

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Mainzer Straße - Benzinoring"
Ka 0/152

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Zur Entscheidung

19. Aug. 1996

vom

Az.: 35/405-03 KA-0/152

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, 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) vom 28.11.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991, Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993)

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

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

Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet: Bau- und Gartenmarkt - SO (§ 11 BauNVO)

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

1.2.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.2.2 Im sonstigen Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt - darf die Obergrenze der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

1.2.3 Im MI1 Gebiet darf die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 (3) überschritten werden.

1.2.4 Die Traufhöhenangaben im sonstigen Sondergebiet beziehen sich jeweils auf die Höhenangabe über NN der Oberkante des Fertigfußbodens.

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

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO

1.3.2 Ist in den zeichnerischen Festsetzungen keine Festlegung getroffen, wird keine Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.

1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.5.2 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In Anlehnung an die Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien vom 02. Oktober 1987 werden für schutzbedürftige Räume Schallschutzklassen gemäß Tabelle festgelegt.

Grundlage dieser Festsetzung bilden die Lärmberechnungen des Stadtplanungsamtes vom 17.05.1994 (Anlage zur Begründung).

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

1.8.1 Zur besseren Durchgrünung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes sind die Mauern und großflächigen, fensterlosen Außenwände von Gebäuden mit rankenden Gewächsen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterisch, Clematis, Geißblatt, Blauregen o.ä.) zu begrünen.

1.8.2 Im Sondergebiet ist die West- und Nordfassade des Baumarktes entlang der Grundstücke mit den Fl.St.Nrn. 2909/9, 2910/10, 2912/7, 2913/5 und 2913/6 mit rankenden Gewächsen zu begrünen.

1.8.3 Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.

1.8.4 Die Tiefgaragendecken sind, sofern diese nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden müssen, zu begrünen und mit entsprechender Schichtstärke für eine intensive Begrünung zu übererden.

- 1.8.5 Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ist ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens beträgt mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.
- 1.8.6. Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.
- 1.8.7 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück.
(Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände 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).
- 1.8.8 Es sind überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein: bei hochstämmigen Bäumen 1. Ordnung, Stammumfang 18-20 cm; Bäume 2. Ordnung, Stammumfang 16-18 cm; bei Heistern Höhe 150 - 200 cm; bei Sträuchern Höhe 60 - 100 cm.

- 1.8.9 Im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind mindestens 40 % der nichtüberbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen sollen mindestens eine 30 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.
- 1.9 Kleingartenanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. BKleing)
- 1.9.1 Die Regelgröße der Kleingartengrundstücke wird auf 250 qm bis 400 qm festgelegt.
- 1.9.2 Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung, einschließlich überdachtem Freisitz, mit mindestens 15 qm und höchstens 24 qm Grundfläche zulässig (§ 3 (2) BKleing).
- 1.9.3 Mit der Laube ist ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- 1.9.4 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
- 1.9.5 Als Dachdeckung ist nur Ziegeleindeckung in roten oder rotbraunen Farbtönen sowie eine extensive Dachbegrünung zulässig.
- 1.9.6 Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110 KV-Leitung ist als Dachdeckung nur Ziegeleindeckung zulässig.
- 1.9.7 Die Firsthöhe darf 3,0 m, die Traufhöhe 2,5 m nicht überschreiten.
- 1.9.8 Die Dachneigung muß mindestens 16° und darf maximal 22° betragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Zulässig sind:

Flachdächer	
Pulldächer	15° - 25°
Satteldächer	35° - 45°

2.1.2 Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig.

2.1.3 Kniestöcke sind bis 30 cm zulässig.

2.2 Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Stellplätze dürfen aus gestalterischen Gründen nur mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainpflaster oder Betonpflaster als Belag erstellt werden.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4 Einfriedung (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung entlang der öffentlichen Wege sind nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Toren ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen zulässig. An der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze ist die Zaunführung bis 2 m Höhe unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen und in die Anpflanzung einzubinden.

2.5 Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Entlang öffentlicher Erschließungswege sind die Flächen zwischen Gehweghinterkante und Baugrenze unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünflächen anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

Je 100 m² ist hier ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

2.6 Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.6.1 Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen 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.

2.6.2 Werbeanlagen über 1,5 m dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen.

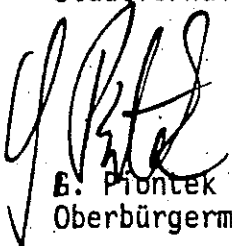
B. HINWEISE

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

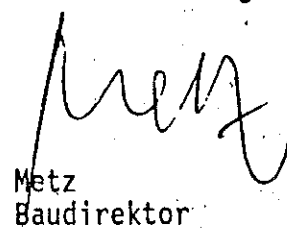
2. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
3. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
4. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
5. An den Bahnkörper angrenzende Grundstücke sind einzufrieden. Herstellung und dauernde Erhaltung der Einfriedung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Bauvorhaben im 60 m-Bereich von Bahnanlagen müssen der Deutschen Bahn zur Stellungnahme vorgelegt werden.
6. Unverschmutzte Oberflächenwasser sind soweit möglich einer Nutzung zu Brauchwasserzwecken zuzuführen.
7. Die Telekom-Direktion Karlsruhe ist neun Monate vor Baubeginn über das beabsichtigte Bauvorhaben zu informieren.
8. Der vorhandene Kanal im Grundstück Fl. St.Nr. 3973/27 darf nicht überbaut werden.
9. Während der Aushubarbeiten sind^{10.1} wegen des nicht auszuschließenden Auftretens von kontaminierten Böden qualifizierte Beobachtungen vorzunehmen bzw. das Amt für Umweltschutz zu verständigen.

Kaiserslautern, 11.11.1994
Stadtverwaltung

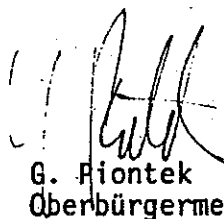

B. Piontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 11.10.1994
Stadtverwaltung


Metz
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 29.08.1996
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
19. Aug. 1996
vom
Az.: 35/405-03 HA-0/152