  
(§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6. Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen.

Tiefer gelegene Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m bis auf Straßenhöhe anzuböschten sowie höher gelegene Baugrundstücke abzuböschten.

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

Traufhöhe

Die Traufhöhen sind in der Planzeichnung als Höchstmaß in Meter festgesetzt. Bei Satteldächern, deren Dachseiten (Schenkellänge) nicht gleich lang sind, kann die vorgegebene Traufhöhe zur Gartenseite hin maximal 1,0 m überschritten werden. Es darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen.

Durch Gebäudeversprünge dürfen keine höheren Traufhöhen als die im Bebauungsplan festgesetzten entstehen.

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 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind in extensiver Weise zu begrünen.

2.2 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

- 2.3 Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Baum II. Ordnung zu pflanzen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)
- Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm
- 2.4 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen beziehungsweise Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen sowie gegebenenfalls während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für gegebenenfalls 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).
- 2.5 Innerhalb der Waldabstandsflächen ist eine Umwandlung der Waldstruktur durch Pflegemaßnahmen und ergänzende Neuanpflanzungen durchzuführen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)
- 2.6 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.
- 2.7 Auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind die vorhandenen Waldflächen durch Umbau zu einem Hainsimsen Buchenwald zu entwickeln.

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

##### **3.1.1 Dächer**

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zugelassen. Bei Dachumbauten ist die bestehende Dachneigung bei den jeweiligen Doppelhäusern und Hausgruppen beizubehalten beziehungsweise einheitlich zu gestalten.

##### **3.1.2 Farbe der Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf nur aus Materialien mit den Farben hellanthrazit, grau und zinkfarben erfolgen.

Solarpaneele in abweichender Farbgebung sind zulässig.

### 3.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

### 3.1.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind bis maximal 1,20 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette) zugelassen.

## 3.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.2.1 Im Wohngebiet sind 80 % der nicht überbaubaren 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

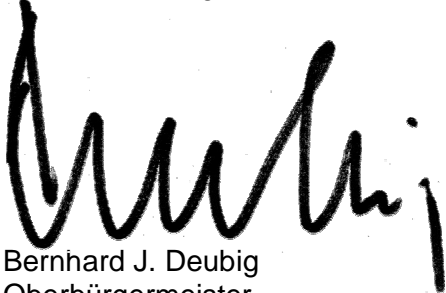
1. Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
2. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und 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 "Verminde- rung 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 1 m<sup>2</sup> 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- beziehungsweise wegebegleitend geführt und sind zu einem Gesamtsystem zu vernetzen. Innerhalb der Grün- und Waldflächen verlaufenden offenen Regenwasserver- sickerungsgräben sind aus gestalterischen Gründen in unterschiedlichen Aus- formungen in Tiefe und Breite anzulegen.

6. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasser- dichten Wannen auszubilden.
7. Lagerbehälter für wassergefährdende Flüssigkeiten (Heizöl etc.) sind gemäß den be- stehenden 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 Lager- behälter 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 Wasserhal- tung 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. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet sind die technischen Baubestimmungen „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000-Richtlinie“ anzuwenden.
12. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Kaiserslautern, 14.07.2006  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

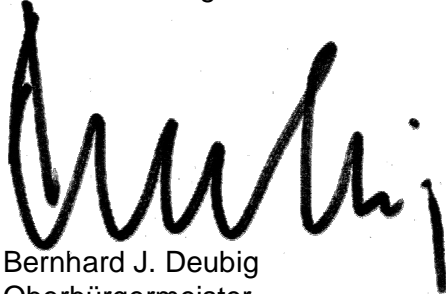
Kaiserslautern, 14.07.2006  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 17.07.2006  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

## ANLAGE 1

### Pflanzliste

#### Bäume I. Ordnung

Arten z.B.	Rotbuche Stieleiche Traubeneiche Spitzahorn Bergahorn Esche	Fagus silvatica Quercus robur Quercus petraea Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior
------------	--	--

#### Bäume II. Ordnung

Arten z.B.	Birke Vogelkirsche Eberesche	Betula pendula prunus avium Sorbus aucuparia
------------	------------------------------------	--

#### **In Hausgärten auch**

Arten z.B.	Obst-Hochstämme regionaltypische Sorten Walnuss Edelkastanie	Juglans regia Castanea sativa
------------	--	----------------------------------

#### **Kleine Bäume/baumartige Sträucher**

Arten z.B.	Wildapfel Salweide	Malus silvestris Salix caprea
------------	-----------------------	----------------------------------

#### **An feuchten Bereichen, z.B. Entwässerungsmulden**

Arten z.B.	Traubenkirsche Faulbaum	Prunus padus Rhamnus frangula
------------	----------------------------	----------------------------------

#### **Sträucher**

Arten z.B.	Heckenkirsche Hasel Hundsrose u. a. Wildrosen Kreuzdorn Liguster Besenginster	Lonicera xylosteum Corylus avellana Rosa canina Rhamnus catharticus Lugstrum vulgare Sarrothamnus scoparius
------------	---	--

### **Niedrige und/oder bodendeckende Sträucher**

Arten z.B.	Immergrün	Vicia minor
	Bodendeckerrose	„Swany“
	Kriechrose	Rosa arvensis (*)
	Efeu	Hedera helix

(\*) = heimische, nicht standorttypische Art

### **Hecken**

Arten z.B.	Liguster	Ligustrum vulgare
	Hainbuche	Carpinus betulus