

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan

„Mainzer Straße - Benzinoring, Teiländerung 2“

Ka 0/152a

rechtskräftig seit: 27.08.2021



A. Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - **EnWG**) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - **GEG**) vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- 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 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- 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)

Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 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 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010
- **FLL-Richtlinien** „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018
- **Richtlinien für die Anlage von Straßen** (RAS LP 4), **Teil Landschaftspflege**, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Vertrieb: FGSV Verlag - Büro Berlin, Segelfliegerdamm 89, 12487 Berlin

- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

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 – Geräuschemissionen**, 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, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**, Ausgabe Januar 2018 (**Teil 1**: Mindestanforderungen, **Teil 2**: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 45691 Geräuschkontingentierung (in der Bauleitplanung)**, Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 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, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- **DIN EN 752 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden** - Kanalmanagement, Ausgabe Juli 2017, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (Teil 1 Allgemeine und Ausführungsanforderungen, Teil 2 Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung)**, Ausgabe Januar 2001, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser**

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, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden**, Ausgabe März 2019, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 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, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) (§11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1. Zweckbestimmung:

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet für großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sowie sonstige gewerbliche Nutzungen mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

1.1.2 Allgemein zulässig sind:

- a) Betriebe der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Kosmetik-/Parfümerieartikel) als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente **gemäß Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern.**
- b) Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Baumarktsortimenten (Baufertigteile, Bauholz, Baumaschinen, Baustoffe, Betonmischer, Betonplatten, Dachrinnen Dämmstoffe Entwässerungszubehör (inkl. KG-Rohre) feste Brennstoffe (Kaminholz, Briquets), Gartengestaltung: Gartenholz, -baustoffe, Gas, Isolierungen, Kiesel/ Steine, Sack- und Schiebekarren, Sackwaren (Gips, Putze und Mörtel), Schalung, Steine (Kalksandsteine, Ytong) als Teilmenge der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern
- c) Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- d) Anlagen für sportliche Zwecke
- e) Schank- und Speisewirtschaften

1.1.3 Verkaufsflächenzahl:

Die Verkaufsflächenzahl (Vfz) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Baugrundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im Sondergebiet SO (6.045 m²) (Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) liegt.

Für die nach 1.1.2 zulässigen großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von maximal 0,589 (gerundet) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten maximalen Verkaufsflächenzahl (Vfz) gelten folgende Höchstgrenzen:

Sortiment	Verkaufsflächenzahl (Vfz)
a. Betriebe gemäß 1.1.2 – Buchstabe a	0,202 (gerundet)
b. Betriebe gemäß 1.1.2 – Buchstabe b	0,387 (gerundet)

1.1.4 Nicht zulässig sind:

Folgende Einrichtungen, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Geschäfte bzw. Läden und Betriebe, die als klein- oder großflächige Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellem Hintergrund anbieten.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,7
Vollgeschosse:	I – IV gemäß Planzeichnung

Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Ausnahmsweise kann einer Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Gebäude, Terrassen, Balkone und Zuwegung) bis zur GRZ 0,9 zugestimmt werden, wenn für 20% der Grundstücksfläche eine intensive Begrünung über einen Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen wird.

1.3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Die Stellplätze auf der Ebene 1 sind mit Rank-/Kletterhilfen zu versehen und bodengebunden vertikal zu begrünen. Dazu sind auf die Auswahl der Klettergehölze abgestimmte Kletterhilfen zu installieren.

1.5 **Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.5.1 Die Baumreihe entlang der Mainzer Straße ist mit Laubbäumen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18, 3xv. mDB) zweiter Ordnung fortzuführen. Es sind mindestens zwei verschiedene Sorten im Wechsel zu pflanzen.

Es sind offene, luft- und wasserdurchlässige Baumscheiben von mindestens 6 m² auszubilden. Die Baumgruben sind mit einem Wurzelraum von mindestens 12 m³ und

mindestens 1,5 m tief auszubilden. Die Pflanzscheiben sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und zu begrünen. Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Um Schäden an den mit Erhaltungsgebot belegten Gehölzen zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzusehen.

Die in der Planzeichnung festgelegten Baumstandorte können bauseits um 2 Meter abweichen, um öffentliche und private Verkehrsbelange zu berücksichtigen. Die Anzahl der Baumstandorte ist bindend.

- 1.5.2 Die Dachflächen, die nicht mit Stellplätzen oder technischen Gebäudeteilen belegt sind, sind flächig und dauerhaft mit mindestens 10 cm Substratstärke zu begrünen.

Hinweise:

Dabei ist eine Absturzsicherung nach DIN EN 795 "Persönliche Absturzsicherausrüstung -Anschlageinrichtungen" zu installieren um die Pflegemaßnahmen an der Dachbegrünung dauerhaft und sicher durchführen zu können.

Die Installation einer Bewässerungsanlage wird empfohlen.

Die Empfehlungen der FLL Richtlinien „Dachbegrünungsrichtlinien“, in der jeweils aktuellen Fassung (zuletzt: Ausgabe 2018) sind zu beachten.

Flächen für Photovoltaik und Dachbegrünung schließen sich gegenseitig nicht aus, sondern sind miteinander kombinierbar.

- 1.5.3 Die Fassade des Parkdecks im Süden und im Westen sowie die nördliche Fassade unterhalb des Fitnessstudios sind zu begrünen.

Je 2 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze vorzusehen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

1.6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

1.6.1 Entwässerung

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. Park- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterflächen (Speicherung) mit erhöhter Verdunstungsleistung herzustellen. In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann die wasserdurchlässige Pflasterfläche, insoweit es die Entwässerungsverhältnisse zulassen, durch einen anderen Bodenbelag ersetzt werden.

Wasserhaushalt:

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, verdunstet, versickert, zurückgehalten oder verwertet

werden kann. Vor Einleitung muss ein Rückhalt gemäß den Vorgaben der Stadtentwässerung AöR Kaiserslautern angeordnet werden.

Als dezentraler Rückhalteraum auf den gewerblichen Grundstücken ist ein Volumen von mindestens 50 l/m² (= 500 m³/ha) abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Der Rückhalt ist mit einer Verdunstung, Versickerung (im vorliegenden Fall zu prüfen) oder Verwertung zu kombinieren (Stichwort: Wasserhaushaltsbilanz). Für gespeichertes Niederschlagswasser, das nicht dem Wasserhaushalt vor Ort wieder zugeführt werden kann, ist eine stark gedrosselte Ableitung an die öffentliche Kanalisation möglich. Die maximale Drosselspende beträgt 0,2 l/s*100 m² Grundstücksfläche.

Notüberläufe sind nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Zwischenspeicherung auf dem Grundstück (siehe DIN EN 752) ebenfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Überflutungsvorsorge:

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.

1.6.2 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und Abs. 3 BauGB)

Ebene 0 / Zugang Ländelstraße, Lebensmittelmarkt und Verkauf Baustoffe:
Zugänge/Gebäudeöffnungen, die unterhalb der Straßenoberkante + 20 cm, hier bezogen auf die Ländelstraße) liegen, sind gegen oberflächlichen Zufluss von Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Ebene 1 / Zugang Mainzer Straße, Lebensmittelmarkt und Café:
Zugänge/Gebäudeöffnungen müssen mindestens 10 cm oberhalb des Verkehrsflächenniveaus liegen.

Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.7 Festsetzung zu baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche sind 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 30% der Dachfläche entspricht (Fotovoltaikmindestfläche).

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.

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

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Passiver Lärmschutz:

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tagzeitraum sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für die Festsetzungen des passiven Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den ungünstigsten Untersuchungsfall bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 5 m über Grund für den Tag heranzuziehen.

Von den so definierten Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude.

Die Ergebnisse der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018) sind in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan in Karte 13 dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäude- oder Grundstückseingängen angebracht werden.

Untersagt sind:

- a) Werbeanlagen größer als 1,0 m²,
- b) störende Häufung (Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.),
- c) Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht,
- d) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Zulässig ist:

Im Plangebiet ist einmalig die Errichtung einer Sammel-Werbetafel zwecks gemeinschaftlicher Werbung zulässig. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.

Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Verzögerungsspur von der Mainzer Straße auf das Gelände

Das Referat Tiefbau weist darauf hin, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Anbindung des Plangebiets an die Mainzer Straße Ein-/Abbiegespuren erforderlich sind. Die bautechnische Ausführung ist mit dem Referat Tiefbau vor Baubeginn abzustimmen.

Entwässerung

- Die Festsetzung der Höhen in Bezug auf die Zugänge/Gebäudeöffnungen schließen nicht eine verbleibende Gefährdung durch zufließendes Niederschlagswasser aus. In Abhängigkeit von der erforderlichen Überflutungsprüfung für das Grundstück ist ggf. ein Objektschutz erforderlich.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen ist. Durch den Bauherrn sind die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen und die höchstzulässige Drosselwassermenge, der für die umliegenden Grundstücke gefahrlose Betrieb der Anlagen und die Maßnahmen der Überflutungsvorsorge nachzuweisen.
- Die Ableitung von Drainwasser in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist nicht gestattet.
- Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich zu verdunsten, in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und die erforderliche Vorbehandlung zu versickern oder zu verwerten. Vor einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz kann u.U. eine Vorbehandlung erforderlich werden.
- Auf den privaten Grundstücken ist hierzu ein Rückhaltevolumen von mind. 50 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Als Verdunstungs-, Versickerungs- und Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. Gründächer, flache, naturnah ausgebaute Mulden mit entsprechender Vegetation, Mulden-Rigolen-Systeme und Zisternen. Hierzu wird auch auf DIN 12056, DIN 1986-100 und DIN EN 752 verwiesen. Die Zisternen können ganz oder anteilig zur Bauwassernutzung eingesetzt werden. Besondere Effektivität erlangt die Brauchwassernutzung im Bereich gemeinschaftlicher oder gewerblicher Nutzung.

Eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen mit Verdunstung, Nutzung, ggf. Versickerung und Rückhalt ist sinnvoll und ggf. erforderlich. Die Forderungen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR bezüglich Rückhaltevolumen und begrenzter Einleitung in das öffentliche Kanalnetz sind einzuhalten.

Umweltschutz / Naturschutz / Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG ergab eine notwendige weitere Prüfung hinsichtlich zum höchst vorsorglichen Ausschluss einer Beeinträchtigung der Tiergruppe Reptilien (Mauereidechsen) eine Kartierung (Artenschutzprüfung Stufe II), um zu klären ob CEF-Maßnahmen notwendig sind. Dazu sollen im März/April Kartierungen stattfinden, damit ggf. erforderliche Umsiedlungen im Mai stattfinden können.

Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden könnten.

- Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des gültigen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die zuvor genannten Schritte entbinden nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für Maßnahmen erforderlich. Die vorgenannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.
- Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen beziehungsweise dürften von Planierungen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde/Denkmalschutz: Im Geltungsbereich können Funde (z. B. archäologische Fundstellen/Grabungsschutzgebiete) 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 unverzüglich anzuzeigen.

Freiflächengestaltungsplan

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Referat Grünflächen) abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
- 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.
- Für die Pflanzungen sind überwiegend standortgerechte, heimische 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.
- Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
- Den Bauunterlagen ist mit ihren Ansicht- und Schnittzeichnungen entsprechend der Bauunterlagenprüfverordnung ein Geländeschnitt/ -verlauf des natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländes und des geplanten Geländes beizufügen.
- Um Schäden an den mit Erhaltungsgebot belegten Gehölzen zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen.

Kriminalprävention

Zur Prävention von Kriminalitätsdelikten sollen nachfolgende Maßnahmen beachtet werden:

Gebäude I Raumgestaltung:

Bei der Gestaltung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass diese übersichtlich angeordnet sind. Sichtachsen und Blickverbindungen schaffen eine Atmosphäre der Voraus- und Überschaubarkeit und helfen, Gefühlen wie Hilflosigkeit oder Verlassenheit vorzubeugen. Nur schwer einsehbare Bereiche schaffen Raum für kriminelles Verhalten, wie beispielsweise Drogenkonsum, Graffiti-schmierereien oder wilde Müllplätze.

Insbesondere hinsichtlich des im 2. Obergeschoss geplanten Fitnessstudios ist davon auszugehen, dass auch außerhalb der regulären Tageszeiten noch Publikumsverkehr von und zum Fitnessstudio stattfinden wird. Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge bewirken Unsicherheitsgefühle und führen dazu, dass diese Bereiche gemieden werden. Desorientiert wirkende Menschen haben ein größeres Risiko, Opfer zu werden. Ausgewiesene Flucht- u. Rettungswege helfen auch Polizei, Feuerwehler bzw. Rettungsdiensten zur schnellen Orientierung.

Eine möglichst sichtbare Trennung von öffentlichem und gewerblichem Raum sorgt für klare Rechtsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich möglicher Aufenthalts- und Nutzungskonflikte.

Stellplätze und Garagen

Zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls der Nutzer des Parkhauses, zur Vermeidung von Angsträumen und zur Vermeidung von Tatgelegenheiten für potentielle Täter sollte auf folgende Aspekte geachtet werden.

- Helle und konstante (dauerhafte) Beleuchtung in allen Bereichen. Bei möglicher Nutzung von Tageslicht, zeitgerechtes Zuschalten von Kunstlicht.
- Wenn möglich, offene Fassaden, um Einsicht und somit soziale Kontrolle zu ermöglichen.
- Stellplätze sollten übersichtlich gestaltet werden. Dunkle Ecken und Nischen sollten vermieden werden.
- Aufgänge und Treppenhäuser möglichst transparent gestalten.
- Türen mit genügend großen Glasausschnitten wirken Versteckmöglichkeiten potentieller Täter entgegen. Kassenbereiche sollten übersichtlich sein, mit Glasfronten zum Treppenhaus bzw. Parkbereich.
- Wichtig ist eine gute und schnelle Orientierung für die Nutzer, unterstützt durch geeignete Beschilderung, Wand-Bodenmarkierungen bzw. Farbleitsysteme mit möglichst beleuchteten Hinweisen auf Ein- und Ausgänge. Frauenparkplätze in günstiger Lage wirken positiv auf das Sicherheitsempfinden. Bezüglich eventueller Geh- und Fahrrechte wird empfohlen, den Benutzerkreis möglichst überschaubar zu gestalten. Geeignete Schließanlagen bewirken, dass Übergänge für Unberechtigte nicht möglich sind. Parkräume und deren Zugänge sollten mit graffiti-resistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden und mit Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen ausgestattet sein. Eventuelle abgeschlossene Parkflächen für Mitarbeiter sollten vor unberechtigtem Zutritt gesichert werden.

Verkehrsflächen

Die Wegführung und Ausleuchtung sollte derart gestaltet werden, dass klare Sichtachsen hergestellt werden und die Wegführung auch im weiteren Verlauf einsehbar ist. Dies gilt u.a. auch für den neu geplanten Zufahrtsbereich von und zur Mainzer Straße. Damit werden Versteckmöglichkeiten reduziert und die Maßnahme dient zugleich der Unfallverhütung. Wir weisen in dem Zusammenhang auch insbesondere auf den Fußgängerverkehr durch die unmittelbare Nähe des Objektes zur Innenstadt von Kaiserslautern und die Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Max und Moritz) hin.

Seitens der Polizeidirektion Kaiserslautern bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorha-

ben. Wie aus dem Verkehrsgutachten ersichtlich, dürfte das zu erwartende Verkehrsaufkommen geringfügig steigen. Für die weniger befahrene Ländelstraße als auch die hochfrequentierten Mainzer Straße sollte das Plus an Verkehr nicht von Belang sein. Auch scheint in diesem Zusammenhang ein Anschluss der privaten Verkehrsflächen des Bauprojektes aus den beiden Parkdecks an die Fahrspur der Mainzer Straße in Richtung Nordosten unproblematisch zu sein. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden sein sollte. Die Anzahl der gesetzlich vorgeschriebenen bzw. vom Bauträger vorgesehenen Parkplätze geht aus den Unterlagen nicht hervor. Ich gehe jedoch davon aus, dass auf den beiden Parkdecks genügend Parkmöglichkeiten generiert werden. Wir plädieren aufgrund der kontinuierlich steigenden Ausmaße der Pkw jedoch, Parkboxen mit einer Breite von mind. 2,5 Meter einzurichten, sofern sich damit die Mindestanzahl der geforderten Parkplätze erfüllen lässt. Dadurch werden Beschädigungen an anderen Fahrzeugen (Verkehrsunfälle) vermieden, welche sich beim Ein- oder Aussteigen bzw. Be- oder Entladen ereignen. Diese können häufig mit breiteren Parkplätzen vermieden werden.

Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe neben Verkehrswegen (Mainzer Straße, Ländelstraße) und einer Gewerbehalle auch mehrstöckige Wohnobjekte befinden. Im Übrigen befindet sich die Innenstadt von Kaiserslautern im westlich angrenzenden Bereich. Hier besteht unter Umständen der Vorteil einer teilweise auch sozialen Kontrolle des betreffenden Raumes von außen.

Bei der Anlage von Grünflächen und Straßenbegleitgrün sollten deshalb Sichtbehinderungen und Versteckmöglichkeiten vermieden und darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung mit der Bepflanzung korrespondiert. Es sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlichen Raumes hergestellt werden. Hierdurch wird das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht und ermöglicht, dass Gefahrensituationen frühzeitig erkannt werden können. Bezüglich der Beleuchtung weise ich darauf hin, dass aus kriminalpräventiver Perspektive eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus 4-5 Metern Entfernung wünschenswert ist. Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 0,8 m nicht überschreiten.

Aus den vorgenannten Gründen sollten Bäume in den Freiflächen um die Gebäude eine Stammlänge von mindestens 2 m aufweisen. Es sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, die in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden könnten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei der Begrünung eventuell angebrachte Rankhilfen (Rankgitter) bzw. die Pflanzen selbst als Aufstiegshilfe benutzt werden können, um auf diesem Weg erreichbare Fenster/Fenstertüren sowie Oberlichter/Lichtkuppeln in oberen Stockwerken zu Einbruchszwecken anzugreifen. Somit sollte beachtet werden, dass bei diesen potenziell erreichbaren "Zugangsmöglichkeiten" zum Einbruchschutz geprüfte, einbruchhemmende Produkte eingebaut werden.

Abstellmöglichkeiten:

Vorteilhaft wären Abstellflächen für z.B. Fahrräder, E-Bikes, Kinderwagen, etc., sowohl für den Kundenverkehr als auch für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe. Hierbei sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass diese gut einsehbar, beleuchtet und nicht zu abgelegenen sind, um das Entdeckungsrisiko für potentielle Täter zu reduzieren. Eine diebstahlshemmende Möblierung (Fahrradboxen, Fahrradständer, etc.) wird empfohlen.

Hinweis:

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmen-

den Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Westpfalz Zentrale Prävention Parkstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: 0631/369-1444 E-Mail: beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de

Hinweise Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass für das Jahr 2026 eine Gleiserneuerung im benachbarten Gleisabschnitt geplant ist. Weitere investive Maßnahmen waren Anfang des Jahres 2021 nicht geplant. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe Z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Zuwegung zum Notfallmanagement muss gewährleistet sein. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i. V.m. 800.0130 Anhang 2).

Vorhandene Bahndämme dürfen auf keinen Fall angegraben werden. Die Erdkörper in diesem Bereich dürfen nicht nachteilig behandelt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass die Fachbeauftragten und Bezirksleiter die vorhandenen Erdkörper in diesem Bereich jederzeit begutachten können.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig mit der DB Netz AG abzustimmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendun-

gen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei mit 110 kV Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen. Für Schäden, die der OB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Hinweise der Vodafone GmbH

Die Vodafone GmbH informiert, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Es wird darauf verwiesen, dass die Anlagen bei einer Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird eine Vorlaufzeit von mindestens drei Monaten benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die entstehenden Kosten sind zu erstatten.

Kontaktdaten: TFR.Stuttgart.SW@vodafone.com

Hinweise des Landesamt für Geologie und Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit, dass kein Altbergbau im Bereich des Plangebiets dokumentiert ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bewilligung für Erdwärme der Firma Wipotec. Für genauere Informationen sollte man sich mit der Firma Wipotec in Verbindung setzen.


Das Landesamt weist darauf hin, dass Hinweise zu ehemaligen Bergbau auf Erze in der Gemarkung Kaiserslautern vorliegen. Die Roherze sind meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. Förderschächte zu Konzentraten aufbereitet worden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert worden sind. Konkrete Angaben zu Kontaminationsbereichen, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem Landesamt nicht vor. In diesen Ablagerungen könnten die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Es wird daher eine Überprüfung des Bodens empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Kaiserslautern, 17.8.2024
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 21.07.2024
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister


Christian Ruhland
Oberbaurat

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, 17.8.2024
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarkts
- Verkehrsgutachten
- Verschattungsstudie
- Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen mit Bestands- und Maßnahmenplan
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG
- Allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG

Anhang: Pflanzenliste

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verwendet werden sollten:

Bäume:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-ahorn
Acer x neglectum 'Annae'	Zoescher Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia mongolica	Mongolische Linde

Kletterpflanzen:

Parthenocissus quinquefolia und Sorten	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Dreispitz-Jungfernebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde

Mindestpflanzqualitäten sind

- für die Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDb und Stammumfang 16 - 18 cm
- Kletterpflanzen 2 x verpflanzt, mit Topfballen, h = 60-100 cm

Dazu gegebenenfalls weitere standortgerechte Arten, sowie, insbesondere bei eingeschränktem Wuchsraum und besonderen Standortbedingungen auch deren Sorten.

Bei der Pflanzware sowie dem Saatgut ist gebietseigenes und autochtones Material zu verwenden.

Die Baumstandorte sind gemäß den FLL-Richtlinien "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 (Ausgabe 2010)" herzustellen. Jeder Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten und mit mindestens 12 m² Baums substrat auszubauen.

Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 m² bis 6 m² auszubilden.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Grenzabstände von Pflanzen (§ 44 ff. Nachbarrechtsgesetz RP) wird hingewiesen.

Dachbegrünung

Bei einer extensiven Begrünung von Flachdächern ist eine Vegetationsschicht von mindestens 10 cm vorzusehen.

Für die vorgeschriebene Dachbegrünung sind sedumreiche Kräuterdachmischungen mit trocken- und hitzetoleranten Wildblumenarten zu verwenden.