

## Bebauungsplan "Alex-Müller-Straße; Änderung 2"

### **A. Textliche Festsetzungen**

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

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) und (1a) BauGB und BauNVO)

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 -15 BauNVO)

###### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA4 (§ 4 BauNVO)**

Folgende Nutzungen, die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Folgende Nutzung, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig ist, ist nach § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Tankstellen.

###### **1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA5 (§ 4 BauNVO)**

Folgende Nutzung, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig ist, ist nach § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Tankstellen.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§16 - 21 a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse.

Die über die Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte sind Höchstwerte.

###### **1.2.1 Tiefgaragen sind auf die Zahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen (§ 21 a. (1) und (4) BauNVO).**

###### **1.2.2 Die nach § 19 (4) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen ist nur dann zulässig,**

wenn die zusätzlich versiegelten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet werden oder in gleicher Flächengröße eine mindestens extensive Dachflächenbegrünung durchgeführt wird, oder ausnahmsweise in anderer Weise nachgewiesen werden kann, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung durch sonstige geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

### 1.3 Bauweise ( §22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag wird eine offene (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bzw. keine Bauweise festgesetzt.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile zur passiven Nutzungen der Solarenergie bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 3,0 m als Ausnahme zulässig sind. Die Festsetzung unter Ziffer 1.2.2 ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

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.

1.4.3 Ausnahmsweise können die hinteren Baugrenzen, in den Bereichen, in denen bisher 12 Meter Bautiefe vorgesehen sind, bis auf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge um 2 Meter überschritten werden.

### 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.5.1  Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsplätze (GSt) sind den angrenzenden Bauflächen (WA5) zugeordnet.

1.5.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich bis zu einer Grundfläche von max. 8 qm zulässig. Kellerersatzräume, bei Gebäuden ohne bzw. mit Teilunterkellerung, sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von max. 10 qm zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen in Bereichen, in denen der Gartenbereich zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze liegt, sind bis zu einer Grundfläche bis 8 qm

ausnahmsweise zulässig sowie Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne bzw. Teilunterkellerung sind bis zu einer Grundfläche bis 10 qm ausnahmsweise zulässig.

**1.7** **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

**1.8** entfallen

**1.9** **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

In den Bereichen, in denen die in DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 genannten Orientierungspegel wesentlich (> 1 dbA) überschritten werden (siehe Anlage, Grundlage schalltechnisches Gutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan Alex-Müller-Straße), müssen entsprechend der Schutzwürdigkeit des Bauvorhabens Lärmschutzberechnungen zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

**1.10** **Grünordnerische Festsetzungen ( § 9, (1) Nrn.20 und 25 BauGB)**

**1.10.1** Zur Durchführung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden ab 15 qm mit Kletter- oder Rankgehölz (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Blauregen) zu begrünen.

**1.10.2** Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zum 15 ° Dachneigung sind extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick), ausgenommen davon sind Flächen, die als Terrasse benutzt werden und/oder Nutzung der Sonnenenergie dienen.

**1.10.3** Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen und mit entsprechender Schichtstärke zu übererden (ca. 0,8 bis 1,0 m Schichtaufbau).

**1.10.4** Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigung und Beeinträchtigung zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölz sind Ersatzpflanzungen vorzusehen; u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück. (Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 5, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

**1.10.5** Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der mit gleichzeitiger Niederschlagswassersammlungsfunktion versehenen öffentlichen Grünflächen können vernetzte Mulden und Senken zur Sammlung von Niederschlagswasser ausgebildet werden. Die Flächen

sind jedoch überwiegend als Grünflächen mit bis zu 60 % standortgerechten, heimischen Gehölzen auszubilden.

Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind zu 60 % als Wiesenflächen und zu 40 % als Baum- und Strauchflächen auszubilden.

Der Verlauf der innerhalb der öffentlichen Grünflächen eingetragenen Fußwege kann je nach Bepflanzung und Anordnung der Mulden und Senken von der Planzeichnung geringfügig abweichen.

Die zentralen öffentlichen Grünflächen innerhalb der Wohngebiete dienen auch als Spielflächen für Kinder.

#### 1.10.6 Private Grünflächen

Die als private Ausgleichsfläche gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als extensive Grünlandflächen mit vereinzeltm Gehölzbestand (standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher, Wildobst) auszubilden.

#### 1.10.7 Alle Grünflächen und Gehölzbepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### 2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dächer

Im WA-Gebiet (WA 1) sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 38° zulässig.

Im WA-Gebiet (WA2 bis WA4) sind neben Flachdächern nur Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von max. 38 ° zulässig. Im WA-Gebiet (WA5) sind neben Flachdächern nur Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung bis max. 30° zulässig.

Ausnahmen – insbesondere im Sinne von Ziffer 2.1.2, letzter Satz – sind möglich.

#### 2.1.2 Dachaufbauten

Im WA-Gebiet sind Dachaufbauten bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

**2.1.3 Kniestöcke**

Im WA-Gebiet sind Kniestöcke bis 1,0 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette) zulässig.

**2.1.4 Fassaden- und Dachgestaltung**

Es ist sicherzustellen, dass bei festgesetzten Doppelhaushälften und Hausgruppen die Dächer gleichgeneigt hergestellt werden, Vor- und Rücksprünge aufeinander abgestimmt werden, sowie die Höhen der Gebäudehälften und die farbliche Gestaltung der Dächer und Fassaden gleichartig hergestellt werden.

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

**2.2.1** Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen. Entlang der Erschließungsstraßen ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Ballen).

**2.2.2** Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Wenn besondere Grundstücks- und/oder Geländebeziehungen (Zuschnitt/Steigung) bestehen, ist ausnahmsweise eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.

**2.2.3** Die erforderlichen privaten Mulden zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind gestalterisch und funktional bei der Anlage der privaten Grundstücksflächen zu berücksichtigen.

**2.3 Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Tore ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen sowie direkt an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zu Privatgrundstücken zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen und in die Abpflanzung einzubinden. Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen, usw.) sind nicht zulässig.

**2.4 Stellplätze**

**2.4.1** Stellplätze sind aus gestalterischen Gründen mit Rasenfugenpflaster oder sonstigem wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

- 2.4.2 Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Vegetationsauswahl in der Anlage in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens hat mindestens 18 - 20 cm zu betragen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

**3. Zuordnungsfestsetzung  
(§ 9 (1a) BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen und die drauf erfolgenden Maßnahmen sind als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a S.2 BauGB den auf öffentlichen Flächen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.  
Die als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen und die darauf erfolgenden Maßnahmen sind als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a S. 2 BauGB den auf privaten Flächen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

**B. Hinweise**

- 1 Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund, bei dem anzunehmen ist, dass er ein Kulturdenkmal ist oder als solches gilt, unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- 2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
- 3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
- 4 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wie ausdrücklich hingewiesen.
- 5 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen ist. Hierin ist auch der Nachweis von 15 l dezentrales Speichervolumen je m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche im Privatbereich zu erbringen. Nur die Überläufe dieser Speicher ( Zisternen, Versickerungsmulden, Gründach u.ä.) dürfen an den öffentlichen Bereich angeschlossen werden.
- 6 Die Entwässerung wird im modifizierten Trennsystem durchgeführt.
- 7 Die Ableitung von Drainagegewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

8. Beim Anlegen von Versickerungseinrichtungen sind von privaten und öffentlichen Bauherren folgende Grundsätze zu beachten:
- a) Versickerungseinrichtungen sollten nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 (=technisches Regelwerk) angelegt werden.
  - b) Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung sollte der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindest 1 m betragen.
  - c) Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung sollte über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachten Oberschicht erfolgen.
  - d) Die Vermässung angrenzender Gebäude sollte ausgeschlossen werden.
  - e) Die Versickerung sollte keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastung verursachen.
  - f) Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage dürfte nicht aus Trümmer- oder Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.
  - g) Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sollten die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet werden. Insbesondere sollten die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sichergestellt und laufend überwacht werden.
9. Geländebedingt können bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Entwässerungsanlagen sowohl Aufschüttungen als auch Abgrabungen entstehen. Die erforderlichen Böschungen sind ebenso wie die notwendigen Rückstützen mit Randeinfassungen der Randbefestigung von Straßen und Entwässerungsgräben mit einem Bankett von 0,5 m Breite hinter der Randeinfassung auf den Baugrundstücken zu dulden.
10. Die Leitungsstraße der beabsichtigten Gasleitung darf nicht überbaut werden.
- Bei Baumpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,5 m zur bestehenden Gashochdruckleitung bzw. 1,5 m zu Niederdruckleitungen einzuhalten.
- Die Geländemodellierung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich der Gashochdruckleitung mit der Gasanstalt Kaiserslautern abzustimmen.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplan die anerkannten Regeln und Techniken zum „Ökologischen Bauen“ Anwendung finden sollen.

**C. Teilung von Grundstücken**

Im Geltungsbereich bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Gültigkeit einer Genehmigung nach § 19 BauGB.

Kaiserslautern, 17.06.2003  
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 3.6.03  
Stadtverwaltung

Elke Franzreb  
Oberbaurätin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 18.06.2003  
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

**Vegetationsauswahl****Bäume erster Ordnung, z.B.:**

*Acer pseudoplatanus*  
*Acer platanoides*  
*Fagus sylvatica*  
*Quercus petraea*  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata*

**Bäume zweiter Ordnung, z.B.:**

*Acer campestre*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Castanea sativa*  
*Prunus avium*  
*Sorbus aucuparia*  
*Sorbus domestica*  
*Sorbus torminalis*

**Sträucher z.B.:**

*Comus mas*  
*Comus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
 Holunder  
*Sambucus racemosa*  
*Viburnum lantana*  
 Schneeball  
*Rubus fruticosus*

Bergahorn  
 Spitzahorn  
 Buche  
 Traubeneiche  
 Stieleiche  
 Winterlinde

Feldahorn  
 Birke  
 Hainbuche  
 Eßkastanie  
 Vogelkirsche  
 Vogelbeere  
 Speierling  
 Eisbeere

Kornelkirsche  
 Hartriegel  
 Hasel  
 Liguster  
 Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Hundsrose  
 Salweide  
 Schwarzer

Traubenholunder  
 Wolliger

Brombeere

Die Mindestgröße der Pflanzen muss betragen:

- Hochstämmige Bäume 1. Ordnung = 4 x verpflanzt; StU 18-20 cm
- Hochstämmige Bäume z. Ordnung = 3 x verpflanzt; StU 16-18 cm
- ~ Heister = 2 x verpflanzt; Höhe 150 -175 cm
- Sträucher = 2 X. verpflanzt; Höhe 60 -100 cm

Die Pflanzqualität der Bäume \_ und Sträucher muß den wGütebestimmungen für Baumschulpflanzen\* der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.