

Universitätsstadt Kaiserslautern

Bebauungsplan "Nordtangente,  
Teilplan Berliner Straße - Pariser Straße"  
Ka-0/84

#### A. Textliche Festsetzungen

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, Landes-  
bauordnung (LBauO) vom 28.11.1986)

---

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)
  - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
  - 1.1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
  - 1.1.3 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)
  - 1.1.4 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- 1.2 Maß der der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoß-  
flächenzahlen sind Höchstwerte.
- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, geschlossene Bauweise  
gemäß § 22 (3) BauNVO.
- 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 mit Ausnahme der  
unter 1.5 aufgeführten baulichen Anlagen von jeder Bebauung  
freizuhalten.
- 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
  - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung  
festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücks-  
flächen zulässig.
  - 1.5.2 Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auf den nicht über-  
baubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
  - 1.5.3 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
Die Oberflächen sind extensiv zu begrünen.

...

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Für die bestehende und neu zu errichtende Bebauung werden gemäß den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen und den Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien folgende Schallschutzklassen für Wohn-, Schlaf- oder gleichwertig schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgelegt:

Im Bereich Reichswaldstraße 3 - 13 und im Bereich der Pariser Straße müssen alle Außenbauteile der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Dies gilt, soweit es sich um Wohnnutzungen handelt, die unmittelbar entlang der Baugrenze errichtet werden.

Für den Fall, daß die Bebauung in einem erheblich größeren Abstand zur Straße errichtet wird, kann auf besonderen Nachweis eine geringere Schallschutzklasse zugelassen werden.

Für Büroräume und andere Nutzungen gelten, wie in den Erstattungsrichtlinien vorgesehen, entsprechend niedrigere Schallschutzklassen.

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

1.8.1 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölz (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich) zu begrünen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.8.2 Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18 - 20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 2 x 2 m auszubilden.

Folgende Baumarten können gepflanzt werden:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus rubra	-	Roteiche
Robinia pseudoacacia	-	Robinie 'Monophylla'
		'Monophylla'

1.8.3 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 hergestellt werden.

- 1.8.4 Allgemein gilt, daß die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen müssen.

Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:

- bei hochstämmigen Bäumen = 3 x verpflanzt Stammumfang 18 - 20
- bei Heistern = 2 x verpflanzt Höhe 200 - 250
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt Höhe 60 - 100

- 1.8.5 Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 1.8.6 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 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und die RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachaufbauten sind unzulässig.

2.1.2 Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Bauten bis zu 0,50 m zulässig. Bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

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

Die Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energiereflektierenden) Belag erstellt werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. oder aber Betonpflaster Verwendung finden soll.

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

2.3.1 Die Flächen zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünfläche anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig. Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m<sup>2</sup> ist hier ein Laubbaum zu pflanzen.

Ausnahmsweise können auch Parkplätze auf diesen Flächen angelegt werden. Für die Begrünung gilt dann Punkt 1.8.2.

2.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu pflegen.

Für Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

**Bäume erster Ordnung**

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fagus sylvatica	- Buche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

**Bäume zweiter Ordnung**

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

**Sträucher**

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

#### 2.4 Einfriedungen (§ 123 (1) Nr. 7 LBauO)

Auf der Erschließungsseite sind als Abgrenzung nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig.

Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht bis 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Tore sind erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen sowie an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zulässig; dieser Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen und in die Abpflanzung einzubinden.

#### 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. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Mit dem Bauantrag ist eine qualifizierte Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, die mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.
5. Das anfallende Dachflächenwasser sollte ggfls. durch Zisternen in Verbindung mit einer Sickereinrichtung auf den Grundstücken selbst versickert werden.  
Die hierfür erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.

#### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Bereich der Berliner Straße liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 zum Flugplatz Ramstein. Nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 muß das resultierende Schalldämmmaß hier 45 dB(A) betragen.

Kaiserslautern, 06.03.1991  
Stadtverwaltung

  
(G. Montek)  
Oberbürgermeister