

# GEMEINDE STELZENBERG

## BEBAUUNGSPLAN "HINTERFELD - TORWEG, TEIL II"

M 1:1 000

MIT

## BEBAUUNGSPLAN "ERSATZMASSNAHME"

M 1:2 500

	Zeichen	Datum	geändert:	Maßstab:	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen:			Ge Juni 88	1: 1 000 1: 2 500 1: 10 000	<i>[Handwritten Signature]</i>
bearbeitet:	Rh	Jan. 88	Mk April 90	Proj.-Nr. 95/87	
gezeichnet:	Ge	Febr. 88		Blattgröße:	

Ingenieurbüro ASAL + Partner  
Beratende Ingenieure · Kaiserslautern · Tel. (0631) 64097

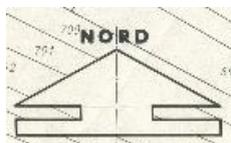
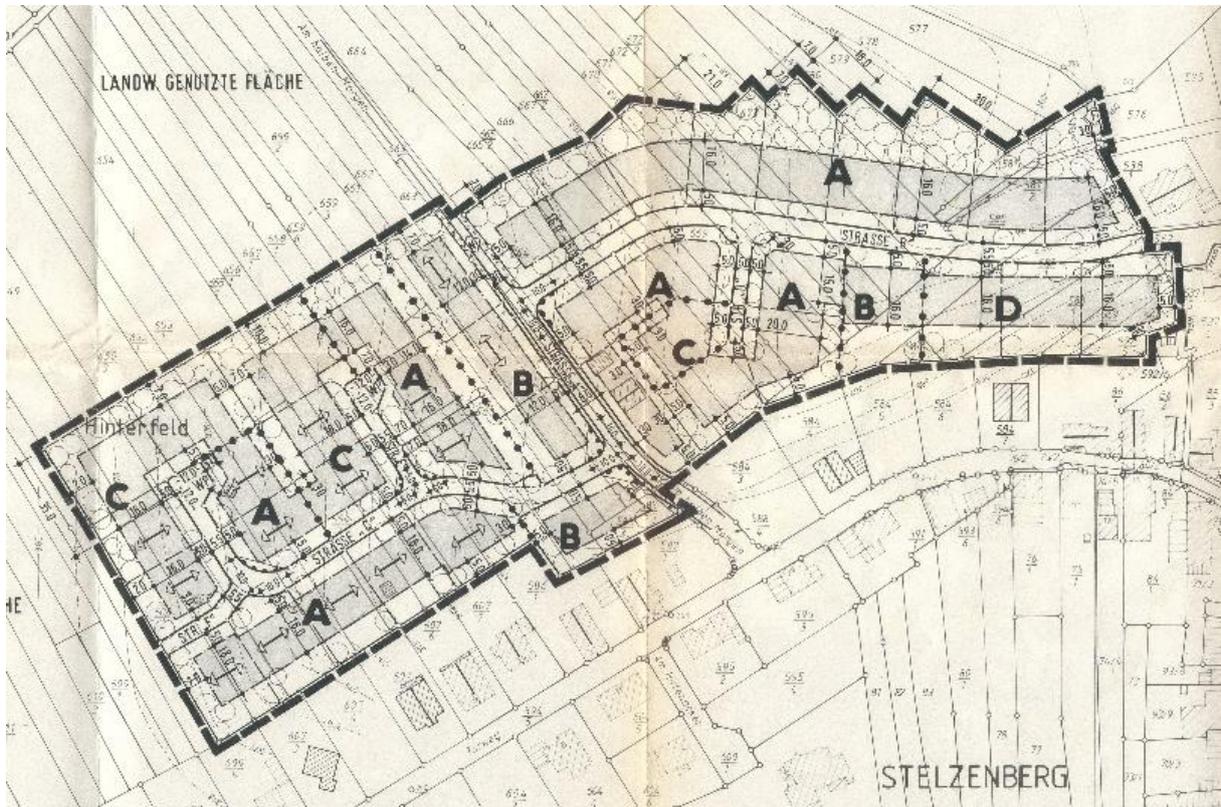
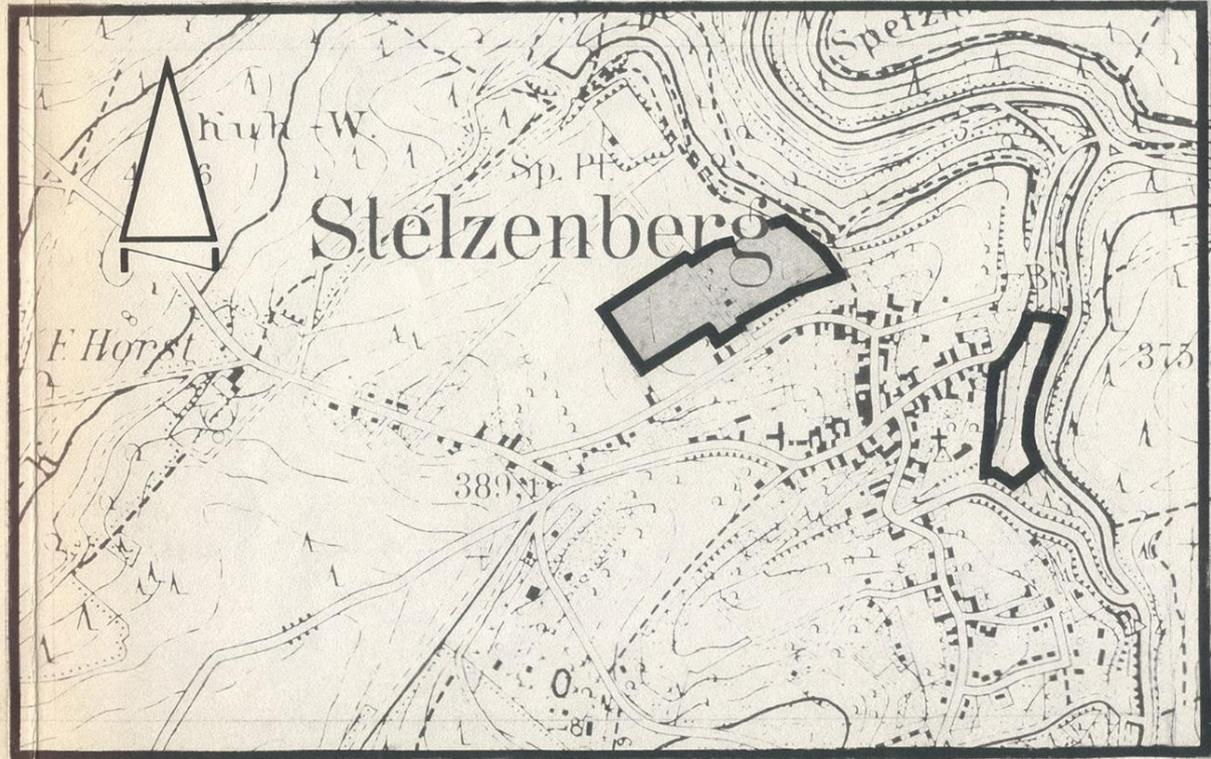
INGENIEURBÜRO

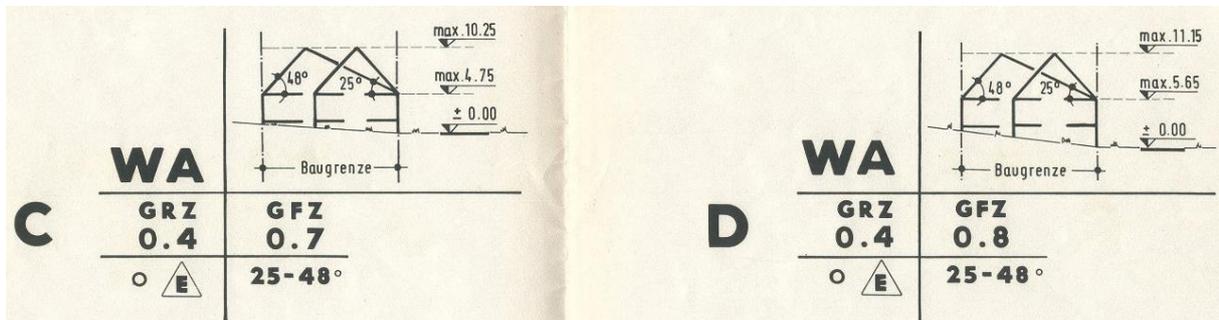
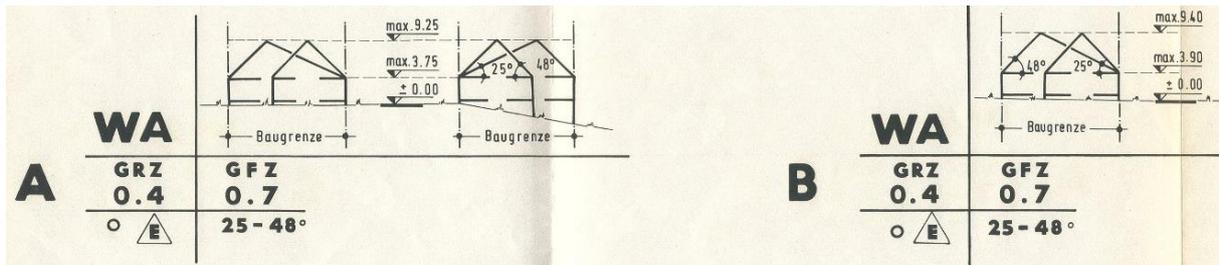
**ASAL**

+ PARTNER

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10 000





### ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

z. B. **A** Nutzungsschablone

	Baugebiet	Gebäudehöhe
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Dachneigung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

 Gebäudehöhe siehe Schemaschnitt

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschoßflächenzahl

○ Offene Bauweise

 Nur Einzelhäuser zulässig

**25-48°** Dachneigung

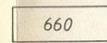
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

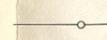
--- Baugrenze

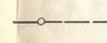
 Überbaubare Grundstücksfläche

 Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Bestehende Grundstücke mit Flurstücksnummer

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

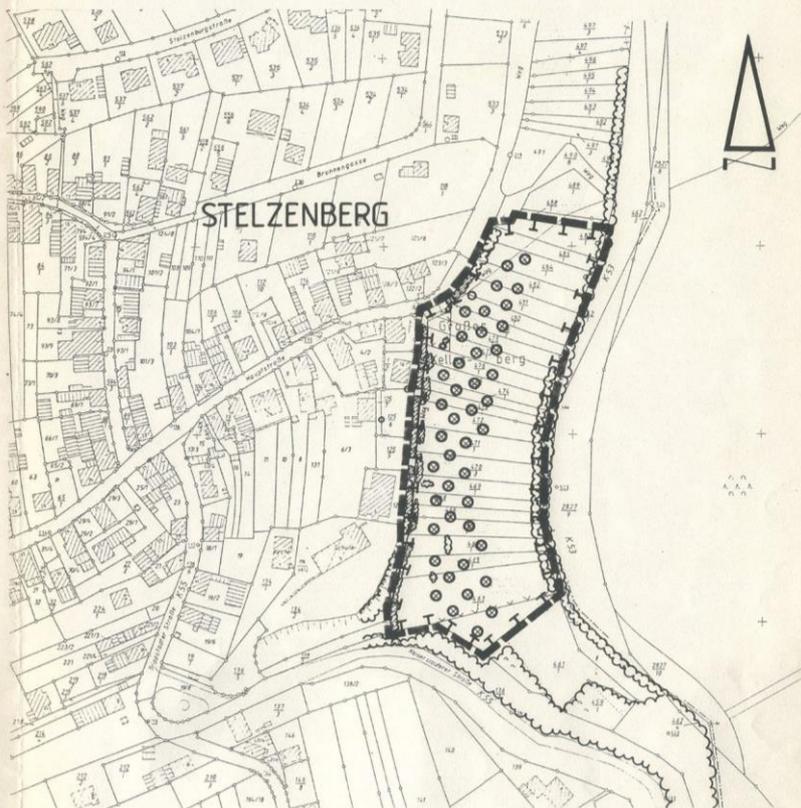
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

	Öffentliche Verkehrsfläche mit Bürgersteigausbau
	Öffentliche Verkehrsfläche ohne Bürgersteigausbau mit Straßenbegleitgrün
WP	Wendeplatz
	Wirtschaftsweg
	Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
	Privates Pflanzgebot
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ( § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB )
	Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
	Maßangabe in Meter

# BEBAUUNGSPLAN

## "ERSATZMASSNAHME"

### M 1:2500



#### LEGENDE:

- bestehendes Gehölz
- Neuanpflanzung von Feldgehölzen
- Neuanpflanzung von Obstgehölzen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER AB 01.07.1987 GÜLTIGEN FASSUNG.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen.

#### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

#### 1.4 Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit ist eine Garage oder ein Stellplatz und zusätzlich ein Besucherstellplatz herzustellen.

#### 1.5 Wohneinheiten

- a) Im Bereich Schemaschnitt B sind pro Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig.
- b) Im Bereich Schemaschnitt A, C und D sind pro Grundstück maximal 3 Wohnungen statthaft, in Ausnahmefällen 4, wobei die 4. Wohnung eine Größe (Grundfläche) von nur 40% der kleinsten von den 3 Wohnungen haben darf.
- c) Diese Regelung gilt nicht als Festsetzung für die Berechnung der einmaligen Schmutzwasserbeiträge i. S. d. § 7 Abs. 2 KAVO v. 24. 7. 1986.

#### 1.6 Gebäudehöhe

Die Trauf- bzw. Firsthöhe ist in den Schemaschnitten gebietsweise festgelegt. Bezugspunkt + 0,00 ist die fertige Straßenhöhe. Abgrabungen und Aufschüttungen im Gebäudebereich sind bis max. 1,00 m statthaft.

#### 1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungsflächen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

## 1.8 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB sind vorgesehen:

### Private Grünflächen

Zur Einbindung des Neubaugebietes in die Umgebung ist eine lockere Mantelpflanzung aus Bäumen 1. und 2. Ordnung und Feldgehölzen vorgesehen. Zur Verwendung kommen lediglich standortgerechte Arten, z. B. Spitzahorn, Stieleiche (Bäume 1. Ordnung), Feldahorn, Salweide, Sandbirke (Bäume 2. Ordnung), Schlehe, Ginster, Hundsrose, Roter Hartriegel und Schneeball (Feldgehölze).

### Öffentliche Grünflächen

Als Straßenbegleitgrün sind beispielsweise Winterlinde und Spitzahorn als großkronige Bäume an markanten Punkten und Eberesche, Feldahorn und Zierapfel als kleinkronige Bäume zu verwenden.  
Die Unterpflanzung erfolgt mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden.

### Ersatzmaßnahme

Als landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden Flächen am "Großen Kellerberg" am östlichen Ortsrand bepflanzt.

Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Damit wird eine ökologisch wertvolle Struktur geschaffen (vor allem für die Vogelfauna). Zusätzlich wird der Ortsrand besser in die Landschaft eingebunden.

Extensive Nutzung bedeutet, daß keine Stickstoffdüngung (Verarmung der Flora und damit der Insektenfauna) und kein Gifteinsatz erfolgen und keine Niederstammkulturen (Biozideinsatz üblich) angelegt werden.

Eine weitere Nutzung als Schafweide ist möglich; die neu angepflanzten Obstbäume müssen jedoch gegen Verbiß geschützt werden.

Zur Anpflanzung kommen ortstypische Obstgehölze wie

Roter Boskop, Siebenschläfer, Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Ingrid-Marie, Jakob Lebel und Walnup.

Zur Abschirmung und Beruhigung der funktionalen und optischen Trennung der Streuobstwiese und zur optischen Trennung vom Ortsrand wird der lückige Gehölzsaum an der Büschungsoberkante mit einheimischen Feldgehölzarten (Vogelkirsche, Schlehe, Hasel, Hainbuche und Holunder) ergänzt.

Bepflanzungen im Zuge der K 53 sind mit dem Straßenbauamt Kaiserslautern abzustimmen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 25° - 48° nicht überschreiten.

### 2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

### 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind bei einer Dachneigung von 35° - 48° zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

### 2.4 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

### 2.5 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m ab OK Bürgersteig errichtet werden.

### 2.6 Straßenausbau

Die Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Planstraße A werden mit Mischflächen, d. h. ohne Bürgersteig ausgebaut.

Stelzenberg, den 8. 11. 7. 1990



## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Allgemeines

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde Stelzenberg ihrer Verpflichtung nach, Bauland vorzuhalten, nachdem die vorhandenen Neubaugebiete weitestgehend bebaut sind.

#### 1.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, das Neubaugebiet an der Stolzenburgstraße in westlicher Richtung fortzuführen mit der konzeptionellen Überlegung, eine Anbindung auf Sicht zu dem Baugebiet Neue Stücke herstellen zu können.

### 2. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straße Am halben Morgen und die Stolzenburgstraße erschlossen. Planstraßen mit Wendepplatz erschließen den Innenbereich des Planungsgebietes.

### 3. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfaßt rd. 3,4 ha mit ca. 40 neu zu bildenden Wohngrundstücken und ca. 45 Wohneinheiten.

### 4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist größtenteils in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd enthalten und entspricht der Nutzung. Die geringfügige Flächenüberschreitung wurde aus wirtschaftlichen Gründen vorgenommen, um eine optimale Gebäudenutzung sicherzustellen.

Die Überschreitungsfläche wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in die Planung aufgenommen.

### 5. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Umlegung des Planungsgebietes
- b) Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen in das Gemeindeeigentum.

## 6. Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten wurden geschätzt auf:

- a) Straßenbau                      brutto ca. 450.000,-- DM
- b) Wasserversorgung            brutto ca. 155.000,-- DM
- c) Kanalisation                   brutto ca. 350.000,-- DM

In den vorstehenden Kosten ist keine Kanalsanierung enthalten.

## 7. Finanzierung

Die entstehenden Kosten werden über Darlehen finanziert.

## 8. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Im Zuge der Geländevorbereitung zur Einrichtung des Baugebietes "Hinterfeld Torweg, Teil II" sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe sind nach §§ 4, 5, 17 LPflG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff dann, wenn etwa 30 Jahre nach seiner Beendigung keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Bei der Errichtung des Baugebietes "Hinterfeld-Torweg, Teil II" handelt es sich im wesentlichen um folgende Eingriffe:

- Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen
- Rodung und Überbauung von Brachflächen mit beginnender Verbuschung
- Rodung und Überbauung von extensiv als Weide genutztem Grünland
- Rodung eines kleinen Obstbaumbestandes

Für landschaftspflegerische Maßnahmen steht Gelände am "Großen Kellerberg" an der K 53 zur Verfügung. Bei der Ersatzmaßnahme zum Baugebiet "Hinterfeld-Torweg, Teil II" eingesetzten Flächen handelt es sich um einen steilen nach Osten geneigten Hang mit nur vereinzelt Gehölzbewuchs. Zur Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen werden Nutzungsverträge mit den Eigentümern abgeschlossen.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Ortsgemeinderat hat am ~~...~~ *20.5.1987* die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ~~...~~ *21.8.1988* ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom ~~...~~ *17.5.1988* bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).  
*...* dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am ~~...~~ *26.10.1988* geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ~~...~~ *23.4.90* mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde ~~am~~ *vom* ~~...~~ *9.5.88* ~~...~~ *3.6.88* in Form *Auslegung* durchgeführt (§ 3 BauGB). *u. Bürgerversammlung am 13.4.88*
5. Der Gemeinderat hat am ~~...~~ *4.4.1990* die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom ~~...~~ *7. Nov. 1990* (Arbeitstag) bis einschließlich ~~...~~ *7. Jan. 1991* (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ~~...~~ *23.4.90* von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen *einige*... Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am *26.6.90* geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom *16.7.90* mitgeteilt (§ 3 BauGB).

6. Der Ortsgemeinderat hat am *26.6.90* diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO).

*Stelzenberg* den *11.7.1990*  
I. FERTIGUNG



*Rodth*  
-Bürgermeister-

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).

Es werden keine Rechtsbedenken geltend gemacht.

Az.: 61/610-13/OG Stelzenberg



KAISERSLAUTERN  
den 20. Juli 1990  
KREISVERWALTUNG

I.A.  
*Conrad*  
CONRAD  
(Oberbaurat)

7. Genehmigungs-/Anzeigevermerk (§ 11 BauGB).

### Ergänzende Verfahrensvermerke

zur erneuten Ausfertigung und rückwirkenden Inkraftsetzung des Bebauungsplanes „Hinterfeld-Torweg, Teil II“, Ortsgemeinde Stelzenberg.

Der Gemeinderat hat die erneute Ausfertigung und rückwirkende Inkraftsetzung zum 09.08.1990 beschlossen am 01.02.2005 .

Der von der Kreisverwaltung Kaiserslautern mit Verfügung vom 20.07.1990, AZ 61-610-13-OG-Stelzenberg genehmigte Bebauungsplan wird hiermit neu ausgefertigt und rückwirkend in Kraft gesetzt.

Stelzenberg, im März 2005

*Rodth*  
(Meister)  
Ortsbürgermeister



Mit  
und

...  
er-

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, sowie die Neuausfertigung und rückwirkende Inkraftsetzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd am 14.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Kaiserslautern,  
 (Unnold)  
 Bürgermeister



**Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd - Auszug aus der Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung am 02.05.2005  
 des Gemeinderates Stelzenberg

Genehm. am	Mittel stehen nicht/zur Verfügung	Kosten/Schätzung	Gefertigt am
Haush.stelle	Verteiler	1) 4 2) ( ) 3) ( )	-Bgm. z.w. Veranlassung zur Kenntnisnahme zur Erfassung
Für die Richtigkeit des Auszuges:			
Kaiserslautern, den 30.05.2005		( )	Bgm. ist über den Vollzug zu inform.
Verbandsgemeindeverwaltung		( )	Einwohnerinformation – Kurzbericht
Kaiserslautern-Süd		( )	Amtsblatt/Presse
Im Auftrag:		( )	

**TOP 8: Zulässigkeitsregelung zu Nebengebäuden  
 in den örtlichen Bebauungsplänen (Anregung der Kreisverwaltung)**

**Sachvortrag:**

Bei einem Ortstermin wurde von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Hinterfeld-Torweg, Teil II“ mehrere Gartenhäuser illegal errichtet wurden. Diese Gartenhäuser sind größtenteils nicht genehmigungsfähig, da diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterfeld-Torweg, Teil II“ nicht entsprechen. Die untere Bauaufsichtsbehörde müsste somit alle illegal errichteten Gartenhäuschen einer Beseitigung zuführen. Es wird deshalb von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde nachgefragt, ob nicht zumindest ein Gartenhäuschen pro Grundstück im Bereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche hinzunehmen ist. In diesem Fall würde für eine Legalisierung der Gartenhäuschen ein Beschluss des Gemeinderates genügen, dass diese Änderung bezüglich der Gartenhäuschen im Rahmen der nächsten Änderung des Bebauungsplanes vollzogen wird. Da dieses Problem in fast allen Bebauungsplänen auftaucht, sollte aus Gründen der Gleichbehandlung die Neuregelung für alle Bebauungspläne gefasst werden.

Alle Gartenhäuschen/Abstellräume, die vor dem Mai 2005 errichtet wurden und weniger als 50m³ umbauter Raum besitzen, werden legalisiert, falls keine sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrift dagegenspricht. Gartenhäuschen/Abstellräume die außerhalb des Baufensters neu errichtet werden, müssen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden. Sie dürfen 50m³ umbauten Raum nicht überschreiten, und müssen freistehend in Holzbauweise errichtet werden. Pro Grundstück ist außerhalb des Baufensters nur ein Gartenhäuschen / Abstellraum erlaubt. Bei der Errichtung sind sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten. Wird ein Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan zu ändern, so ist die Festsetzung bezüglich der Gartenhäuschen/Abstellräume zu übernehmen und gegebenenfalls situationsabhängig abzuändern.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu. Bei zukünftigen Änderungen der Bebauungspläne wird die Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig