

# Textliche Festsetzungen

© Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „IKEA“

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

rechtskräftig seit: 01.02.2014



## A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. 2009, S.358)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG -**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S.301)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung**  
Ausgabe Juli 2002,  
**Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung**  
Ausgabe Mai 1987  
Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.  
Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**  
Ausgabe November 1989  
Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.  
Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung**  
Ausgabe Dezember 2006  
Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.  
Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**  
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung**  
Ausgabe Juni 1990
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**  
Ausgabe August 1987
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Regelwerke (z.B. DIN 18005, DIN 4109, FLL-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung eingesehen werden.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel: Möbel und Einrichtungsgegenstände"  
(§ 11 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO)

Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel: Möbel und Einrichtungsgegenstände" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit den dazugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

#### 1.1.1 Allgemein zulässig nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind:

Ein Möbeleinrichtungshaus mit einer maximalen **Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 25.500 m<sup>2</sup>** zuzüglich **2.900 m<sup>2</sup> Serviceflächen** (Restaurant, Kundenservice, Småland, Family Shop)

Die **Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente** in den Sortimentsgruppen

- Haus- und Heimtextilien,
- Haushaltswaren/Küchenbedarf,
- Bilder, Kunst, Bürozubehör, Aufbewahrung,
- Lampen und Leuchten sowie freie Sortimente

darf **maximal 10,5 % der** in der jeweiligen Ausbaustufe vorhandenen **Gesamtverkaufsfläche**, somit in der Endausbaustufe insgesamt maximal 2.700 m<sup>2</sup> betragen.

Dabei darf die maximale Verkaufsfläche für jede Sortimentsgruppe die Grenze der Großflächigkeit (= 800 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente Spielwaren und Lebensmittel (Schwedenshop) darf insgesamt maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.

#### 1.1.1.2 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten.

#### 1.1.1.3 Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind alle Flächen und Bereiche des Einzelhandels, die dazu bestimmt sind, Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern (insbesondere einschließlich Windfang und Kassenvorräume) sowie Bereiche, in die Kunden aus Sicherheitsgründen (Kassen) oder solchen der Hygiene nicht eintreten dürfen.

Nicht zu den Verkaufsflächen zählen reine Lager-, Personalräume, Verkehrswege außerhalb der Läden, Büroflächen (z.B. Management), sanitäre Einrichtungen und Service-/Dienstleistungsflächen.

#### 1.1.1.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind auch Parkdecks und Fotovoltaikanlagen zulässig.

- 1.1.1.5 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

## **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

- 1.2.1 Zulässig sind eine maximale Grundfläche (GR) von 30.000 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche (GF) von 50.000 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche der Gebäude inklusive der Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine Obergrenze von 80 v.H. der Sondergebietsfläche festgesetzt. Hierbei sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem 50 %igen Flächenanteil zu rechnen.

- 1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Bezugspunkt: Planungshöhe 243,00 m ü. NN) wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25,00 m auf 268,00 m ü. NN festgesetzt.

Die Oberkante des Gebäudes ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut bei einem Dach ohne Attika.

Untergeordnete Dachaufbauten (Bezugspunkt: Planungshöhe 268,00 m ü. NN) werden mit einer maximalen Höhe von 4 m bis 272,00 m ü. NN zulässig. Der Flächenanteil der zulässigen untergeordneten Dachaufbauten (technische Anlagen und Betriebsvorrichtungen) darf 25 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

## **1.3 Bauweise**

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

Es gilt die abweichende Bauweise, in der Form, dass die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nach der Landesbauordnung einzuhalten sind, jedoch die Gebäudelänge der offenen Bauweise von 50 m überschritten werden darf.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 8 LBauO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) gemäß Planzeichnung festgesetzt
- 1.4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Regen- und Löschwassermenge sowie Gas-, Wasser- und Stromversorgung zulässig.
- 1.4.3 Stellplätze, Parkdecks und private Verkehrswege sind auch außerhalb der Baugrenze (im Sondergebiet) zulässig.

## **1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweis:

*Die Sicherung der Rechte für die vorhandenen Leitungen soll im Rahmen der Bodenordnung bzw. Kaufverträge erfolgen.*

## **1.6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

### Abwasservermeidung:

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Park- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

### Regenwasserbewirtschaftung:

Als dezentraler Rückhalteraum ist das Volumen vorzusehen, das sich für den 10-jährlichen Niederschlag bezogen auf die abflusswirksame Fläche in der Sondergebietsfläche bei einer Drosselspende von 10 l/s,ha zuzüglich der Versickerungsrate ergibt. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an die weiterführende Oberflächenentwässerung (Kanäle, Gräben, Mulden und Gewässer) anzuschließen. Dabei darf die freie Kapazität der Bachverrohrung DN 1500 Straße (Straßendurchlass B270) des Hohnecker Baches in Höhe von 800 l/s für die Summe aller Abflüsse aus dem Geltungsbereich nicht überschritten werden.

Hinweis:

Das Gesamtrückhaltevolumen kann in zentraler, semizentraler oder dezentraler Bauweise durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Der Speicherrückhalt kann in Form von Rückhalteanlagen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung kombiniert mit Versickerung bereitgestellt werden.

### Abwasserbeseitigung

Anfallendes gewerbliches und häusliches Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in die öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzuleiten.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### **2.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (Straßenbegleitgrün) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Die Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns wird im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt.

## **2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (private Flächen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebiets können durch max. drei Zufahrten mit einer Breite von jeweils max. 10 m unterbrochen werden.

Die Bepflanzung der v. g. Flächen wird im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt.

## **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **3.1 Dachlandschaft**

(§ 88 (1) Nr.3 LBauO) i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

Dächer sind nur als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) sind auf Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig.

### **3.2 Stellplätze**

(§ 88 (1) Nr.3 LBauO) i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

- 3.2.1 Für jeweils 4 Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 16 - 18 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 bis 6 m<sup>2</sup> auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

### **3.3 Werbeanlagen**

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Innerhalb des Sondergebietes und den privaten Grünflächen sind abweichend von den übrigen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ein Verkehrslenkungsturm (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 50 m (293,00 m ü. NN) sowie sonstige Werbeanlagen und Fahnen zulässig.

## **B. Hinweise**

1. *Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter **Freiflächengestaltungsplan** einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Referat Grünflächen) abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.*

*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.*

*Für die Pflanzungen sind überwiegend standortgerechte, autochthone Laubgehölze bzw. die Gehölze in den nachfolgenden Artenlisten zu verwenden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß des Nachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.*

*Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick) kann eine Reduktion des anfallenden Oberflächenwassers und eine zusätzliche Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden, was sich auch positiv auf das Mikroklima auswirkt. Zusätzlich zu der Ausgestaltung der Flachdächer als Gründach ist eine Kombination mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage auf den Dächern möglich.*

*Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.*

2. *Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter **Entwässerungsantrag** gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der während der Antragserstellung frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Es wird auf DIN 1986-100 (2008) verwiesen. Soweit machbar, wird der Einsatz von Gründächern und Brauchwassernutzung empfohlen.*

*Nach § 55 Abs. 2 WHG (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, zurückgehalten und direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einer möglichen Abflussverschärfung ist entgegenzuwirken.*

- (a) *Nach dem rheinland-pfälzischen Wasserrecht ist die Anordnung einer dezentralen Niederschlagswasserbehandlung zulässig (vergleiche § 52 Abs. 3 Satz 1 LWG). Danach ist die Stadt Kaiserslautern als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht befugt, durch Satzung die Voraussetzungen der Vorhaltung und der Benutzung ihrer Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung zu regeln. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern versagt an dieser Stelle für das neue Bauvorhaben bzw. für die Umnutzung der Fläche eine Ableitung von Niederschlagswasser in die vorhandene Mischkanalisation.*
- (b) *Die Errichtung von Brauchwasseranlagen (Zisternen) und Gründächern auf den Privatgrundstücken sowie die Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung sind wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig.*
- (c) *Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden-Rigolen-Systemen auf den Privatgrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4 und 57 WHG i.V.m. §§ 25 ff. LWG. Die Stadt Kaiserslautern als untere Wasserbehörde ist für die Erteilung dieser Erlaubnis zuständig. Hierzu ist vom jeweiligen Bauherrn ein qualifizierter*

Entwässerungsplan für das Oberflächenwasser in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Versickerungsmenge in l/s und die Geokoordinaten (Rechtswert und Hochwert) des Mulden-Rigolen-Systems sind anzugeben.

- (d) Die Errichtung von Sickerschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.
- (e) Falls flache Versickerungsmulden, die wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig sind, auf den Privatgrundstücken angelegt werden, sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138.
  - Bei der Muldenversickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1 m betragen.
  - Die Muldenversickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.
  - Die Vernässung angrenzender Gebäude muss auch bei einem Mindestabstand von 6 m zwischen Versickerungseinrichtung und Gebäude ausgeschlossen werden.
  - Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässigen Bodenbelastungen verursachen.
  - Der Versickerungsraum unterhalb der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmer-, Bauschutt- oder Schuttbeimengungen bestehen.
  - Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

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

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden. Auf die Möglichkeit des Auftretens von Schichtenwasser wird hingewiesen. Bauflächen, aus deren Nutzung ein erhöhtes Risiko in Bezug auf auslaufende Treibstoffe oder Mineralölprodukte besteht sowie Flächen, auf denen umweltgefährdende Chemikalien verarbeitet oder umgeschlagen werden, dürfen nur über geeignete Leichtstoffabscheider an das Entwässerungssystem angeschlossen werden.

8. Lagerbehälter für wassergefährdende Flüssigkeiten (Heizöl etc.) sind gemäß den bestehenden 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 Lagerbehälter 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.

9. Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.
10. Archäologie:  
Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Direktion Landesarchäologie die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden könnten.

Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die zuvor genannten Schritte entbinden nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Die vorgenannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

11. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.

Die Planung der Löschwasserversorgung ist dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz zur Freigabe vorzulegen. Kann die erforderliche Löschwasserversorgung nicht aus dem öffentlichen Versorgernetz sichergestellt werden, muss der Erschließungsträger die Bereitstellung besorgen.

12. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Worms, Hagenstraße 5, Telefon 06241 8524 40 zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Bei den Kampfmittelsondierungen sind gemäß den Naturschutzgesetzen die Brutzeiten von Vögeln zu berücksichtigen.

13. In der Stellungnahme des Landesamtes Für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik liege und daher ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden könne.

Zur Vorsorge wurde ein Gutachten zur „Radonbelastung in der Bodenluft“ in Auftrag gegeben. Durch das Gutachterbüro wurde ermittelt, dass die Radonaktivitätskonzentration unterhalb der Untergrenzen eines Radonvorsorgegebiets liegt. Damit wären keine Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Unter Berücksichtigung der Witterung, vor allem der Gaspermeabilität des Baugrunds und auch anderer Faktoren werden im Gutachten dennoch Empfehlungen zur Bauausführung des Gebäudes (Abdichtung von Böden und Wänden gegen Bodenfeuchte, durchgängige Bodenplatte auf kapillarbrechender Schicht, Abdichtung von Boden- und Wanddurchführungen, Zuführung von Verbrennungsluft für Heizkessel) benannt.

14. Im Plangebiet verläuft eine planfestgestellte **110-kV-Bahnstromleitung**, die über einen beiderseitigen 30 m breiten Schutzstreifenbereich gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 verfügt. Hierbei ist auf die ausgehenden Feldemissionen der elektrischen und magnetischen Felder und die Merkblätter der DB Energie GmbH Karlsruhe hinzuweisen.

Kaiserslautern, 11. 10. 2013  
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 14. 10. 2013  
Stadtverwaltung

Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 10. 01. 2014  
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

**Anlage**

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen

## Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen

### Beispielhafte Vegetationsauswahl für festgesetzte Pflanzpflichten

#### Artenliste: Bäume

##### Bäume erster Ordnung:

(mindestens 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

##### Bäume zweiter Ordnung:

(mindestens 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus spec.	Ulme in resistenten Sorten

Dazu gegebenenfalls weitere standortgerechte Arten, sowie, insbesondere bei eingeschränktem Wuchsraum und besonderen Standortbedingungen auch deren Sorten.

Bei der Ausbildung einer Baumscheibe kleiner als 6 m<sup>2</sup> sind die Pflanzgruben gemäß der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2 (Ausgabe 2010) herzustellen.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Grenzabstände von Pflanzen (§ 44 ff. Nachbarrechtsgesetz RP) wird hingewiesen.