
STADT KAISERESCH



BEBAUUNGSPLAN „AM WEHRHOLZ/ IM SUR/ IN DER TRIFT - WEST“ - TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Am Wehrholz/ Im Sur/ In der Trift - West“
Stadt Kaisersesch
Textfestsetzungen

Stand:

19. Dezember 2019

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	6
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	7
6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	7
7	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	7
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	7
9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)	8
10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	9
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	10
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)	10
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- 2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2.4 Anlagen für Verwaltungen,
- 2.5 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

3 Unzulässig sind:

- 3.1 Gartenbaubetriebe,
- 3.2 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

(1) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(2) Geschoß- und Grundflächenzahl

Es ist eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,8$ sowie eine höchstzulässige Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradienten.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradienten.

Es gelten folgende Höhen baulicher Anlagen:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	11 m	6 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	8,5 m	6 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Die talseitig (sichtbare) Traufhöhe darf eine Höhe von höchstens $TH_{\text{talseitig}} = 7,5 \text{ m}$ nicht überschreiten.

Die talseitige Traufhöhe wird ermittelt von der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes bzw. Geländeabgrabung und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der talseitigen Traufhöhe ist die an der talseitigen Gebäudemitte geltende Höhe des natürlichen Geländes bzw. Geländeabgrabung.

Ausnahmsweise darf diese Traufhöhe überschritten werden, wenn durch eine Aufschüttung oder sonstige Maßnahmen (z.B. eine Hecke-/ Strauchpflanzung) der sichtbare Wandteil auf $\leq 7,5$ m reduziert wird.

Bei Eckgrundstücken ist die jeweils angrenzende höher liegende Verkehrsfläche für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen heranzuziehen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 20 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) Stellplätze

Im Bebauungsplangebiet müssen je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück nachgewiesen werden.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- Einzelhaus: höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude,
- Doppelhaus: höchstens 2 Wohnung je Doppelhaushälfte.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die festgesetzte höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht für Einrichtungen i.S. des § 3 (4) BauNVO (Pflegeheime u.ä.).

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Entsorgungsfahrzeuge“ dient ausschließlich der Befahrbarkeit mit Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen.

Die Nutzung von Fußgänger- und Radverkehr ist auch zulässig.

7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ dient der Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Erholungsgrünflächen.

Bauliche Anlagen (wie z.B. Aufschüttungen oder Abgrabungen, Spiel- und Sportgeräte, Einfriedungen, Aufenthaltsbereiche), die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen, sind zulässig.

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

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien), sofern wasserwirtschaftliche oder sonstige fachplanerische Belange (z.B. Immissionsschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse) solch einer Befestigung nicht entgegenstehen.

(2) Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wird die dauerhafte Erhaltung und Pflege von bereits vorhandenen Streuobstflä-

chen für die Dauer von 15 Jahren auf den nachfolgend angeführten Flurstücken festgesetzt.

1. Gemarkung Kaisersesch, Flur 8, Nr. 104 Größe (11.930 m²),
2. Gemarkung Landkern, Flur 17, Nr. 16 (Größe 2.961 m²),
3. Gemarkung Kaisersesch, Flur 9, Nr. 176 (Größe 5.527 m²)
4. Gemarkung Kaisersesch, Flur 9, Nr. 177 (Größe 4.643 m²) und
5. Gemarkung Eulgem Flur 1, Nr. 116 (12.926 m²).

Hinweis:

Die zu treffenden Fürsorgemaßnahmen zwecks der dauerhaften Erhaltung und Entwicklung des Zustandes von Natur und Landschaft sind im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan, Kapitel 7.3 „Ersatzmaßnahme (EM): Pflege und Entwicklung von Streuobstwiese“ sowie in der Begründung in Kapitel B 2.1 unter „Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft angeführt.“

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Mindestens 20% der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei pro 100 qm Pflanzfläche 1 Laubbaum II. Ordnung und 5 Sträucher oder 1 Obstbaum und 5 Sträucher zu setzen sind.

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	

Geflammtter Kardinal Gelber Bel- leflleur Graue Herbstrenette Großer Rhei- nischer Bohnapfel	Wasserbirne			
--	-------------	--	--	--

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

**10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, so-
 weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9
 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgra-
 bungen und Stützmauern, die für die Herstellung des Straßenkörpers erfor-
 derlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB
I.V.M. § 88 LBAUO)**

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Im Baugebiet ist für Hauptgebäude eine höchstzulässige Dachneigung von bis 48° zulässig.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer sind zulässig. Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
3. In der Nähe des Planungsbereiches sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, archäologische Denkmäler bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass auch innerhalb des Plangebietes archäologische Fundstellen vorhanden sind, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 (1) DSchG RLP).

Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 (2) DSchG RLP). Vor Beginn der Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen wird frühzeitig die Abstimmung mit der der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/ 66753000 empfohlen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 - 21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baugebietsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/ 66753000 zu richten.

Der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen (z.B. Geoprospektion) verpflichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundert-

fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP).

4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).
7. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 01.09.2016 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Bruno“, „Conrad“ und „Schöne Aussicht“ liegt.

Aktuelle Kenntnisse über den letzten Eigentümer liegen der Fachbehörde nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern liegen der Fachbehörde ebenfalls keine Dokumentationen und Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Ebenso wird auf den Abbau von Dachschiefer verwiesen.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, empfiehlt die Fachbehörde die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. eines Geotechnikers für eine objektbezogene Baugrunduntersuchung.

8. In den Straße und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von mindestens 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9. Es wird auf die Lage im Bauschutzbereich des NATO-Flugplatzes Büchel gemäß § 12 (3) 2a LuftVG sowie in einem Interessengebiet zum Schutz von Funkanwendungen hingewiesen.
10. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht geltend gemacht werden.

Ausgefertigt Kaisersesch, den

(Gerhard Weber, Stadtbürgermeister)

(Siegel)

Erstellt
Polch, den 16. Dezember 2019



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

