

Textliche Festsetzungen

Erarbeitet durch:
FIRU mbH, Kaiserslautern



Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern), Teiländerung 2“ Ka 0/170b

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

rechtskräftig seit: 25.10.2024



A. Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauN-VO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22.03.2023 (BGBl.-Nr.: 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.02.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - **EnWG**) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - **GEIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 354)

Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz

- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) (230-1) vom 10.04.2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - **LBauO** vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365,) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (**LNRG**) vom 15.06.1970; (GVBl 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - **LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367)

Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (**FFH-Richtlinie**) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21.05.1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: **“Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“** vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (Ministerialblatt 2000, S. 231), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.10.2020 (Ministerialblatt 2020, S. 190)

DIN-Normen, Regelwerke

Bepflanzungen / Vegetation / Landschaftspflege / Landschaftsbau

- **DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten**, Ausgabe 2018-06; Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten**, Ausgabe 2016-06; Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten**, Ausgabe 2018-07 DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07; Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **R SBB** „Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2023
- **FLL-Richtlinien - TL-Baumschulpflanzen**, Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen), Ausgabe 2020
- **FLL-Richtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege**, Ausgabe 2015

- **FLL-Richtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2:** Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, Ausgabe 2010
- **FLL-Richtlinien** für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018
- **FLL-Richtlinien** „Fassadengrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“, Ausgabe 2018
- **DIN EN 795** „Persönliche Absturzschutzausrüstung – Anschlagseinrichtungen“, Ausgabe 2012-10
- **Merkblatt Bäume**, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013

Lärm / Schallschutz

- **Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass)**, Ministerium für Umwelt, 226.02.1992
- **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen**, 19. August 1970
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- **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, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**, Ausgabe Januar 2018 (**Teil 1:** Mindestanforderungen, **Teil 2:** Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen); Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 45691 Geräuschkontingentierung (in der Bauleitplanung)**, Ausgabe Dezember 2006, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**, Ausgabe August 1987, Vertrieb: VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V., VDI-Platz 1, 40468 Düsseldorf

Anlagensicherheit / Katastrophenschutz

- **Kurzfassung zum Leitfaden KAS-18**, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. Überarbeitete Fassung, Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit, November 2010
- **Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren**, Arbeitshilfe, Fachkommission Städtebau der Fachministerkonferenz, 11.03.2015

Entwässerung

- **DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100:** Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056, Ausgabe Dezember 2016, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

- **DIN EN 752 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden** - Kanalmanagement, Ausgabe Juli 2017, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (Teil 1 Allgemeine und Ausführungsanforderungen, Teil 2 Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung)**, Ausgabe Januar 2001, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser**
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (**Wasserrahmenrichtlinie – WRRL**)
- Arbeitsblatt DWA-A 100 Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE), Dezember 2006
- Arbeitsblatt DWA-A102 BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer

Beleuchtung

- **DIN EN 13201 Straßenbeleuchtung (Teil 1 Auswahl der Beleuchtungsklassen, Teil 2 Gütemerkmale, Teil 3 Berechnung der Gütemerkmale, Teil 4 Methoden zur Messung der Gütemerkmale von Straßenbeleuchtungsanlagen, Teil 5 Energieeffizienzindikatoren)**, Ausgabe Januar 2020, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden**, Ausgabe März 2019, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Geruchsimmissionen

- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL)**, Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Lichtimmissionen

- **Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen** der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012

Barrierefreiheit

- **DIN 18040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen, (Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, Teil 2: Wohnungen)**, Ausgabe September 2010, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern
 Referat Stadtentwicklung (Abteilung Stadtplanung / Abteilung Verkehrsplanung)
 Rathaus, 13. Obergeschoss
 Willy-Brandt-Platz 1, 67653 Kaiserslautern

Die DIN-Normen und Regelwerke zu *Bepflanzungen / Vegetation / Landschaftspflege / Landschaftsbau* können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Grünflächen
Donnersbergstraße 78
67657 Kaiserslautern

Die DIN-Normen und Regelwerke zur Entwässerung eingesehen werden bei:

Stadtentwässerung Kaiserslautern - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Kaiserslautern (STE AöR)
Blechhammerweg 50
67659 Kaiserslautern

Satzungen der Stadt Kaiserslautern

Die Satzungen der Stadt Kaiserslautern sind auf der städtischen Internetseite abrufbar:

[www.kaiserslautern.de / Bürger Rathaus Politik / Stadtverwaltung / Ortsrecht](http://www.kaiserslautern.de/BürgerRathausPolitik/Stadtverwaltung/Ortsrecht)

Dabei ergänzen insbesondere folgende Satzungen die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Satzung über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatzsatzung**), rechtskräftig seit 01.03.2022 (Ortsrecht Nr. 6.12)
- Satzung der Stadt Kaiserslautern über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen (**Stellplatzablösesatzung**), rechtskräftig sei 21.06.2020 (Ortsrecht Nr. 6.15)
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes innerhalb des Stadt Kaiserslautern (**Baumschutzsatzung**), rechtskräftig seit 21.04.1991, zuletzt geändert durch Beschluss des Stadtrats am 17.12.2001, rechtkräftig sei 01.01.2002 (Ortsrecht Nr. 9.3)
- **Grün- und Freiflächengestaltungssatzung**, rechtskräftig seit 21.05.2022 (Ortsrecht Nr. 6.5)

Planungen, Konzepte und Richtlinien der Stadt Kaiserslautern

- Flächennutzungsplan 2025
- Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, März 2020
- Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern, Stand: 2012
- Erneuerbare Energien Konzept Kaiserslautern, Stand: 27.01.2013
- Grünflächenkonzept der Stadt Kaiserslautern, Stand: Juni 2016
- Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK)
- Masterplan 100% Klimaschutz
- Mobilitätsplan Klima+ 2030
- [Richtlinie der Stadt Kaiserslautern zum nachhaltigen Umgang mit Licht im Außenbereich \(Beleuchtungsrichtlinie\) 2021](#)

B Festsetzungen

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.v.M. § 1 - 23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI 3)

Das gemäß Planzeichnung als MI 3 bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt und dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Einrichtungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO **zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO **unzulässig**:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 3 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Folgende Einrichtungen sind nach §1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern **unzulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption 2021.

Folgende Einrichtungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO **unzulässig**:

- Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet **MI 3** durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen, festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- Die zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO und § 17 BauNVO) wird im Gebiet **MI 3** mit 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

- Die zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO und § 17 BauNVO) wird im Gebiet **MI 3** ausnahmsweise mit 1,8 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO) wird gemäß Planeintrag im Gebiet **MI 3** auf III festgesetzt.

1.2.4 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

- Die Bauweise wird im Gebiet **MI 3** als offen festgesetzt.

1.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gebiet **MI 3** durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.2.6 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Abstandsflächen

- Entlang der Gustave-Eiffelstraße liegen innerhalb des **MI 3** nach § 8 LBO RLP erforderlichen Abstandsflächen auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß § 8 Abs.2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

1.2.7 Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO i.V.m. § 21a BauNVO)

- Stellplätze und Garagen sind im Gebiet **MI 3** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagengeschosse sind im Gebiet **MI 3** nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

1.2.8 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Gebiet **MI 3** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.9 Höhe baulicher Anlagen

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

- Im Gebiet **MI 3** ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird jeweils definiert als die Oberkante baulicher Anlagen bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

1.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Gemäß Planzeichnung wird für die Fläche mit der Bezeichnung G3 ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen oder sonstigen technischen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

In den Geltungsbereichen des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche, unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen, Fotovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45% der Dachfläche entspricht (Fotovoltaikmindestfläche).

Anstelle der Fotovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Fotovoltaikmindestfläche entspricht.

Wenn die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf die Summe aller Dächer eines Gebäudes aufgrund der Beschattung durch Nachbargebäude

- a) um mehr als 20% reduziert wird, kann ausnahmsweise auf Teilflächen oder insgesamt eine anteilige Minderung der zu errichtenden Fotovoltaikmindestfläche vorgenommen werden.

- b) um mehr als 40% reduziert wird, kann von der Verpflichtung zur Installation von Fotovoltaik ausnahmsweise auf Teilflächen oder insgesamt abgesehen werden.

Der Bauherr hat bei Berufung auf eine Ausnahme nach a) bzw. b) einen Nachweis entsprechend der Musterberechnung im „Praxisleitfaden für den Einsatz der Solarenergie in Kaiserslautern“ (kurz: Solarleitfaden) vorzulegen.

Hinweis:

Auf die Vorgaben des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen von Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, in Mieterstrommodellen an die Mieter im Gebäude geliefert, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Fotovoltaikmindestfläche auch dadurch nachkommen, dass er die Dachfläche einem Dritten zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Verfügung stellt; nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet.

Hinweis zur Arbeitssicherheit:

Arbeitsplätze und Verkehrswege zu Anlagen und Einrichtungen auf Dächern, die einer laufenden Wartung bedürfen, sind in Gefahrenbereichen in einem Abstand von weniger als 2,00 Meter zu Absturzkanten durch geeignete Umwehrungen oder Absperrungen gegen Absturz von Personen zu sichern. Anseilschutz ist nur bei kurzzeitigen Dacharbeiten zulässig, bei denen der Gesamtumfang der Arbeiten nicht mehr als zwei Personentage umfasst und wenn geeignete Anschlagseinrichtungen vorhanden sind.

1.6 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gegen mögliche Überflutungen bei extremen Starkregen muss sich der Grundstückseigentümer gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf und unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen und Zufahrten zu beachten.

Um Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens entsprechend höher (Ansatz 20 cm) als die vorhandene oder geplante öffentliche/private Straße liegen. Der erforderliche Höhenunterschied kann für einen barrierefreien Zugang als Rampe ausgebildet werden. Das Gefälle der umliegenden Flächen soll grundsätzlich von den Gebäuden wegführen. Die Vorgabe zur Erdgeschosshöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

Es ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks ohne Gefährdung der umliegenden Flächen nach DIN EN 752 in Verbindung mit der DIN 1986-100 zu führen.

Die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten sind nicht unterhalb der in der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR festgelegten Rückstauenebene anzuordnen (Objektschutz). Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe,

ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nur unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder einer an Starkregen und Überflutung angepassten Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz gegenüber der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR nachgewiesen wird. Das Gefälle der umliegenden Flächen hat grundsätzlich von den Gebäuden wegzuführen.

Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

Bei der Modellierung, Befestigung und Anlage der jeweiligen Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf umliegende Grundstücke/öffentliche Flächen verhindert wird

Hinweis.

Starkregenereignisse können und müssen nicht immer vollständig durch das Entwässerungssystem aufgenommen werden, so dass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.

Die Überflutungsvorsorge muss ein wichtiger Bestandteil sämtlicher Planungsprozesse in Kaiserslautern werden. Es gilt Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum zu kombinieren. Ziel ist es, Schäden bei Starkregenereignissen durch abfließendes Wasser auf der Oberfläche zumindest zu reduzieren, wenn möglich zu verhindern. Ebenso müssen die Privatgrundstücke vor Rückstau aus der Kanalisation geschützt werden (Stichwort Rückstauenebene).

Hinweis:

Gemäß der Begründung (Nr. 6.2.5 Fließwege) kann sich bei stärkeren Regenereignissen ein möglicher Hauptfließweg im Bereich der Pariser Straße ausbilden. Dies führt dazu, dass im Bereich der Teiländerung 2B bei stärkeren Regenereignissen in Abhängigkeit der gewählten Geländemodellierung östlich der privaten Grünfläche Wasser zufließen könnte.

Hinweis:

Die Stadt Kaiserslautern tritt schon seit Jahren für eine barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden für alle Menschen im Sinne einer nachhaltig gebauten Umwelt ein. Daher empfiehlt die Stadt, die Gebäude im Plangebiet barrierefrei zu bauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich), um die Zugänglichkeit der Gebäude allen Menschen gleichgestellt zu ermöglichen.

1.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Festsetzung zum passiven Lärmschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| Lärmpegelbereich | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | |
|-------------------------|--|--------------------------------|
| | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i> | <i>Büroräume und ähnliches</i> |
| <i>II</i> | 30 | 30 |
| <i>III</i> | 35 | 30 |
| <i>IV</i> | 40 | 35 |
| <i>V</i> | 45 | 40 |

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.7.2 Festsetzungen zum Schutz vor Bodenbelastungen

- Im Gebiet MI 3 ist eine Unterkellerung baulicher Anlagen nicht zulässig.
- Im Gebiet MI 3, Teilbereich Spielplatz um den Hochbunker, ist für die vorgesehene Nutzung Spielplatz/Lernort flächig der Einbau eines Geotextils als Grabsperre mit mindestens 30 cm Bodenüberdeckung vorgeschrieben (Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV).
- Die geplanten Maßnahmen sind vor Beginn von Baumaßnahmen in einem angepassten Sanierungsplan von einem Fachgutachter in Detail darzustellen und mit der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten zeigen, so sind die Maßnahmen fachtechnisch zu begleiten und die Aushubarbeiten sind freizumessen.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a/b BauGB)

1.8.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Flächen mit der Bezeichnung G2 werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Die Flächen sind als offene Wiesenflächen mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind mindestens ein Baum (Stammumfang 18-20 cm) und drei Großsträucher (Solitär, Höhe 150 – 200 cm) aus einheimischen und standortgerechten Arten pro angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen.
- Für die Anpflanzung im Bereich des Spielplatzes sind nicht giftige Arten zu ver-

wenden.

1.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzmaßnahmen

Reptilien

Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten wie die Mauereidechse im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/ Mai oder im Sommer erst ab Juni/Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) erfolgen. Hierfür ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) bei einem fachkompetenten Planungsbüro zu beauftragen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ÖBB in den nordöstlichen Teil der Fläche M 1 umzusiedeln. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Vögel

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen. Die Kontrolle ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Untere Naturschutzbehörde vorzulegen.

Fledermäuse

Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

Amphibien

Vor jedem Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss, Neubau etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten wie die Kreuzkröte im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Amphibien (ab Mitte März bis Anfang Oktober) möglichst jedoch mit dem Laichen der Tiere (Anfang April bis Mitte Juni eines Jahres) erfolgen. Hierfür ist rechtzeitig eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) bei einem fachkompetenten Planungsbüro zu beauftragen. Sofern bei Geländebegehungen durch das Planungsbüro Kreuzkröten oder andere Amphibien gefunden werden, erarbeitet das Planungsbüro ein Konzept zu den erforderlichen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) und sonstigen Maßnahmen zum Schutz der Tiere. Vor Baubeginn sind diese Maßnahmen umzusetzen. Für eine gegebenenfalls erforderliche Umsiedlung der Tiere sind rechtzeitig entsprechende Flächen für die Schaffung von Ersatzhabitaten zu finden und mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Verfügbarkeit und Tauglichkeit abzustimmen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Gustave-Eiffel-Straße sind auf der südlichen Straßenseite im Regelabstand von 15 Meter heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm) fachgerecht anzupflanzen. Die Anpflanzung kann aufgrund verkehrlicher Erfordernisse (z.B. Knotenpunkte) und/oder bei Grundstückszufahrten unterbrochen oder der Abstand bereichsweise vergrößert werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT RHEINLAND-PFALZ

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

- Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen. Weiterhin zulässig sind Holzverkleidungen, Blechverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen.
- Die Errichtung von Holzhäusern aus Rundstämmen (so genannte Blockhäuser) ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

2.1.2 Dachgestaltung

- Als Dachformen werden im Gebiet MI 3 nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 Grad zugelassen.
- Dacheindeckung aus stark reflektierenden oder glänzenden Materialien sind mit Ausnahme von in die Dachflächen integrierten oder auf den Dachflächen angebrachten Anlagen zur Energiegewinnung unzulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern müssen von der Attika von Flachdächern einen Abstand von 0,5 Meter einhalten.
- Alle Dachflächen sind als extensiv begrünte Retentionsdächer auszubilden. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss eine Mindestschichtdicke von 12 cm betragen. Die zu begrünenden Flächen müssen zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut (Gräser, Kräuter, Moose) extensiv begrünt werden: Sedum-Sprossenansaat und mindestens 20 % Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) (siehe Pflanzenliste im Anhang).
- Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen entsprechen.
- Für beschattete Flächen ist eine entsprechende Ansaatmischung zu verwenden.
- Entstehender Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen.

Hinweis:

Auf die Synergieeffekte von Kombinationssystemen aus Dachbegrünung, Regenrückhaltung und Photovoltaik wird hingewiesen.

2.1.3 Staffelgeschosse

- Staffelgeschosse sind auf eine Höhe von maximal 3,25 Meter zu begrenzen, sie gelten insoweit nicht als Vollgeschosse und sind nur innerhalb der maximal zu-

lässigen Gebäudehöhe zulässig.

- Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens zwei freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.

2.1.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Straßenseitige Stützmauern zur Abfangung des Geländeunterschieds zwischen Straße und Baugrundstück sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 Meter zulässig.
- Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") dürfen nur zu maximal 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Nicht überbaute Flächen sowie unterbaute Freiflächen (Tiefgaragen, Tanks etc.) von Grundstücken sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände gärtnerisch anzulegen. Sie sind als begrünte Flächen anzulegen und anteilig – gemessen an der Zahl der Wohnungen – als Gemeinschaftsgärten (Urban Gardening) auszuweisen und zu gestalten sowie mit Laubgehölzen zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrten, Wege Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrassen) benötigt werden. Dabei sind standortgerechte, klimaangepasste Gehölzarten zu verwenden.

2.1.5 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen, auch in Verbindung mit Drahtzäunen, zulässig. Straßenseitige Einfriedungen werden hierbei auf die Höhe von maximal 1,20 Meter beschränkt.
- An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 Meter errichtet werden, die hinterfüllt werden dürfen sowie Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 Meter gepflanzt werden. Zusätzlich können die Mauern bzw. Stützmauern als Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder als Mauern mit Hecken ausgeführt werden. Als Materialien sind nur zulässig: Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton sowie Gabionen. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedungen auf Stützmauern sind nur in Form von aufgesetzten Hecken (Gesamthöhe einschließlich Hecke maximal 2,00 Meter) zulässig.
- Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit

Neigungen von maximal 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.

2.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

2.3 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m². Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- Im Plangebiet **MI 3** ist einmalig die Errichtung einer Sammel-Werbetafel zwecks gemeinschaftlicher Werbung zulässig. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.

2.4 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

2.4.1 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. 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 Drainsphalt.

2.4.2 Rückhaltung und Versickerung

- Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (hier: Mischwasserkanalisation) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann. Vor Einleitung muss ein Rückhalt gemäß den Vorgaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR angeordnet werden.
- Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nicht zulässig.
- Als dezentraler Rückhalteraum auf den Grundstücken ist ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Ausgenommen hiervon ist die bestehende Kaltlagerhalle. Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch abgedichtete Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische abgedichtete Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle

oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Das Grün- und Retentionsdach wird dem gesamt geforderten Speichervolumen angerechnet. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

- Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Rückhalteinrichtungen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteinrichtungen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden. Die höchstzulässige Drosselrate bei der Einleitung von den Rückhalteinrichtungen in die öffentlichen Regenwasserbeseitigungsanlagen beträgt 0,1 l/s je 100 m² bezogen auf die abflusswirksame Grundstücksfläche für Neubauten.
- Die Festsetzungen zur Entwässerung des Gebiets, die im Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk Kaiserslautern)“ und im zum Bebauungsplan gehörenden Städtebaulichen Vertrag enthalten sind, gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

C Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Keine.

D Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich ein denkmalgeschützter Hochbunker. Der Hochbunker ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch Veränderungen des Erscheinungsbildes, sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

E Hinweise

Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Referat Grünflächen) abzustimmen ist. Der abgestimmte Freiflächengestaltungsplan wird ein Bestandteil der Baubescheide. Die Maßnahmen sind umgehend nach der Baufertigstellung zu realisieren

Der Spielplatz im Plangebiet muss mindestens sechs Monate nach Bezug der Wohnungen im Gebiet MI 3 benutzbar sein. Eine Überprüfung der Verkehrssicherheit ist im Planungsprozess und vor der Eröffnung des Spielplatzes durch eine anerkannte Stelle oder einem anerkannten Sachverständigen durchzuführen. Die geforderte Beschaffenheit und Ausstattung des Spielplatzes sind auf Dauer sicherzustellen. Die Pflege und Wartung der Geräte sind nach DIN EN 1176 „Spielplatzgeräte und Spielplatzböden) durchzuführen. Die Planung ist auf Grundlage der DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ zu erstellen.

Entwässerung und Grundwasserschutz

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Durch den Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen auch im Hinblick auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.
- Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Altstandort- bzw. Altablagerungsproblematik innerhalb des Geltungsbereichs nicht erlaubt. Niederschlagswasser von Dach- Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und wenn möglich einer Verwertung zuzuführen. Auf den Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch abgedichtete Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische abgedichtete Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder Gründächer bereitgestellt werden. Hierzu wird auch auf die DIN 1986-100 (2008) verwiesen. Alternativ zu Rückhalteanlagen können die Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn ein ganzjähriger ausreichender Verbrauch (Toilettenspülung, Produktionswässer) gesichert ist. Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens und der maximalen Dros-

selwassermenge ($Q_d = 0,1 \text{ l} / 100 \text{ m}^2$ abflusswirksamer Grundstücksfläche für Neubauten) eingehalten wird.

- Aufgrund der Rückstauproblematik im vorhandenen Mischwassersystem ist der Anschluss aller unter der Rückstauenebene liegenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (Speicherblock-Systeme, Speicherschächte und Zisternen) in der Regel über Pumpen gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal vorzunehmen. Davon ausgenommen sind offene, oberflächennahe und flache Rückhalteanlagen deren Notüberlauf mittels Rinnen, Gräben und Mulden an den öffentlichen Kanal erfolgt.
- Der Notüberlauf darf im freien Gefälle nur oberflächennah oder über einen Rückstauverschluss gesichert dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet werden.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.
- Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gem. Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern zurückzubauen oder fachgerecht zu verdammen.
- Bestehende und derzeit geplante öffentliche Entwässerungsanlagen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, eine Zugänglichkeit (Fahrweg) ist immer zu gewährleisten. Auf noch zu regelnde Dienstbarkeiten wird verwiesen.
- 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.
- Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.
- Veränderungen im Bereich des bestehenden Grünwalls (Höhe, Überdeckungen, Einbau von Geotextil etc.) sind mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen, da die vorhandenen Entwässerungsanlagen (wie Schächte) berücksichtigt werden müssen.
- Im Gebäude und auf dem Grundstück sind gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Niederschlags- und Schmutzwasser zu trennen. Der Anfall von Niederschlagswasser als Abwasser ist so weit wie möglich zu vermeiden, das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt nach der abflusswirksamen Fläche zu betrachten.
- Auf die Beachtung der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR wird hingewiesen.

Bodenschutz

- 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.
- Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Bei Erdarbeiten anfallende Aushubmassen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Auffällige Böden sind gesondert zu untersuchen und ggf. auszu-

tauschen.

- Alle bodenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen werden von der für Altlasten zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) -Süd Neustadt, festgelegt. Die entsprechenden Auflagen sind vor Baubeginn zwischen Bauherr und SGD-Süd abzustimmen.
-

Baugrund

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt, bei Neubauvorhaben eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Hierbei sind die einschlägigen DIN-Normen wie DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997 -1 und 2 zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
 - Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
 - Die Pflicht zur Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse obliegt dem Antragssteller bzw. seinem Beauftragten.
-

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 Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- Absatz. 1 entbindet Bauträger/Bauherrn beziehungsweise entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde / Denkmalschutz: Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/ Grabungsschutzgebiete im Geltungsbereich verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kaiserslautern unverzüg-

lich anzuzeigen.

Löschwasserversorgung und Feuerwehr

- 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.
- 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 Hydranten im öffentlichen Straßennetz müssen jederzeit frei zugänglich sein (z.B. keine Anordnung in Parkbuchten) und dürfen einen maximal Abstand von 100 Metern untereinander haben.

Kampfmittel

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.

Natur- und Artenschutz, Einsatz Erneuerbare Energien

- Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“ im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten.
- Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- 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.

Stadtklima/Lufthygiene

Für das Plangebiet sind emissionsarme Heizkonzepte sowohl in den geplanten Gewerbegebieten als auch im Wohngebiet anzustreben um zusätzliche Luftbelastungen gering zu halten und in der Bauphase sind emissionsarme Baumaschinen einzusetzen, um in den Fahrwegen weitestgehend Aufwirbelungen zu vermeiden und die Fahrbahn sauber zu halten.

Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet werden und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

F Anhang: Pflanzenliste

Bäume erster Ordnung:

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

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

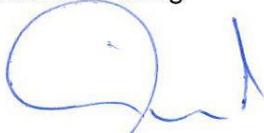
Bäume zweiter Ordnung:

(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 m² sind die Pflanzgruben gemäß der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2 (jeweils gültige Ausgabe) herzustellen. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Grenzabstände von Pflanzen wird hingewiesen.

Kaiserslautern, 16.10.2024
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Kaiserslautern, 10.10.24
Stadtverwaltung

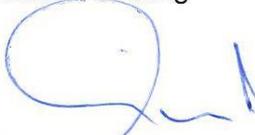


Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.
Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, 16.10.2024
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Beurteilung Gewerbelärm (29.07.2024)