

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Opelstraße - Am Sportplatz“ Ka Sie/14

rechtskräftig seit dem 27. Mai 2006

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) (213-1) vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. 2005, S. 154)
-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet -GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Das Gebiet GE wird gemäß § 1 (4)-(6) BauNVO differenziert festgesetzt.

Gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden nicht zugelassen:

- Tankstellen

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die unter § 8 (3) Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe

Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) BauNVO):

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI des Rheinland-Pfälzischen Abstandserlasses 1992 und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Störgrad sind nicht zulässig.

1.1.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Mischgebiet MI 1 (östlich der Finkenstraße bis zur Opelstraße zwischen MI 2 im Norden und MI 3 im Süden und südlich des Gewerbegebiets)

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Mischgebiet MI 2 (südlich der Straße „Am Sportplatz“ und südlich der Grundstücke 1216/175 und 1216/65)

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Gemäß § 1 (5) BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Mischgebiet MI 3a,b (zwischen Finken- und Opelstraße, südlich MI 1)

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohngebäude

Gemäß § 1 (5) BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)**

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Konstruktiver Bezugspunkt für die Traufhöhe ist Oberkante Fußpfette. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist in der Mitte der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite durchzuführen.

1.2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

Tiefgaragen sind auf die Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht anzurechnen (§ 21 a (1) und (4) BauNVO).

1.2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

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

1.3.1 In dem Gewerbegebiet und den Mischgebieten MI 1-MI 3a ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO maßgebend. Im Gebiet MI 3a sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In dem Gebiet MI 3b ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist hier dergestalt definiert, dass zur westlichen Grundstücksgrenze der Grenzabstand nach der Landesbauordnung einzuhalten ist und die östliche Seite als Grenzbebauung errichtet werden muss (Kettenhausbebauung).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 1.5.1 In den Gebieten MI 3 a,b muss die Grundstücksgröße oder bei horizontaler Reihung von Wohneigentum (z. B. Reihenhäuser im Wohneigentum) die der jeweiligen Wohnung zugehörige Grundstücksfläche mindestens 250 m² betragen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur ausnahmsweise außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
(Hinweis: Hierzu bedarf es einer Baugenehmigung.)
- 1.6.2 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) BauNVO)

- 1.8.1 Zum Schutz gegen den Verkehrslärm der Opelstraße sind bei den Baugrundstücken, die direkt an die Opelstraße angrenzen die Gebäudegrundrisse so zu orientieren, dass lärmempfindliche Nutzungen nicht zur Opelstraße ausgerichtet werden.
- 1.8.2 Für den Bebauungsplanbereich werden folgende Lärmpegelbereiche zum Schutz gegen den Verkehrslärm festgesetzt:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Betroffene Gebäude/Fassaden im Plangebiet
I	-
II	-
III	Ost-Fassaden zur Opelstraße bei den beiden südlichen Gebäude-reihen Nord-Fassaden zur Opelstraße bei der südlichen Gebäudereihe auf dem Flurstück 1216/231
IV	Ost-Fassaden zur Opelstraße auf dem Flurstück 1216/224 Ost-Fassaden zur Opelstraße bei beiden Gebäudereihen auf dem Flurstück 1216/231
V	-

Hinweis:

Grundlage dieser Festsetzungen sind die Straßenlärmrechnungen des Referats Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung vom 30.08.2005 und die Fluglärmrechnungen aus dem § 6 LuftVG Verfahren des Militärflugplatzes Ramstein.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße nach der 24. BImSchV i.V.m. der DIN 4109 muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

1.8.3 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen der besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Im Gewerbegebiet GE und im Mischgebiet MI 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten.

Emissionskontingent EK gemäß E DIN 45691 [dB(A)]	tags	nachts
Gewerbegebietsfläche (Bestand)	55 dB(A)	40 dB(A)
Gewerbegebietsfläche (Erweiterung)	60 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet MI 1	55 dB(A)	40 dB(A)

Hinweise:

Die angegebenen immissionswirksam bezogenen Schallleistungspegel dienen der Überprüfung der Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten lärmempfindlichen Nutzungen. Sie stellen den Betrieb nicht davon frei, die jeweils aktuell gültigen, weitergehenden Bestimmungen zum Immissionsschutz einzuhalten.

Bei immissionsrelevanten genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Bauvorhaben ist die Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingent bzw. die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die Gesamtbelastung aller einwirkenden Gewerbebetriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung) nach E DIN 45691, Abschnitt 5 (Stand Mai 2005) nachzuweisen.

Flächenbezogene Schallleistungspegel von 40 dB(A) oder weniger in der Nachtzeit bedeuten, dass Geräusche verursachende Arbeiten nur möglich sind, wenn erhöhte Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Bei Arbeiten im Freien können diese Werte meist nicht eingehalten werden.

1.9 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) i.V.m. § 9 (2) BauGB)

1.9.1 An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen. Tiefer gelegene Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe anzuböschern sowie höher gelegene Baugrundstücke abzuböschern.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,5 Meter durch die Eigentümer zu dulden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

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

- 2.1.1** Waldrandgestaltung (§ 9(1)18b i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)
Der 20 m breite Waldstreifen im Süden des Planungsgebiets ist als gestufter Waldmantel zu entwickeln. Dazu sind die Flächen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation (Hainsimsen-Buchenwald) mit Forstgehölzen, wie z. B. Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Eberesche, Sal-Weide, sowie im äußeren Gürtel mit heimischen standortgerechten Sträuchern, aufzuforsten und zu einem gestuften Waldmantel zu entwickeln.

2.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 2.2.1** Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie RAS LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten und einzuhalten. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Gehölzriegel westlich der Finkenstraße

Der im nördlichen Abschnitt gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten.

Hinweis:

Die im südlichen Abschnitt vorhandenen Fichten sollten mittelfristig durch Laubbäume und Laubsträucher gemäß der Artenliste im Anhang ersetzt werden. Nach Süden hin sollte der Gehölzstreifen unter Aussparung der erforderlichen Zufahrten von der Finkenstraße in die Gewerbefläche verlängert werden. Die Buchen auf den Bauflächen südlich der Straße „Am Sportplatz“ sollten ebenfalls erhalten werden.

2.3 Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB) i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO und § 9 (4) BauGB)

- 2.3.1** Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% flächendeckend als Gehölzflächen mit Gehölzen gemäß den Artenlisten im Anhang anzulegen.
- 2.3.2** In den Mischgebieten sind mindestens 15 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% flächendeckend als Gehölzflächen mit Gehölzen gemäß den Artenlisten im Anhang anzulegen.
- 2.3.3** In den Mischgebieten ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang: mind. 16 cm) zu pflanzen. Baumpflanzungen zur Eingrünung des Straßeraums sowie von Stellplätzen können dabei angerechnet werden.
- 2.3.4** Zur besseren Durchgrünung des Gebiets sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit mehr als 30 m² fensterloser Fläche zu mindestens 30 % mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Unmittelbar vor die Fassade

gepflanzte Bäume oder Sträucher können ersatzweise als Ausgleich anerkannt werden.

- 2.3.5** Flachdächer bis 10° Dachneigung, sind zu begrünen (Höhe der Vegetationstragschicht: mindestens 8 cm).
- 2.3.6** Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z. B. mit Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Dränpflaster auszubilden.
- 2.3.7** Für jeweils vier Stellplätze in einreihiger Anordnung ist mindestens ein Laubbaum erster Ordnung (Hochstamm, Stammumfang: mind. 16 cm) gemäß Artenliste im Anhang in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Das Baumbeet ist in einer Größe von mindestens 4 m² auszubilden.
- 2.3.8** Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Ausnahmsweise ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig. Stützmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.3.9** Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur bis 80 cm Höhe und hin zu privaten Grundstücken nur bis 1,5 m zugelassen.
- 2.3.10** *Hinweis:*
Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- 2.3.11** *Hinweis:*
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.
- 2.3.12** *Hinweis:*
Sofern die Begrünung eines Flachdaches z. B. aus statischen Gründen nicht vorgenommen werden kann, kann eine Ausnahme zugelassen werden. Als Ausgleich ist dann pro nicht begrüntem Quadratmeter Dachfläche eine Summe von 5,11 € an die Stadtverwaltung Kaiserslautern zu bezahlen, die mit dem Geld an anderer Stelle Begrünungen vornimmt.
- 2.3.13** *Hinweis.*
Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

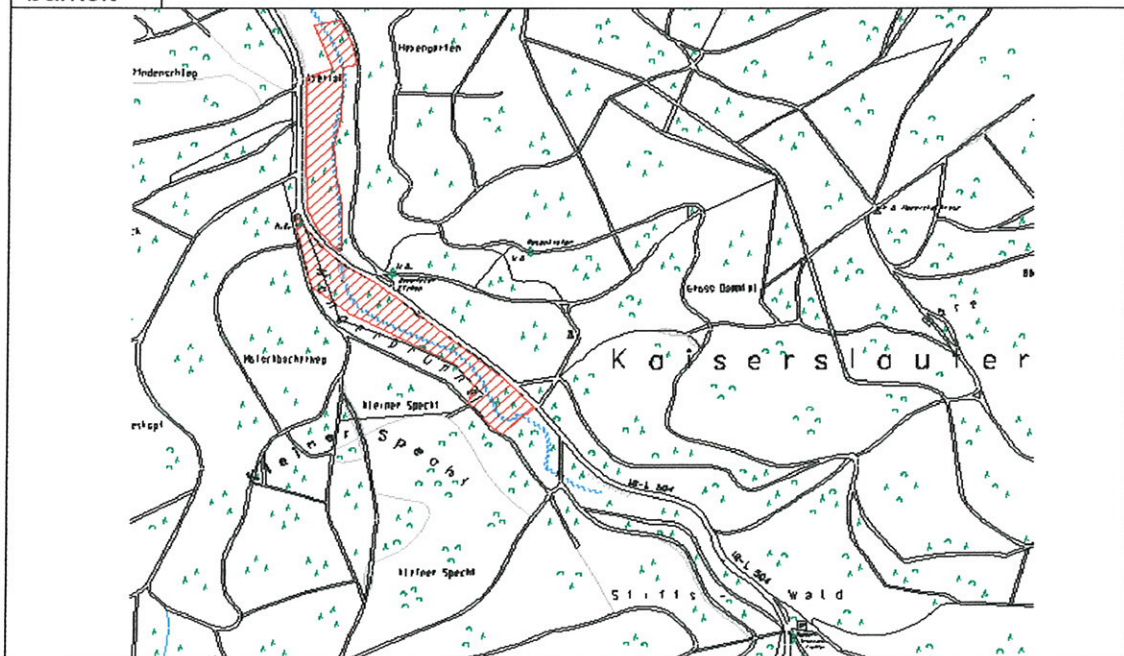
2.4 Externe Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB) i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Zur Erfüllung der Anforderungen und Erfordernisse gemäß den §§ 4-6 LPfIG, bzw. des § 21 BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sowie gleichzeitig des § 14 LWaldG bezüglich der Rodungsgenehmigung und des § 38 LPfIG bezüglich der Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kaiserslautern Reichswald“ werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Maßnahme I	
Waldrandgestaltung „Harzofen“, Flächengröße: 0,625 ha	
Lage	nördlich Einsiedlerhof, Gemarkung Kaiserslautern, Forstrevier Einsiedlerbruch, Waldabteilung XIII 3b „Harzofen“
Flurstücke	5109/29
Maßnahmen- beschreibung	Anlage eines stufigen Waldmantels mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, z. B. Buche, Trauben- und Stiel-Eiche, Weiß-Birke, Moor-Birke, Eberesche, Faulbaum (heutige potenzielle Vegetation: Buchen-Eichenwald „Fago-Quercetum“)
Flächenverfüg- barkeit	Staatswald mit Reichswaldrecht, Zustimmung Forstamt Kaiserslautern ist erteilt.

Maßnahme II	
Entnahme von Nadelholz in Talflächen „Dickheck“, Flächengröße: 0,7 ha	
Lage	Zwischen Erfenbach und Wiesenthalerhof, Gemarkung Kaiserslautern, Forstrevier Hahnbrunn, Waldabteilung I 15 c1 „Dickheck“
Flurstücke	3637/1
Maßnahmen- beschreibung	Entfernung von Fichten und anderen Nadelhölzern im feuchtbestimmten Talbereich, Entwicklung einer standortgerechten, heimischen Vegetation durch gelenkte Sukzession, z. B. mit Hainbuche, Buche, Esche, Zweigriffliger Weißdorn, Haselnuss, sowie Stiel-Eiche als Begleitart (heutige potenzielle natürliche Vegetation: Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum))
Flächenver- fügbarkeit	Staatswald mit Reichswaldrecht, Zustimmung Forstamt Kaiserslautern ist erteilt.

Maßnahme III	
Entnahme von Nadelholz in Talflächen im Hungerbrunnental, Flächengröße: 3,244 ha	
Lage	Neben der Landesstraße L 504 zwischen KL-Stadt und B 48, Gemarkung Kaiserslautern, Forstrevier Axertal, Waldabteilung VIII 2 a1 und VIII 3 a1
Flurstücke	4092, 3931/5; Gemarkung Kaiserslautern
Maßnahmenbeschreibung	Entfernung von Fichten und anderen Nadelhölzern im feuchtbestimmten Talbereich im Hungerbrunnental zwischen ND Hungerbrunnen und den Lauterspringteichen, Entwicklung einer standortgerechten, heimischen Vegetation durch Pflanzung von Laubholz in Form von Klumpen, z. B. mit Esche und Haselnuss sowie Schwarz-Erle und Stiel-Eiche als Begleitarten
Flächenverfügbarkeit	Staatswald Zustimmung Forstamt Kaiserslautern ist erteilt.



2.5 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 BauGB sowie § 135a und §135b BauGB i.V.m. § 14 LWaldG)

Die festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden der Gewerbegebietserweiterung, den Mischgebietsflächen im bisherigen Außenbereich und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Der Anteil für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 19% Verteilungsmaßstab für die Bauflächen ist die zulässige überbaubare Grundstücksfläche.

Hinweis:

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Forstamt Kaiserslautern geregelt.

2.6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 2 (2) LWG

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück durch Rückhalte- und Versickerungsmulden oder durch Zisternen bzw. durch eine Kombination der genannten Anlagen zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mindestens 25 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Hinweis:

Die Überlaufhäufigkeit von Zisternen kann durch die Entleerung über einen dauerhaften Verbraucher (Toilettenspülung, Toilettenspülung und Gartenentwässerung) stark reduziert werden. Die Überläufe aus den Anlagen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. an offene Gräben im südlichen Grünstreifen oder oberflächlich an die Straßenentwässerung anzuschließen. Der Anschluss von Drainageleitungen an den Kanal und sonstige öffentliche Entwässerungseinrichtungen sind nicht zulässig.

Sofern das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden soll, sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6 m wird empfohlen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Die Oberflächenentwässerung und das Rückhaltevolumen der privaten Grundstücke ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag (siehe §1 (1) Nr. 5 und 6 BauUntPrüfVO) darzustellen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1.1 Dächer

Die Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind gemäß Planeintrag vorzusehen.

Bei intensiver Anwendung (Deckungsgrad über 50%) von Solartechnik kann ausnahmsweise eine andere als die festgesetzte Firstrichtung zugelassen werden.

3.1.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Dachaufbauten (Gauben) sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig. Zwerchhäuser sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseitenlänge zulässig.

3.1.3 Kniestöcke

Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke unzulässig.

Die Höhe des Kniestocks wird definiert als das Maß zwischen OK Rohfußboden und OK Fußpfette.

- 3.1.4 Farbe der Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf nur aus Materialien mit rot bis rot-brauner Farbe erfolgen. Solarpaneele in abweichender Farbgebung sind zulässig.
- 3.1.5 Kellerhöhe
Die Oberkante der Kellerdecke darf maximal 50 cm über die fertige Geländeoberfläche hinausragen.
- 3.1.6 Äußere Gestaltung von Gebäuden
Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) sind nicht zugelassen.

3.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

- 3.2.1 Der Vorgartenbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 3.2.2 Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

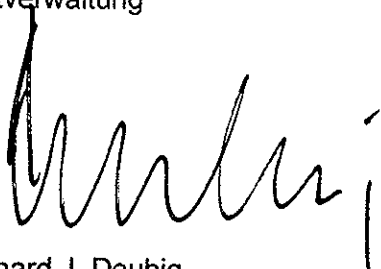
B. Hinweise

1. 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.
2. 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.
3. Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
4. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstellen soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
5. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Unterkellerung von Bauwerken bzw. der Anlage von Tiefgaragen mit erhöhtem finanziellen und zeitlichen Aufwand zu rechnen ist, da eine entsprechende fachliche Begleitung der Baumaßnahme durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern notwendig ist.

7. Die Koordinierung der Erschließung ist vom jeweiligen Erschließungsträger möglichst frühzeitig mit allen beteiligten Stellen sowie der Deutschen Telekom AG und Kabel Deutschland vorzunehmen.
8. Für drei gewerblich genutzte Flächen liegt laut Historischer Recherche kein konkreter Verdacht auf Bodenverunreinigungen vor, denen im Zuge der Bauleitplanung nachgegangen werden muss. Bei Nutzungsänderung sind die Betriebe ordnungsgemäß stillzulegen.
9. Bezüglich der geplanten Ausgleichsmaßnahme III im Hungerbrunnental wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet im Gewinnungsgebiet KL-Ost, Schutzzone III hingewiesen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme habe die Schutzgebietsbestimmungen der Rechtsverordnung zu beachten und sei grundwasserschonend auszuführen.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

24. 05. 2006



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 160506
Stadtverwaltung

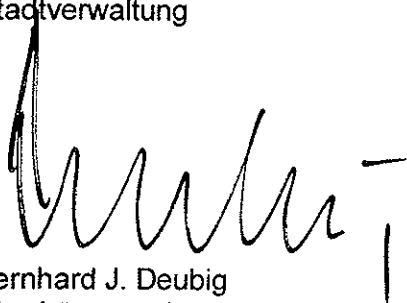


Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

26. 05. 2006



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

4. Anhang: Artenliste Bepflanzung

Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden.

Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Bäume erster Ordnung, auch in Sorten pflanzbar:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung, auch in Sorten pflanzbar:

<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere

Kleinkronige Bäume, z. B.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugel-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus</i> 'Chanticleer'	Straßen-Birne
<i>Robinia pseudoplatanus</i>	
'Umbraculifera'	Kugel-Robinie
<i>Sorbus thuringiata</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.

Mindestpflanzqualität der Pflanzen:

- bei hochstämmigen Bäumen 1. Ordnung = 3 x verpflanzt; STU 18-20 cm
- bei hochstämmigen Bäumen 2. Ordnung = 3 x verpflanzt; STU 16-18 cm
- bei Heistern = 2 x verpflanzt; Höhe 150-175 cm
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt; Höhe 60-100 cm