

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach

Bebauungsplan „Zwerchäcker, Teiländerung 2“

Ka Sie/13b

rechtskräftig seit dem 08.11.2008



Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2004, BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. 3316)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1865.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPflG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 GVBl. S. 387.
- **Landesnaturschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005, GVBl. Nr. 20 vom 12. Oktober 2005 S. 387.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 398.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 54, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (nach § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (nach 19 BauNVO)

Folgende Obergrenzen der Grundflächenzahl dürfen nicht überschritten werden:

1.2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (GRZ: 0,35)

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht durch Grundflächen der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, nicht mitzurechnen.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (> 3 Wohneinheiten) oder einer gewerblichen Nutzung ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (nach § 20 BauNVO)

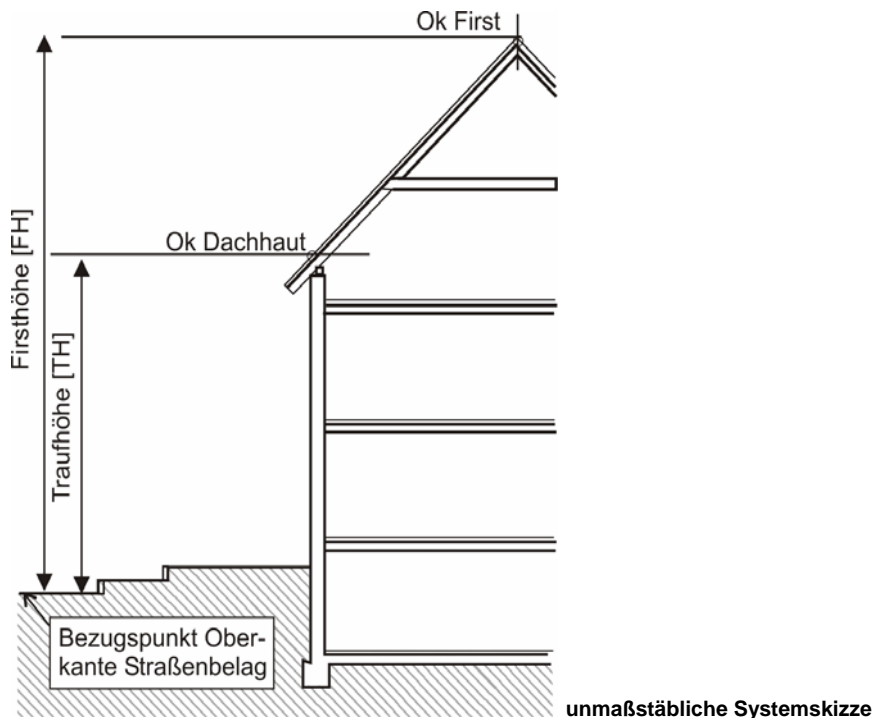
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Für die Geschossflächenzahl werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

1.2.2.1 Allgemeine Wohngebiete

WA 2 maximale GFZ: 0,7

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (nach § 16, 18 BauNVO)



1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Gehweg in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.3.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird in den Wohngebieten entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmen

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m sowie durch Zwerchhäuser überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1.1 Offene Bauweise (nach § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze und Garagen (nach § 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Bautiefe von 18 m, gemessen von der zugeordneten Straßenbegrenzungslinie auf dem Baugrundstück zulässig. Ergänzend wird festgesetzt, dass vor überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist. Ausnahmsweise kann bei überdachten Stellplätzen (Carports) ein geringerer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn der Grundstückszuschnitt und das Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebauliche, gestalterische sowie verkehrliche Belange berücksichtigt werden.

In allen Baugebieten müssen überdachte Stellplätze und Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.4.2 Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen, erforderliche Kleinkinderspielflächen u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 40,0 qm.

In den Mischgebieten sind Nebenanlagen entsprechend den Regelungen des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 5,0 m entschädigungslos zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

1.6 Versorgungsflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsflächen dienen der zur Erschließung des Gebiets Unterbringung notwendiger Versorgungseinrichtungen.

Die jeweilige Zweckbestimmung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 7 der Planzeichenverordnung (PlanzV) gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken für das innerhalb des Gebiets anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Die Böschungen sollen in einem Verhältnis von $\geq 1:2$ ausgebildet werden. Diese Festsetzung schließt im Einzelfall notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. § 54 LWG ist zu beachten.

Die Randbereiche der Mulden sind mit standortgerechten überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten truppweise zu bepflanzen. Es sind mindestens 60 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Dazu sind im Mittel 4 Gehölze pro 10 qm aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen (ÖG)

1.8.1.1 Öffentliche Grünflächen ÖG 1

Auf öffentlichen Grünflächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Ergänzend sind Bäume I. und II. Ordnung in lockerer Verteilung als Solitär oder in kleinen Gruppen zu pflanzen, Unterpflanzungen und Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung sind überwiegend Pflanzen der beigefügten Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

Entwässerungsmulden zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

1.8.1.2 Öffentliche Grünflächen ÖG 2

In den Grünflächen ÖG 2 sind naturnah zu gestaltende Rückhaltegräben und -mulden für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Die Randbereiche der Rückhaltegräben bzw. -mulden sind truppweise mit standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Festsetzung Ziffer 1.9). Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen zulässig. Die sonstigen Flächen sind landschaftsgerecht zu gestalten.

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

1.9.1 Oberflächenwasserbehandlung auf den Baugrundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem jeweiligen Grundstück Versickerungs- bzw. Rückhaltegräben mit einem Rückhaltevolumen von mind. 2,5 m³ pro 100 qm abflusswirksamer Fläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1.1 Private Freiflächen

Je 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abgrabungen 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.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

Lagerplätze sind durch dichte Außenrandpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen abzuschirmen. Dazu sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Pflanzstreifen in mindestens 3,0 m Breite (Rastermaß ca. 1,5 m x ca. 1,5 m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind innerhalb dieser Pflanzstreifen nicht zulässig.

1.10.2 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2,0 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 qm zur Verfügung gestellt werden.

Die Begrünung kann durch selbständige Wurzelkletterer, Gerüstranker, Spalierbewuchs, Heckenwände und hängenden Bewuchs erfolgen.

1.10.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung flacher als 10° sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 10 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren und Dachterrassen können bis zu 50 % Dachfläche zugelassen werden.

1.10.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist je 250 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus den beiliegenden Pflanzenlisten (Pflanzqualitäten: Baume I. Ordnung: Stammumfang 18-20 cm, Bäume II. Ordnung: Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen und

dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

1.10.5 Park- und Stellplätze

Je vier Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum aus beliebigen Pflanzenlisten (Pflanzqualitäten: Baume I. Ordnung: Stammumfang 18-20 cm, Bäume II. Ordnung: Stammumfang 16-18 cm) im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4,0 qm offen zuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

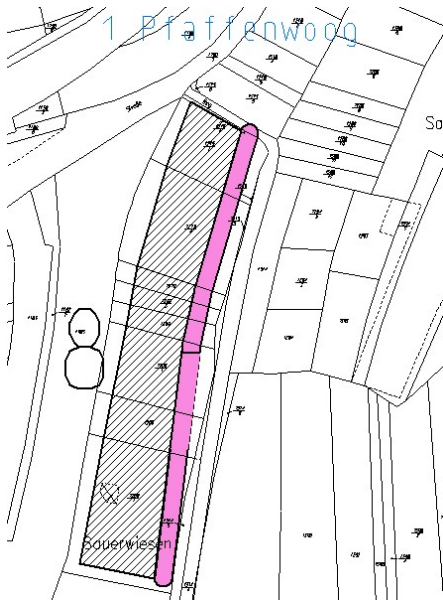
1.11.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.12 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Bauflächen aus dem bereits rechtskräftigen „Ursprungsbebauungsplan“ Zwerchäcker (nach § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für den mit der Realisierung der Bebauungsplanung verbundenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft werden zusätzlich zu der gebietsinternen Ausgleichsfläche (ÖG-3) folgende Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Kaiserslautern herangezogen:

1.12.1 Talbereich am „Pfaffenwoog“ (AF 1) (Ökokonto)

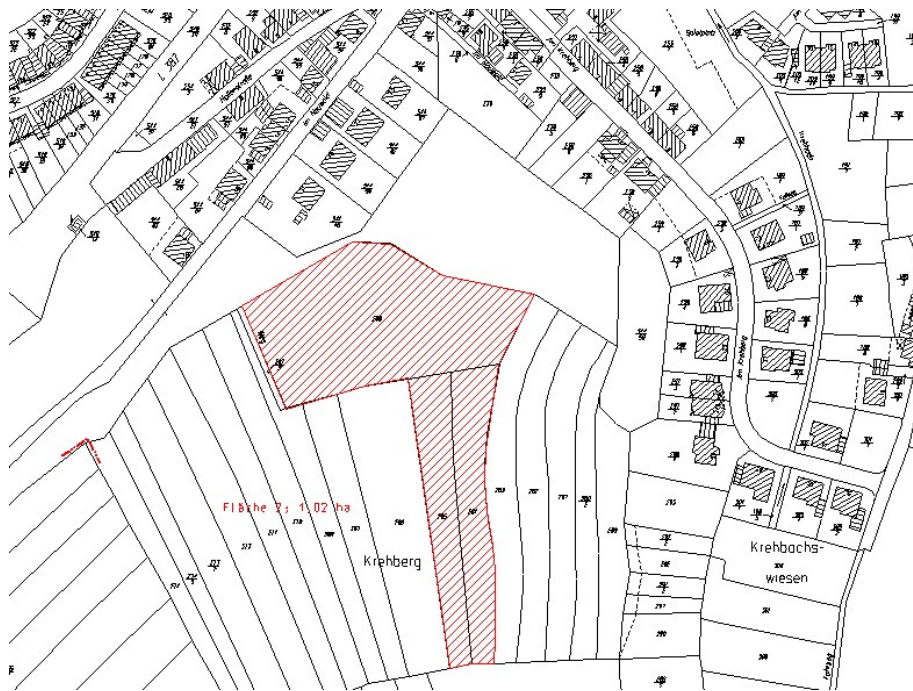


Gemarkung Erfenbach, Flurstücksnr. 1200/1, 1205, 1208/1, 1209, 1209/2, 1213/4

Gesamtfläche 1,7 ha; Maßnahmenfläche 1 ha

- Maßnahmen: Freistellung (Entbuschung und Mulchmähd) und Offenhaltung mit Schafbeweidung

1.12.2 Streuobstwiese „Am Krehberg“ (AF 2) (Ökokonto)



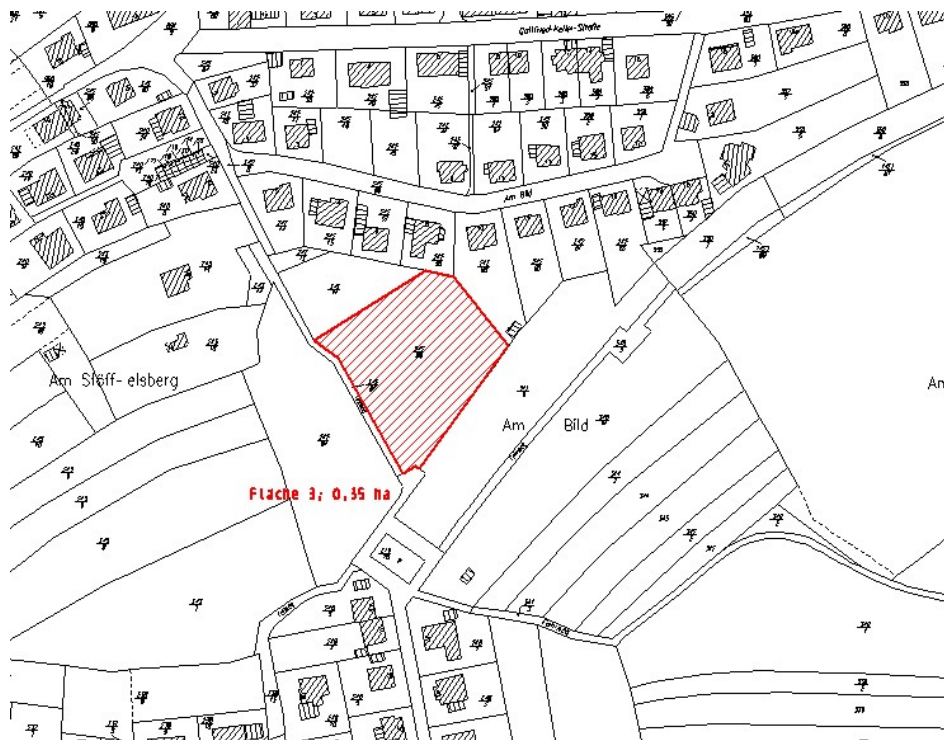
Gemarkung Erlenbach, Flurstücksnr. 268, 264, 265

Gesamtfläche 1,02 ha; Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt

▪ Maßnahme:

Die Flächen sind als extensiv zu pflegende Streuobstwiesen zu entwickeln. Dazu sind die bereits gepflanzten Obstbäume fachgerecht zu unterhalten. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dies kann durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr oder extensive Beweidung geschehen. Das im Rahmen von Baumpflegearbeiten anfallende Schnittgut ist auf Reisighaufen innerhalb oder randlich der Fläche zu lagern.

1.12.3 Streuobstwiese „Am Stöffelsberg“ (AF 3) (Ökokonto)



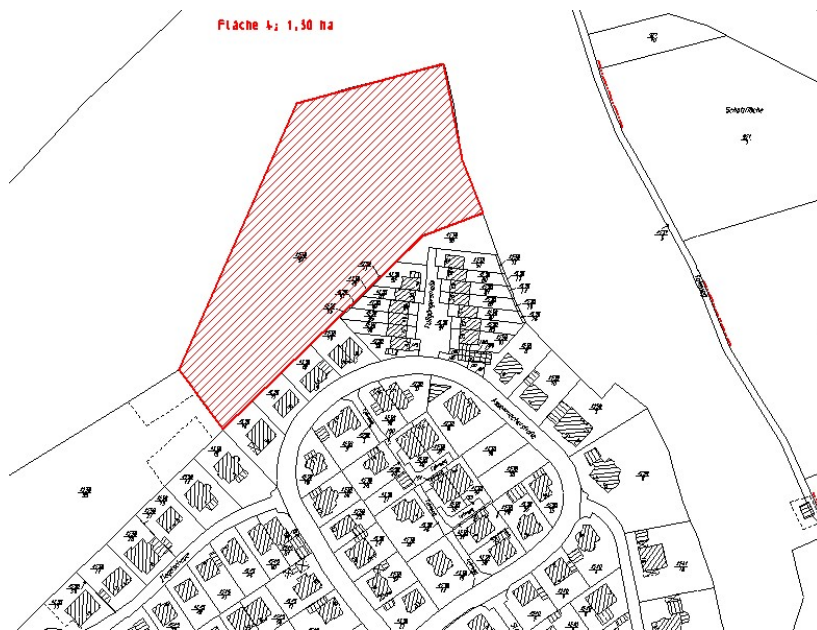
Gemarkung Erfenbach, Flurstücksnr. 242/86

Gesamtfläche ca. 0,35 ha

▪ Maßnahme:

Die Fläche ist als extensiv zu pflegende Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu wurden bereits Obstbäume gepflanzt. Diese sind fachgerecht zu bewirtschaften. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dies soll durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr geschehen.

1.12.4 Grünland „Assenmacher Straße“ (AF 4) (Ökokonto)



Gemarkung Kaiserslautern, Flurstücksnr. 4236/54

Gesamtfläche ca. 1,3 ha

▪ Maßnahme:

Die Fläche ist als extensiv zu pflegender Magerrasenstandort zu entwickeln. Dazu sind die auf der Fläche aufgekommenen Gehölze zu entfernen und durch Mahd und/oder extensive Beweidung mit Schafen das Verbuschen der Fläche zu verhindern. Eine Mahd der Fläche muss mindestens zweimal jährlich erfolgen, das Schnittgut ist abzuräumen.

In den zum Wald hin orientierten Randbereichen ist ein Gehölzsaum in einer Breite von bis zu 10 m zu entwickeln. Dazu ist ein Streifen in wechselnden Breiten von bis zu 10 m von Beweidung oder Mahd freizuhalten und das Aufkommen einzelner Gehölze zu dulden. Zum Erreichen einer größeren Vielfalt sind zusätzlich Initialpflanzungen mit Gehölzen im Raster von 2,5 x 2,5 m aus beiliegenden Empfehlungslisten vorzunehmen. Der Gehölzsaum ist durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern, um unterschiedlich besonnte Bereiche zu schaffen.

1.12.5 Zuordnungsfestsetzung

Der Eingriff in Natur, Boden und Landschaft beläuft sich bezogen auf die versiegelte Fläche wie folgt:

Private Bauflächen (überbaubare Grundstücksfläche):	3873 qm
Erschließungsanlagen:	3228 qm

Alle Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden nach § 9 Abs. 1a BauGB zu 65,2 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Die Stadt Kaiserslautern legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt.

2. PFLANZEMPFEHLUNGLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen und zur Gestaltung der Grünflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 16 - 18 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 125-150 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2 x v.
Straßenbäume mind. 18 – 20 cm, 3. x v.	Straßenbäume mind. 16 – 18 cm, 3 x v.	

an Wasserrückhalteflächen außerdem:

Faulbaum	(Frangula alnus)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus
Nordhausen
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Brettacher
Jakob Lebel
Frh. von Berlepsch

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche von
Charneu
Vereinsdechants-
Birne
Pastorenbirne
Alexander Lucas
Frühe aus
Trévoux

Sonstige:

Mährische Eberesche
Nancy Mirabelle
Walnuss
Große schwarze
Knorpelkirsche
Hedelfinger Rie-
senkirsche
Große grüne Reneklode

Hauszwetsche
Ontariopflaume usw.

Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 45°. Für Pultdächer beträgt die zulässige Dachneigung 14° bis 25°.

Walm-, Flach- und Zeltdächer sind aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebiets sind als Dachmaterial rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Gestaltung der Vorgärten

Innerhalb der Wohngebiete dürfen die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.1.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m oder mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 zulässig.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.1.5 Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

3.1.6 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

4. HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (nach § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (nach § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden nach § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Folgende Grundsätze sind bei der Behandlung des Oberflächenwassers zu beachten:

1. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

2. Niederschlagswasser von Dach- Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Auf den privaten Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Als Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer. Hierzu wird auch auf DIN 12056T3; DIN 1986-100 und die DIN EN 752 verwiesen. Alternativ zu Rückhalteinrichtungen können die Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn mindestens ein ganzjähriger Verbraucher (Toilettenspülung) angeschlossen ist.

Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens und der maximalen Drosselwassermenge eingehalten wird. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.

3. Falls Versickerungseinrichtungen angelegt werden sollen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A138.

Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1,0 m betragen.

Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.

Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmern, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden mit Rigolen auf den Privatgrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3 Abs. 1 Nr.5 und 7a WHG i. V. m. § 27 LWG. Die Zuständigkeit liegt nach Angabe der unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kaiserslautern. Hierzu ist ein qualifizierter Entwässerungsplan für das Oberflächengewässer in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Errichtung von Sickerschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, zutage fördern, zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies nach § 20 LWG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Nach den Ausführungen des Geotechnischen Berichts von Peschla & Rochmes, Kaiserslautern vom 17. September 2004 ist damit zu rechnen, dass Hangschicht oder Sickerwasser zumindest temporär auftreten können. Daher sind in das Erdreich einbindende Bauteile gemäß DIN 18195, Teil 4 gegen nicht drückendes Wasser abzudichten. Nach DIN 4095 ist dabei zusätzlich eine Dränung zum Schutz der baulichen Anlagen vor seitlich zusickerndem Wasser vorzunehmen. Kann das Sickerwasser nicht abgeführt werden, ist eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6 erforderlich.

In Teilen des Gebiets wurde bereits ab Tiefen von 2,5 m Sandstein der Felsklasse 7 angetroffen. Dies ist im Rahmen der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde, Denkmalschutz

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bau-träger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig, 4 Wochen im Voraus, zu benachrichtigen um den Beginn der Arbeiten mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen, damit sie diese überwachen kann.

Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich anzuzeigen, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die gilt für Baufirmen ebenso wie für Bauträger/Baufirmen

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden ist die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Kampfmittel

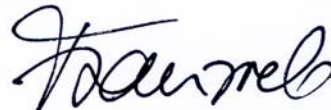
Im Plangebiet ist mit dem Fund von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen.

Kaiserslautern, 16.10.2008
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 06.10.2008
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 28.10.2008
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister