

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplanentwurf „Kantstraße - Hegelstraße - Zum Betzenberg (Fritz-Walter-Stadion)“

Teilplan A

Ka 0/164 A

rechtskräftig seit 15.07.2006

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) (213-1) vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. 2003, S. 155)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390)
-

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Mischgebiete (MI)**

(§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Plangebietsteilen

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Plangebietsteilen

1.1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)**

(§ 8 BauNVO)

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Gewerbegebiete zum Fritz-Walter-Stadion ist die Zulässigkeit auf Nutzungen begrenzt, die einen funktionellen Bezug zum Stadion darstellen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO und § 9 (1) BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse.

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

1.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Mischgebiet:

Im **Mischgebiet** wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Vollgeschosse sind Geschosse, die im Sinne der Landesbauordnung Vollgeschosse sind oder auf deren Anzahl angerechnet werden.

Im Bereich MI₁ sind zwischen 4 und 5 Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich MI₂ sind zwingend 3 Vollgeschosse vorgeschrieben.

Im Bereich MI₃ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich MI₄ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich MI₅ ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Im Bereich MI₆ sind maximal 11 Vollgeschosse zulässig.

Gewerbegebiet:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen MI₁ bis MI₅ des Baugebietes sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Mischgebiet

MI₁ und MI₂

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 22 (2) BauNVO.

MI₃

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

MI₄ und MI₅

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser (MI₄) und Einzel- oder Doppelhäuser(MI₅) zulässig.

MI₆

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 22 (2) BauNVO.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.4.1. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

Im Planbereich MI₁ befindet sich ein Wasserhochbehälter. Dieser ist konstruktiv nicht nutzbar. Eine Überbauung ist vorzusehen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt sind.

1.7 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 (2) BauGB)

- 1.7.1 An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen.
- 1.7.2 Tiefergelegene Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m bis auf Straßenhöhe anzuböschern sowie höhergelegene Baugrundstücke abzuböschern.

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

1.8.1 Im **Mischgebiet MI 1, MI 1/3, MI₂/2, MI 4/1 und MI 4/2 (s. Karten schalltechnische Untersuchung)** sind Aufenthaltsräume von Wohnungen nur an den nach Süden bis Südosten orientierten Gebäudeseiten zulässig.

Falls Aufenthaltsräume Richtung Norden, Nordosten orientiert werden sollen, müssen durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese betragen für Mischgebiete 55 dB(A)/60 dB(A) nachts/tags.

1.8.2 Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen an den Nordwest- und Nordostfassaden der Gebäude in dem nördlichen Baufenster des **Mischgebiets MI6 (Hegelstraße 7)** unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen.

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	35	30

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

„Korrekturen nach DIN 4109 Tabelle 9 sind erforderlichenfalls zu berücksichtigen.“

1.8.3 Das **Gewerbegebiet** wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Gewerbegebiet/Teilfläche	Emissionskontingent EK gemäß E DIN 45691 [dB(A)] Nacht
GE Ost	49
GE West	50

„Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach E DIN 45691, Abschnitt 5 (Stand Mai 2005).“

- 1.8.4** Durch den Spielbetrieb auf dem Fußballplatz Nr. 4 in der im Osten liegenden Grünfläche werden an den bestehenden Gebäuden an der Stadionstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Beurteilungspegel verursacht, die die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete überschreiten.
Diese Überschreitungen können durch die Reduzierung der immissionswirksamen Schalleistung der Lautsprecheranlage oder die Errichtung einer 1 - 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der Ostseite des Fußballplatzes Nr. 4 verhindert werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen, landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Vegetationsflächen im Zuge der öffentlichen Straßen werden als Rasenfläche ausgebildet. Baumpflanzungen werden gemäß Zeichnerischer Festsetzung in einem Abstand von 15 m vorgenommen. Abweichungen aufgrund örtlicher Standortverhältnisse (Einfahrten, Sichtwinkel etc.) werden durch entsprechende Verschiebungen beachtet. Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4,0 m² auszubilden.

Im Zuge der „Fritz-Walter-Straße“ und der Straße „Zum Betzenberg“ sind gemäß Planzeichnung Baumreihen zu pflanzen. Es kommen Eichen zur Auswahl (Qu. robur, 3xv. m. B., StU 18-20).

Der Buswendeplatz ist mit Bäumen 1. Ordnung (Stu 18-20) zu gestalten. Zur Auswahl kommen einheimische Arten wie Linde, Ahorn und Eiche. Es sind geeignete Arten und Sorten möglich.

2.2 Öffentliche und private Kfz-Stellplätze (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

2.2.1 Kfz-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung (Stammumfang (StU) mit Ballen (m. B.) 18-20 cm)

- 1 Baum/8 Plätze bei doppelreihiger Anordnung
- 1 Baum/4 Plätze bei einreihiger Anordnung

Zur Auswahl kommen einheimische Arten wie Linde, Ahorn und Eiche. Es sind geeignete Arten und Sorten möglich.

2.2.2 Garagen sind mit Gehölzen bzw. mit rankenden Gehölzen zu begrünen; bei Dachneigungen bis zu 10° sind Dachbegrünungen vorzunehmen. Garagenzeilen sind mit Pflanzlücken (je vier Garagen) herzustellen; Die Lücken sind jeweils mit einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (vgl. Pflanzliste) zu bepflanzen.

2.3 Mischgebiet

2.3.1 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 1:2 hergestellt

werden. Ausnahmsweise ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig. Die Höhe von Stütz- und Einfriedungsmauern darf maximal 1,50 Meter betragen.

2.3.2 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens 1 Laubbaum/250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche nachzuweisen. Zur Auswahl kommen einheimische Laubbaumarten 1. und 2. Ordnung (StU 16-18); nicht zulässig für dieses Pflanzgebot sind Nadelgehölze.

2.3.3 Dachbegrünung:
Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick). Alternativ kann, gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise, pro 100 m² nicht begrünter Dachfläche ein Laubbaum 2. Ordnung oder eine Ausgleichszahlung an die Stadt erfolgen.

2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet

2.4.1 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige fensterlose Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von 30 m² zu 20 % zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (Vegetationsliste in Anlage).

2.4.2 Dachbegrünung:
Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick). Alternativ kann, gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise, pro 100 m² nicht begrünter Dachfläche ein Laubbaum 2. Ordnung oder eine Ausgleichszahlung an die Stadt erfolgen.

2.4.3 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE östlich des Fritz-Walter-Stadions sind mindestens 30 % der begrünter Flächen mit blütenreichen, einheimischen Gehölzpflanzungen (z. B. schwarzer oder roter Holunder, Weiden, Gemeiner Schneeball, Felsenbirne, Weißdorn oder Eberesche) zu belegen um das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erhöhen.

2.4.4 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 1:2 hergestellt werden. Ausnahmsweise ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.

2.4.5 Die nicht überbaubaren Flächen sowie die privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mindestens mit Bäumen 1. Ordnung in einem max. Abstand von 15 m zu bepflanzen. Der Standort der Bäume ist an den dargestellten Leitlinien zu orientieren; örtliche Verschiebungen sind sinngemäß möglich. Bestehende Bäume sind zu erhalten.

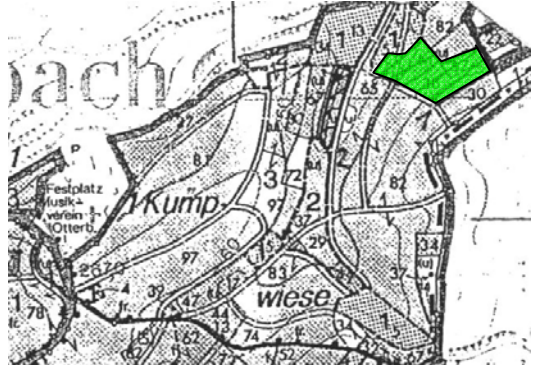
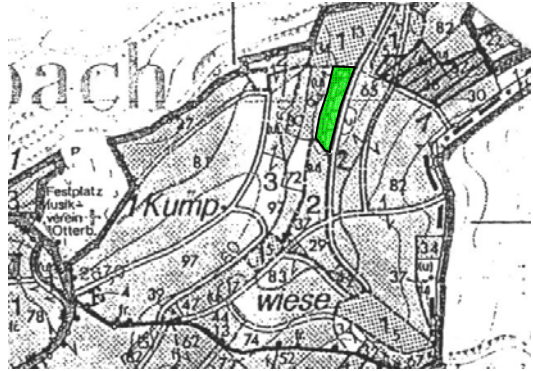

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens 1 Laubbaum/250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche nachzuweisen. Zur Auswahl kommen einheimische Laubbaumarten 1. und 2. Ordnung (StU 16-18); nicht zulässig für dieses Pflanzgebot sind Nadelgehölze.

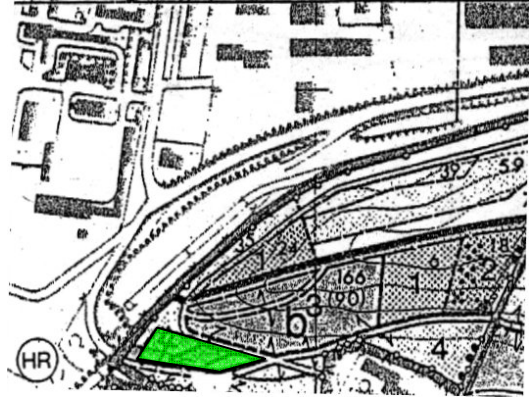
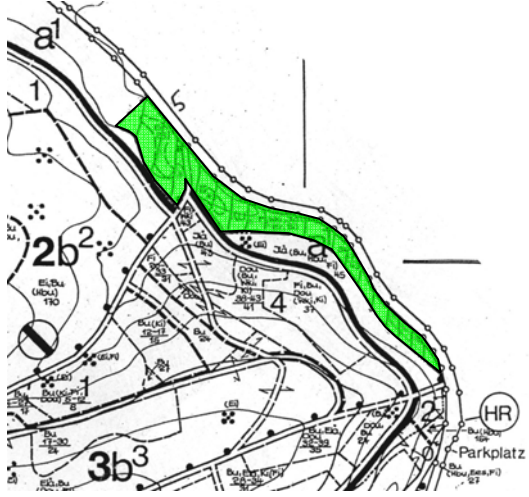
2.5 Wald (§ 9 (1) 18b i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Gemäß Planzeichnung bleibt der Wald erhalten mit dem Ziel, eine naturnahe Waldstruktur aufzubauen.

Der durch die Freistellung von Waldrändern für den Baumfallschutz entstehende Streifen wird als gestufter Waldrand wieder neu aufgebaut und dauerhaft gesichert. Der Umbau/Neuaufbau gilt als Ausgleich für den vorübergehenden Verlust.

Im Benehmen mit der Forstverwaltung (§ 14 LWaldG) werden für den landespflegerischen Ausgleich folgende Maßnahmen für wegfallende Waldflächen festgesetzt: Im Benehmen mit der Forstverwaltung (§ 14 LWaldG) werden Flächen oder Maßnahmen a. a. O. wie folgt festgesetzt:

<p>Stadtwald Kaiserslautern, Waldort XII 1 3 Kumpwies</p> <p>Ökologische Aufwertung des teilweise lückigen Bestandes durch Entnahme des Nadelholzes aus der Oberschicht sowie Entfernen der aufkommenden Nadelholz-Naturverjüngung.</p> <p>Pflanzung von Traubeneichen mit Winterlinde in Form der Klumpenpflanzung in die entstehenden Lücken.</p> <p>Weitgehender Erhalt des Laubholzes, bei waldbaulich sinnvoller Entnahme stark beschattender Bäume</p> <p>Anzurechnende Fläche: 0,6 ha</p>	
<p>Stadtwald Kaiserslautern, Waldort XII 1 3 Kumpwies</p> <p>Entnahme der 77jährigen Fichten und der Fichten-Naturverjüngung im Talbereich. Auspflanzen des Bachauenwaldes mit Erle, Esche, Kirsche</p> <p>Fläche: 0,4 ha</p>	
<p>Stadtwald Kaiserslautern, Waldort X 2 b1 Welschgasse</p> <p>Entnahme der 62jährigen Fichten und Douglasien im Talbereich vom alten Forsthaus bis westlich vom Ochsenbrunnen.</p> <p>Pflanzung von Erle und Esche auf Teilflächen.</p> <p>Fläche: 0,7 ha</p>	

<p>Stadtwald Kaiserslautern, Waldort XIX 3 b4 Steinwoog</p> <p>Rückbau und Renaturierung von zwei Bunkern im Bereich Steinwoog/Velmannstraße. Ein dritter Bunker (der Mittlere) wird als Fledermausquartier umgebaut. Zum fledermausgerechten Umbau des Bunkers müssen eine Übererdung und eine Reinigung erfolgen. Weiterhin werden im Innern raue Wandflächen geschaffen, damit sich die Tiere festhalten können. Zur Sicherung vor Zutritt erfolgt eine Vergitterung des Eingangs.</p> <p>Anzurechnende Fläche: 0,98 ha</p>	
<p>Staatswald; Waldabtlg. VIII 2 a1 und VIII 3 a1</p> <p>Entnahme der Fichten in dem feuchten Talgrund des Hungerbrunnentales, beginnen am Hungerbrunnen in nördlicher Richtung der L 504 folgend.</p> <p>Belassen der Erlen.</p> <p>Entwicklung einer standortgerechten Vegetation.</p> <p>Entfernen unerwünschter Baumarten in drei Durchgängen in 15 Jahren</p> <p>Fläche: 2,2 ha</p>	

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

2.6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmenfläche 1

Die Alteichenexemplare sind zu erhalten; ihre Standorte sind zu sanieren. Die befestigten und versiegelten Flächen sind zu renaturieren und mit Gräsern und Kräutern einzusäen. In Ergänzung sind Eichenneupflanzungen (Qu. Robur, 3xv. m. B., StU 18-20) vorzunehmen, wobei eine mittlere Dichte von 1 Ex/ 250 qm vorzusehen ist. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten mit dem Entwicklungsziel, dass 40 % als extensive Wiesenfläche (1-2x Mahd/Jahr) hergestellt werden und dauerhaft gepflegt werden.

Maßnahmenfläche 2

Im Bereich des Buswendeplatzes sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Es ist mindestens ein Baum 1. Ordnung/250 qm vorzusehen.

Maßnahmenfläche 3

Für den Neuaufbau des Waldrandes kommen ausschließlich standorttypische Sträucher und Bäume 2. Ordnung in Frage. Der Grenzabstand zu den bebauten Grundstücken richtet sich nach § 49 NachbG.

Maßnahmenfläche 4

Entsiegelung und Renaturierung mit dem Ziel der Aufforstung. Für den Neuaufbau des Waldes kommen ausschließlich standorttypische Sträucher und Bäume in Frage.

2.6.2 Flächen für Versickerungsanlagen § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB:

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und dezentral zu versickern. Geeignet hierzu sind z. B. Rasenmulden. Zur Zwischenspeicherung des Regenwassers sind Muldenvolumina von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche erforderlich. Alternativ können Einzelnachweise nach DWA A 138 vorgelegt werden. Überläufe der Versickerungsanlagen können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

2.6.3 Gemäß § 14 LWaldG ist zusätzlich ein walddrechtlicher Ausgleich durch Aufforstung einer 1,14 ha großen Fläche zu erbringen. Alternativ kann eine Walderhaltungsabgabe entrichtet werden.

Zuordnung, Herstellung und Pflege

Der dauerhafte Verlust des Waldes wird an anderer Stelle ausgeglichen. Es sind hierfür Flächen und Maßnahmen festgesetzt worden, die den Verursachern dieser Kompensationspflicht anteilig zugeordnet werden.

Die Maßnahmenfläche **M1** wird den Verursachern der zusätzlichen Versiegelung anteilig wie folgt zugeordnet:

- Für den Waldverlust infolge der Mischgebietsanteile MI₂ bis MI₅: das sind 100 %. *Die zukünftigen Eigentümer der Bereiche MI₂-MI₅ sind zur Herstellung und Pflege der Maßnahme zu verpflichten.*

Die Maßnahmenfläche **M2** wird dem Verursacher des lokalen Vorhabens zu 100 % zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche **M3** (Waldrand) wird den Verursachern der lokalen Vorhaben in den Mischgebietsanteilen MI₂ bis MI₅ anteilig nach Grundstücksgröße zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche **M4** (Rückbau/ Entsiegelung Weg) wird den Verursachern der zusätzlichen Versiegelung anteilig wie folgt zugeordnet:

- Für den Waldverlust infolge der Mischgebietsanteile MI₂ bis MI₅: das sind 100 %.

Der dauerhafte Verlust des Waldes wird an anderer Stelle ausgeglichen. Es sind hierfür Flächen und Maßnahmen festgesetzt worden, die den Verursachern dieser Kompensationspflicht anteilig zugeordnet werden.

- Für den Waldverlust infolge öffentlicher Verkehrswege: das sind 8,6 %.
- Für den Waldverlust infolge Mischgebietsanteile MI₂ bis MI₅: das sind 91,4 %.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Firstrichtungen, Dachform und Dachneigungen der Wohngebäude sind gemäß Planeintrag auszurichten.

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

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig.

Kniestöcke sind bis 0,5 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette) zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze ist aus gestalterischen Gründen in wassergebundener Bauweise (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder gleichwertigem Aufbau) zulässig.

3.2 Gestalterische Anforderungen an private Freiflächen

(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

3.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Pflanzpflichten sind in Form eines **Freiflächengestaltungsplanes** nachzuweisen.

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

3.2.3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der jeweiligen Erschließungsstraße ist auf dem Wohnen dienenden Grundstücken - unter Berücksichtigung von Zufahrten - gärtnerisch zu gestalten.

3.3 Gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen

3.3.1 Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Sie sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zugelassen.

3.3.2 Eine störende Häufung ist nicht zulässig.
Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.

3.4 Einfriedungen

- Als Einfriedung sind nur Zäune und Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig.
- Im Mischgebiet sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Tore ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen zulässig.
- Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen.
- Nadelgehölze sind als Einfriedung/Hecke unzulässig.

B. Hinweise

1. Im gesamten Plangebiet ist mit dem Fund von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen.
2. 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.
3. 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.
4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen ist.
5. Alternativ zu Versickerungsanlagen können Zisternen zur Brauchwassernutzung mit gleichem Volumen eingesetzt werden, wenn mindestens ein ganzjähriger Verbraucher angeschlossen ist (Toilettenspülung oder Waschmaschine).
6. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz vor Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen gegen drückendes Grundwasser auszubilden, da eine abschnittsweise laterale Ausbreitung von versickerndem Regenwasser im Untergrund aufgrund der Geologie nicht ausgeschlossen werden kann.
7. Bautechnisch nicht realisierbare Vegetationsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind auf dem Grundstück oder als Ausgleich durch flächenäquivalente Pflanzmaßnahmen nachzuweisen. Für oben definierte Dach- und Fassadenflächen, an denen keine Pflanzbindungen realisiert werden, ist zum Ausgleich je <math><100\text{ m}^2</math> jeweils ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Sofern nicht vor Ort geeignete Pflanzfläche vorhanden ist, sind vertragliche Vereinbarungen über Baumpflanzungen zu treffen.

8. Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen bzw. Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen zu schützen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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).
9. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
11. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die zeitweilige Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,50 m durch die Eigentümer zu dulden.
12. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und –pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstellen sind soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
Etwa 30 m westlich des Kreuzungspunktes Fritz-Walter-Straße und Zum Betzenberg befinden sich zwei Gedenksteine, die während der Baumaßnahmen zu sichern bzw. zu bergen sind. Eine mögliche Bergung der Grenzsteine ist mit der Denkmalschutzabteilung der Stadtverwaltung abzustimmen und der Verlust der Steine durch sachgemäße Lagerung zu verhindern. Zusätzlich sind die Grenzsteine separat einzumessen.
13. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988" – Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken – zu berücksichtigen.
14. Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen. Der Abstand zwischen Hydranten darf 100 m nicht überschreiten.
15. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
16. Vor dem Abriss bestehender Gebäude sind eventuell vorhandene Gasleitungen von der Gasanstalt Kaiserslautern zu trennen.
17. Bei Baumaßnahmen im eingeschränkten Gewerbegebiet westlich des Fritz-Walter-Stadions ist, als Auflage der SGD-Süd, aufgrund der Altlastensituation eine baubegleitende Begutachtung und Dokumentation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

18 . Für die forstwirtschaftlichen Eingriffe gilt:

1. Der Schutz der außerhalb der Rodungsfläche stehenden Bäume ist zu gewährleisten.
2. Der Wurzelbereich von Bäumen ist durch geeignete Maßnahmen zu entlasten.
3. Zur Gewährung des Schutzes der Waldflächen ist während der Bauphase ein Bauzaun zu errichten.
4. Falls der Bebauungsplan keine oder nur teilweise Rechtskraft erlangt, sind die betroffenen Waldflächen wieder aufzuforsten.
5. Aus Gründen der Verkehrssicherung sind von Baumbewuchs freizuhaltenen Flächen mit heimischen Straucharten neu zu bepflanzen. Ebenso sind die neu entstehenden Waldränder mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

13.07.2006



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

13.07.06

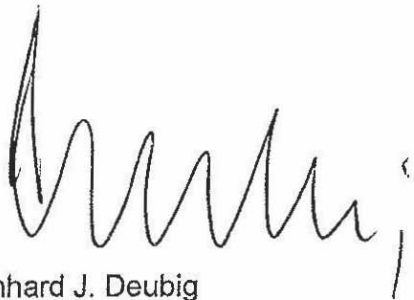


Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

14.7.2006



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Anlage
Pflanzliste

Fassadenbegrünung (z. B.):

Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Polygonum in Arten	Knöterich

Bäume im Straßenraum und Stellplätze (z. B.):

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Eiche
Tilia cordata	Linde

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehrbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm

Heister und Sträucher (z. B.):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weide
Sambucus racemosa	Holunder
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rubus spec.	Brombeere

Qualitäts- und Größenmerkmale:

- für Heister 2xv, Höhe 150-175 cm,
- für v Str. 3 Tr., Höhe 60-100 cm.

Anlage schalltechnische Untersuchung

