



**Bebauungsplan „Hauptbahnhof“
Ka 0/66 a**

A. Textliche Festsetzungen

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 06.02.2001).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), WA

Folgende Nutzungen, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind oberhalb des ersten Geschosses nur Wohnungen zulässig.

1.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4 a BauNVO), WB

Folgende Nutzungen, die nach § 4 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Gemäß § 4 a (4) Nr. 1 BauNVO sind oberhalb des ersten Geschosses nur Wohnungen zulässig.

1.1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO), MI

Folgende Nutzungen, die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Folgende Nutzungen, die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.1.4 Kerngebiet (§ 7 BauNVO), MK

Folgende Nutzungen, die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (7) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig:

- Automatenspielhallen,
- Spielkasinos,
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows,
- Peep-Show-ähnliche Betriebe,
- Betriebe, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops,
- Videotheken.

Folgende Nutzungen, die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1(5) BauNVO unzulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Folgende Nutzungen, die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen.

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind im Kerngebiet entlang der Eisenbahnstraße oberhalb der dritten Geschossebene nur Wohnungen zulässig.

1.1.5 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), GE

Folgende Nutzungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO unzulässig:

- Tankstellen

Folgende Nutzungen, die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten

1.1.6 Eisenbahnbetriebsanlage - Hauptbahnhofgebäude § 38 BauGB i.V. mit § 18 (1) AEG:

Festsetzungen zu bahnfremden Nutzungen auf planfestgestellten Flächen, die dem Planfeststellungs- bzw. -genehmigungsvorbehalt nach § 18 (1) AEG nicht unterliegen:

- Innerhalb des gekennzeichneten Hauptbahnhofgebäudes sind folgende nichtbahnbetriebsbezogene Anlagen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig:

Vergnügungsstätten wie:

- AutomatenSpielhallen,
- Spielkasinos,
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows,
- Peep-Show-ähnliche Betriebe,
- Betriebe, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops,
- Videotheken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse.

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

1.2.3 Gemäß § 17 (3) BauNVO können die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen bei den Eckgrundstücken (zweiseitig erschlossene Grundstücke) aus Gründen der Bestandserhaltung überschritten werden.

1.2.4 Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, die in wasser-durchlässiger Bauweise hergestellt werden, sind gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet und besonderes Wohngebiet

Nach Planeintrag:

- geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO zulässig
- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen festgesetzt:

Die Länge der Gebäude kann weniger als 50 m betragen. An den anbaufreien Seiten muss kein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden.

1.3.2 Mischgebiet

Nach Planeintrag:

- geschlossene nach § 22 (3) BauNVO zulässig
- abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO zulässig

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen festgesetzt:

Die Länge der Gebäude kann weniger als 50 m betragen. An den anbaufreien Seiten muss kein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden.

1.3.3 Kerngebiet

Nach Planeintrag:

- geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO und
- offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig.

1.3.4 Gewerbegebiet

- geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1 In den Bereichen, in denen die in der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, genannten Orientierungspegel wesentlich überschritten werden (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) müssen, soweit das Bauvorhaben schutzwürdige Nutzungen beinhaltet, Lärmschutzberechnungen zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme 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, u. U. auch an anderer Stelle des Grundstücks.
- 1.8.2 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden (ab 20 qm fensterlose Fläche) mindestens zu 30% mit Kletter- oder Rankpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Blauregen) zu begrünen.
- 1.8.3 Flachdächer sind zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick).

- 1.8.4 Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden müssen, intensiv zu begrünen und mit entsprechender Schichtstärke zu übererden (mindestens 80 cm Schichtaufbau).
- 1.8.5 Für Pflanzungen sind Gehölze aus der in Anlage aufgelisteten Vegetationsauswahl zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 (6) LBauO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

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

Dächer:

- Zulässig sind die im Plan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.
- Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der jeweiligen Dachseitenlänge bei mindestens 35° Dachneigung zulässig.

2.2 Private Freiflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

- 2.2.1 Die privaten Grünflächen sind intensiv zu begrünen. Pro 100 qm Grünfläche ist mindestens ein Baum 2. Ordnung oder pro 200 qm mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 2.2.2 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Wenn besondere Grundstücks- und/oder Geländebeziehungen bestehen, ist ausnahmsweise eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.
- 2.2.3 Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.2.4 Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasenfugenpflaster, zu befestigen.
- 2.2.5 Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens soll mindestens 18 - 20 cm betragen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.
- 2.2.6 Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung oder als Holzlamellengeflecht, senkrecht gelatteter Holzlattenzaun, Sandsteinmauer oder als verputzte Mauer bis 80 cm Höhe zugelassen. Drahtzäune und Hecken aus Thuja, Scheinzypressen oder vergleichbaren Pflanzenarten sind nicht zulässig.
- 2.2.7 Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

2.3 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- 2.3.1 Zum Schutz des städtebaulich bedeutsamen Gebiets sind genehmigungsfreie Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans genehmigungspflichtig.
- 2.3.2 Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen im Sinne des § 2 LBauO darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Untersagt sind:
- a) störende Häufung,
 - b) die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern,
 - c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5 % einer Fassadenansicht von Werbeanlagen ausgefüllt wird.
- 2.3.3 Werbeanlagen über 1,5 qm dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesimses des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dacheindeckung/Außenwand) hinausragen.

B. Nachrichtliche Übernahmen

Das planfestgestellte Eisenbahnbetriebsgelände unterliegt den Regelungen des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und wird daher nur nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt die Denkmalzone „Innerstädtisches Wohngebiet - Logenstraße 4, 5, 6 - 18a“ und ein Teilbereich der Denkmalzone „Wohn- und Geschäftsquartier - Richard-Wagner-Straße“. Diese Denkmalzonen sind noch nicht nach dem DSchPflG unter Schutz gestellt. Das Unterschutzstellungsverfahren ist eingeleitet.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind 22 Gebäude als Kulturdenkmäler erfasst. Von diesen sind 15 nach dem DSchPflG unter Schutz gestellt. Für 7 Kulturdenkmäler ist das Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet.

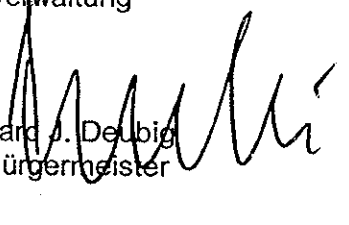
C. Hinweise

1. Es wird auf die Satzung (Gestaltungssatzung) zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Stadtgebiets Kaiserslautern im Bereich der Richard-Wagner-Straße hingewiesen.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund, bei dem anzunehmen ist, dass er ein Kulturdenkmal ist oder als solches gilt, unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

5. Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist nach Möglichkeit über Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden zurückzuhalten und direkt dem Wasserkreislauf zuzuführen.
6. Im Plangebiet ist kleinräumig mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei Auffälligkeiten im Untergrund ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Fischerstraße 12 zu benachrichtigen.

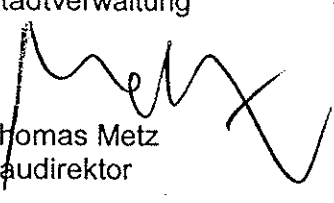
Kaiserslautern, **14.10.2002**
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister



Kaiserslautern, **14.10.2002**
Stadtverwaltung

Thomas Metz
Baudirektor



Ausgefertigt: **15.10.2002**

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister



Vegetationsauswahl

Bäume erster Ordnung:

Arten: z.B.	<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:

Arten: z.B.	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher:

Arten: z.B.	<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

Allgemein gilt, dass die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen müssen.

Qualitäts- und Größenmerkmale:

- bei hochstämmigen Bäumen erster Ordnung = 4 x verpflanzt; STU 18 - 20 cm
- bei hochstämmigen Bäumen zweiter 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