

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan

„Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“

Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch

Ka – 170a

rechtskräftig seit: 31.10.2019

A: Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Planungen

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 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. 3564)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04. 2019 (BGBl. I S. 432)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- 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 16.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 07.06.2018 (GVBl. S. 127)
- 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

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- 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 (BGBI. I, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **BauNVO** – Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S.3786)
- 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)

DIN-Normen, Regelwerke

- **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 (BGBI. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBI. 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, Burggrafenstraße 6, 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, Burggrafenstraße 6, Berlin
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung**, Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbe-**

ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, Berlin

- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138**: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010
- **FLL-Richtlinien** „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018

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

Landesplanung, Regionalplanung

- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm IV (**LEP IV**), 24.11.2008 (GVBl. S. 285)
- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Erste Teilfortschreibung LEP IV, Erneuerbare Energien (**Erste Teilfortschreibung KEP IV**), 10.05.2013 (GVBl. S. 66)
- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Zweite Teilfortschreibung LEP IV, Zentrale Orte (**Zweite Teilfortschreibung LEP IV**), 21.08.2015 (GVBl. S. 251)
- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Dritte Teilfortschreibung LEP IV, Erneuerbare Energien (**Dritte Teilfortschreibung LEP IV**), 20.07.2017 (GVBl. S. 162)
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), 06.08.2012
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), Teilfortschreibung 2014, 16.03.2015

Planungen und Konzepte der Stadt Kaiserslautern

- Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, März 2009
- Stadt Kaiserslautern: Erneuerbare Energien Konzept Kaiserslautern, Stand: 27.01.2013
- Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern, Stand: 2012
- Grünflächenkonzept der Stadt Kaiserslautern, Stand: Juni 2016

B: Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 -15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“

(§ 11 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Folgende Einrichtungen sind nach § 11 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO **allgemein zulässig**:

- **Ein (1) Einzelhandelsbetrieb** für die Nahversorgung bis maximal 1.100 m² Verkaufsfläche mit den folgenden Sortimenten zulässig:

Hauptsortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Backshop
- Drogerie, Parfümerie, Kosmetik

Randsortimente:

- Mit insgesamt maximal 100 m² Verkaufsfläche:
 - + Zeitungen, Zeitschriften, Bücher,
 - + Blumen- und Gartenbedarf,
 - + Hausrat und Geschenkartikel,
 - + Elektroartikel, Leuchten, sonstige Haushaltskleingeräte
 - + Spielwaren

- **Eine (1) Tankstelle** mit einer Verkaufsfläche bis maximal 100 m² zulässig
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sofern die Geräusche die Emissionskontingente

im Bereich 1 $L_{EK, Tag}$ 61 dB/m² und $L_{EK, Nacht}$ 46 dB/m² und

im Bereich 2 $L_{EK, Tag}$ 47 dB/m² und $L_{EK, Nacht}$ 32 dB/m²

nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Hinweis:

Siehe hierzu auch die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung unter den Ziffern 1.9 und 1.10 und die Abgrenzung der Bereiche in der Planzeichnung.

Gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG ist darauf zu achten, dass deren Versorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen.

1.1.2 Folgende Einrichtungen sind **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,
- Vergnügungsstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für BetriebsinhaberInnen und BetriebsleiterInnen.

1.1.3 Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind alle Flächen und Bereiche von Einzelhandelsgeschäften, die dazu bestimmt sind, Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern (insbesondere einschließlich Windfang und Kassenvorräume) sowie Bereiche, in die Kunden aus Sicherheitsgründen (Kassen) oder solchen der Hygiene nicht eintreten dürfen.

Nicht zu den Verkaufsflächen zählen reine Lager-, Personalräume, Verkehrswege außerhalb der Läden, Büroflächen, sanitäre Einrichtungen und Dienstleistungsflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Bereiche 1 und 2 des **Sonstigen Sondergebiets** gemäß Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl bestimmt:

- die Grundflächenzahl (**GRZ**): **maximal 0,8**
- die Geschossflächenzahl (**GFZ**): **maximal 2,4**

1.2.2 Die Flächen der Stellplätze inklusive der zugehörigen Fahrwege und Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen .

1.3. Bauweise

(§ 22BauNVO)

Für die Sonstige Sondergebiete 1 und 2 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, bei der, unter Beachtung der Grenzabstände der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, die Länge der Gebäudeform auch über 50 Meter betragen darf.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

1.6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig.

1.7 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

1.7.1 Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe (GH)) darf bis zu 12 Metern betragen. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt.

1.7.2 Als Oberkante der Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

1.7.3 Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite an der südlichen Einfahrt zum Grundstück durchzuführen.

1.7.4 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann bis zu 1,50 Meter durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Fotovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

1.8 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Hinweis:

Der Anschluss der Grundstücksentwässerung erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Gustave-Eiffel-Straße.

1.9 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (Geräuschkontingentierung)

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²

Sonstiges Sondergebiet	$L_{EK, Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK, Nacht}$ in dB(A)/m ²
Bereich 1	61	46
Bereich 2	47	32

Die Abgrenzung der Bereiche 1 und 2 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Hinweis:

Die Festsetzung der Emissionskontingente für die geplanten Sonstigen Sondergebiete erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften).

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.10 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)

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:

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

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

Fassadenteile von Gebäuden, insbesondere von Wohngebäuden, welche in die Lärmschutzwand integriert sind liegen im Lärmpegelbereich V und müssen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß gem. Lärmpegelbereich V erfüllen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 10 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen. 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.

1.11 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

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 mindestens 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

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.
- Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nicht zulässig.
- Als dezentraler Rückhalteraum auf privaten beziehungsweise gewerblichen Grundstücken (SO) ist ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. 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. 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.

1.12 Entwässerung im Bauzustand (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Auch im Bauzustand (solange noch nicht die endgültigen Rückhaltemaßnahmen vorhanden sind) ist ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser aus den Grundstücken durch entsprechende Flächenvorhaltung zu verhindern. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden / Wälle) durch den Erschließungsträger oder Grundstückseigentümer zu treffen.

1.13 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) muss aus Gründen des Überflutungsschutzes mindestens 20 cm über dem Straßenniveau (erschließende Straßenachse in der Grundstücksmitte) liegen.

Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Als Straßenbezugshöhe werden hier mindestens 238,15 Meter über NN vorgegeben. Falls die vorhandene beziehungsweise geplante Straßenhöhe größer als 238,15 Meter über NN ist, gilt das höhere Straßenniveau.

Hinweis:

Gegen mögliche Überflutungen 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 ist, 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 zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird auf den weitergehenden Überflutungsschutz hinsichtlich der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen einer Tankstelle hingewiesen. Bei Flächen, die an einen Abscheider angeschlossen sind, ist ein möglicher Zufluss von außen zu verhindern. Vor der geplanten Tankstelle befindet sich in der Gustave-Eiffel-Straße ein Geländetiefpunkt, so dass zufließendes Wasser aus der Pariser Straße in die Gustave-Eiffel-Straße bei größeren Regenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Tankstelle ist gegen zufließendes Oberflächenwasser aus dem Straßenraum entsprechend zu schützen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass über die Entwässerungseinrichtungen (z. B. Lüftungsleitungen Abscheider) den Abscheideanlagen nicht unkontrolliert Oberflächenwasser zufließt.

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.

1.14 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 für eine Fernwärmetrasse nebst Schutzstreifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
- Gemäß Planzeichnung wird auf der Fläche mit der Bezeichnung L 1 ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen für eine Fernwärmeleitung und Telekommunikationsleitungen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

1.15 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zum Schutz vor Bodenbelastungen

Sollten sich im Zuge der Erarbeiten Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit zeigen, so ist die Maßnahme fachtechnisch zu begleiten und die Aushubarbeiten sind freizumessen.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine **Unterkellerung** der baulichen Anlagen nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

2.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

1. Es sind nur die folgenden Dachformen mit den angegebenen Dachneigungen zulässig.
 - Flachdächer

- Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 Grad
2. 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 m einhalten.
 3. Die Dacheindeckung von geneigten Dächern muss in einem Farbspektrum von Grau bis Anthrazit erfolgen. Geneigte Dächer sind mit kleinteiligen Materialien wie Ziegeln oder Materialien, die Ziegeln Ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, einzudecken. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Alternativ ist Zinkblech und beschichtetes Metallblech zur Dacheindeckung zulässig.
 4. Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind flächendeckend zu begrünen. Ausreichend ist bereits eine extensive Begrünung (in Anlehnung an natürliche Trockenstandorte, ohne besondere Pflege und Bewässerung) mit einer Vegetationsschicht von mindestens ca. 8 cm.
 5. Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere auch Photovoltaikanlagen sowie solche zur Belüftung und Belichtung entgegenstehen.

2.2 Fassadengestaltung / Fassadenbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 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 Holzblockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.
- Zur gestalterischen Einbindung der Gewerbebauten, häufig ungegliederten Metallblechhallen mit Flachdächern, wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Ungegliederte oder fensterlose Fassadenabschnitte größer 50 m² sind durch das Anpflanzen von Kletter- oder Schlingpflanzen, gegebenenfalls je nach Art mit Hilfe zusätzlicher Rankhilfen/Ranksystemen oder durch das Anpflanzen von schmalwüchsigen Baumheistern, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Werbeanlagen und Preistafel für Tankstellen

2.3.1 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 2,0 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.
- Die Sammel-Werbetafel darf eine maximale Höhe von 12 Meter aufweisen.

Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite am festgesetzten Bezugspunkt durchzuführen.

2.3.2 Preistafel für Tankstellen

Im Plangebiet ist einmalig die Errichtung einer Preistafel für Tankstellen zwecks Preisaushang gemäß Preisangabenverordnung (PAngV) zulässig.

Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie unter Nr. 2.3.1 aufgeführt.

2.4 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 m 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 max. 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.
- Auf der straßenabgewandten Gebäudeseite ist einmalig eine Leergutfläche mit einer 2,50 Meter hohen Einzäunung (Gitterzaun, etc.) zulässig.

2.5 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 beziehungsweise im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

3. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 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)

Artenschutz

Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss, etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten wie z. B. Mauereidechsen 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 bei einem fachkompetenten Planungsbüro zu beauftragen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung an einen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Bereich umzusiedeln.

Vögel

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderlich 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 Maßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen. Die Kontrolle ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Fledermäuse

Höhlen, Spalten und Fugen von Quartiersbäumen 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.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis:

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG darauf zu achten, dass deren Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Bei Baumpflanzungen in Leitungsnähe ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Kapitel 4.9, in Verbindung mit der

Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege (RAS-LP 04) ein Sicherheitsabstand einzuhalten.

3.2.1 Bepflanzung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zur Gliederung von Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze (bei einreihiger Anordnung) und je angefangene acht Stellplätze (bei doppelreihiger Anordnung) ein Baumstandort in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Kommt es zu Ausfällen der Baumpflanzungen sind gleichartige Neupflanzungen durchzuführen und diese zu erhalten.

3.2.2 Bepflanzung der nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächen beziehungsweise der bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen.

C: Kennzeichnungen

Bodenbelastungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Alle bodenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen im Plangebiet werden von der für Altlasten zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt an der Weinstraße, festgelegt. Die entsprechenden Auflagen sind vor Baubeginn mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen.

Auf Grund der vorhandenen Auffüllungen im gesamten Geltungsbereich kann das Auftreten weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb des gekennzeichneten Bereiches nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auffällige Böden sind gesondert zu untersuchen und gegebenenfalls auszutauschen.

D: Hinweise

Die Hinweise tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind, über die jedoch keine oder bislang keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen beziehungsweise die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht be-

rücksichtigt werden können. Sie tragen zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Problematik bei.

Boden

1. Im Bereich des Plangebiets sind Erdarbeiten durch einen Fachgutachter und Koordinator nach BGR128 zu begleiten. Anfallende Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und ordnungsgemäß gemäß LAGA TR20 bzw. DepV zu verwerten/entsorgen. Auffällige Böden sind gesondert zu untersuchen und der oSW3 in Gewerbegebieten zugrunde zu legen.
2. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebiets bedarf der Zustimmung des Referats Umweltschutz der Stadtverwaltung Kaiserslautern. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
3. 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 Bauherrin/Bauherr und Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen.

Kampfmittel

Da sich die Flächen des Bebauungsplans auf ehemaligen Bahnflächen befinden, ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg im Boden zu rechnen. Die rechtzeitige Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit sollte ebenfalls frühzeitig vor der Umnutzung und allen Eingriffen in den Untergrund erfolgen. Künftige Bauherren sollten sich daher frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

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 Kampfmittel Sondierungen sind gemäß den Naturschutzgesetzen die Brutzeiten von Vögeln zu berücksichtigen.

Stromversorgung

Das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG ist im Bereich des Plangebiets auf der Grundlage des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ fertiggestellt. Abhängig vom Leistungsbedarf der geplanten Neubauten im Plangebiet muss gegebenenfalls eine Verstärkung der Stromleitungen durchgeführt werden. Diese Maßnahme wäre von der Bauherrin/ dem Bauherrn zu bezahlen.

Entwässerung und Grundwasserschutz

1. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Durch den Bauherren ist die Funktionsfähigkeit 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.

2. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Altstandort- beziehungsweise Altablagerungsproblematik innerhalb des Geltungsbereichs nicht erlaubt. Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten und gewerblichen Grundstücken zurückzuhalten und wenn möglich einer Verwertung zuzuführen. Auf den privaten und gewerblichen 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 Rückhalteinrichtungen können die Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn ein ganzjähriger ausreichender Verbrauch (Toilettenspülung, Produktionswasser) 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 Drosselwassermenge ($Q_d = 0,1 \text{ l} / 100 \text{ m}^2$ abflusswirksamer Grundstücksfläche für Neubauten) eingehalten wird.
3. 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 Rückhalteinrichtungen deren Notüberlauf mittels Rinnen, Gräben und Mulden an den öffentlichen Kanal erfolgt.
4. Der Notüberlauf darf im freien Gefälle nur oberflächennah oder über einen Rückstauverschluss gesichert dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet werden.
5. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.
6. Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gemäß Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.
7. 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.
8. 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.
9. Sofern die Öffnungen in den Tanks (Befüll- und Entnahmeanschlüsse, Domdeckel, Füllstandanzeiger) nicht überflutungsfrei angeordnet werden können, sind sie wasserdicht zu verschließen.
10. Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.

11. Veränderungen im Bereich des bestehenden Grünwalls (Höhe, Überdeckungen, Einbau von Geotextil etc.) sind mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen, da die vorhandenen Entwässerungsanlagen (wie Schächte) berücksichtigt werden müssen.
12. Die Untere Wasserschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß des Übersichtsplans „Entwässerungstechnische Betroffenheit – Starkregen“ des Klimaanpassungskonzepts der Stadt im Bereich der früheren Pariser Straße 300 (Plangebiet) bei Starkregen ein hohes Schadenspotential für die Gebäude auf dem zukünftigen Tankstellengelände bestehe. „Bei Starkregen hohes Schadenspotenzial an Gebäude“ heißt, dass das Baugrundstück und die darauf errichteten Gebäude bei einem Starkregenereignis überschwemmt werden könnten. In Anbetracht der Lage in einem Starkregen überschwemmungsgefährdeten Bereich rät die Untere Wasserschutzbehörde daher, dass das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgende Literatur zu Schäden bei Hochwasser und Starkregen verwiesen:
 - „Schäden durch Hochwasser und Starkregen -Schritt für Schritt zum richtigen Versicherungsschutz Leitfaden der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz
 - Hochwasserangepasstes Planen, Bauen und Sanieren, Informationen des Kompetenzzentrums für Hochwassermanagement und Bauvorsorge
 - Broschüre „Land unter“
 - Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge abrufbar über Bundesbauministerium
 - Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR),
 - Ratgeber für Notfallvorsorge und richtiges Handeln in Notsituationen, Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK)
 - Bürgerinformationen für Sturzflut und Hochwasser, Bürgerinformationen des BBK
 - Tipps und Informationen für Gewässeranlieger, Gemeinnützige Fortbildungsgesellschaft für Wasserwirtschaft und Landschaftsentwicklung (GFG) mbH

Die Untere Wasserschutzbehörde weist zudem darauf hin, dass sich auch bei der Zustimmung zu einem Bauvorhaben kein Schadensersatzanspruch oder Anspruch auf Errichtung von Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.
13. Die Untere Wasserschutzbehörde weist darauf hin, dass die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) in einem Risikogebiet gemäß § 78 c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten ist, es sei denn, es stehen keine weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung oder die HVA kann hochwasser sicher errichtet werden. In diesem Fall muss der Bauherr sein Vorhaben bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kaiserslautern spätestens 6 Wochen vor der Errichtung der HVA anzeigen. Die Untere Wasserschutzbehörde empfiehlt dem Bauherrn diesbezüglich, rechtzeitig vor Baubeginn mit ihr Kontakt aufzunehmen.
14. Auf den gesonderten Überflutungsschutz für die geplante Tankstelle wird hingewiesen. Siehe hierzu auch die Hinweise zu den Festsetzungen unter Nr. 1.13

Archäologie / Denkmalschutz

1. Westlich und östlich des Plangebiets befindet sich in räumlicher Nähe jeweils ein Hochbunker (Luftschutzturm). Beide stehen als Kulturdenkmäler unter Schutz und genießen nach §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Die denkmalgeschützten Hochbunker sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Zudem ist in der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, südliche der Pariser Straße (außerhalb des Plangebiets) eine archäologische Fundstelle (Fundstelle Kaiserslautern 6) verzeichnet.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

Löschwasserversorgung und Feuerwehr

1. 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 Grundstückseigentümer/Erschließungsträger die Bereitstellung besorgen.
2. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.
3. Die Hydranten im öffentlichen Straßennetz müssen jederzeit frei zugänglich sein (z.B. keine Anordnung in Parkbuchten) und dürfen einen max. Abstand von 100 Meter untereinander haben.

Natur- und Artenschutz

1. 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.

2. Bei einer extensiven Begrünung von Flachdächern ist eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm vorzusehen.
3. Auf die Synergieeffekte von Kombinationssystemen mit extensiver Dachbegrünung, Regenrückhaltung und Fotovoltaik wird hingewiesen.

Stadtklima/Lufthygiene

Für das Plangebiet sind emissionsarme Heizkonzepte 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.

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 umgehen nach der Baufertigstellung zu realisieren.

Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos und gegebenenfalls mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Informationen zur Lage der Telekommunikationslinien sind zu erhalten bei:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2
676433 Neustadt an der Weinstraße
E-Mail: planauskunft@telekom.de

Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Westpfalz weist auf folgendes hin:

1. Stellplätze und Garagen

Offen gestaltete oberirdische Stellflächen in Wohnungs- bzw. Arbeitsplatznähe sind Tiefgaragen und Parkgaragen vorzuziehen, da diese von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume angesehen werden. Bei der Ausgestaltung der Parkplätze sollte auf Übersichtlichkeit geachtet werden sowie für freie Sicht (Bepflanzung) und ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, da sich ansonsten beispielsweise Personen verstecken können. Zur Erhöhung der objektiven und subjektiven Sicherheit sollten abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze vermieden

werden. Die Gewährleistung einer Überwachung sollte gegeben sein. Sofern oberirdische Kfz-Stellplätze eingerichtet werden, wird aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten empfohlen, die Stellplätze in Quer-/Schrägaufstellung einzuplanen. Zwar benötigt diese Form der Stellplätze etwas mehr Straßenraum bzw. Freifläche, jedoch sind die genannten Formen sogenannten Längsparkplätzen vorzuziehen, da sie einerseits mehr Parkmöglichkeiten schaffen, andererseits aber auch das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeug- oder Sachbeschädigungsdelikt erhöhen. Ein potenzieller Täter müsste um die Kraftfahrzeuge herum- bzw. zwischen ihnen hindurchgehen, um zum Beispiel einen Einblick in die Fahrgastzelle zu erhalten. Dieses Verhalten dürfte sehr auffällig sein und manchen Tatentschluss reduzieren.

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erhöhung der sozialen Kontrolle ist aus kriminalpräventiver Sicht die gemischte Erschließung eines Plangebietes durch PKW, Fuß- und Radwegen zu begrüßen. Die Wegführung und Ausleuchtung sollte derart gestaltet werden, dass klare Sichtachsen hergestellt werden und die Wegführung auch im weiteren Verlauf einsehbar ist. Damit werden Versteckmöglichkeiten reduziert und die Maßnahme dient zugleich der Unfallverhütung.

3. Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

Bei der Anlage von Grünflächen und Straßenbegleitgrün sollten 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Begrünung 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.

Hohe Mauern, Zäune oder Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit von Gebäuden sowie des Straßenraumes. Somit wird die soziale Kontrolle in diesen Bereichen erschwert bzw. verhindert. Beim Durchqueren derartiger Gebiete kann schnell ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden des Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken“. Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 0,80 m nicht überschreiten. Einerseits wird dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung getragen, andererseits ist eine soziale Kontrolle des Raumes von außen gegeben. Aus den vorgenannten Gründen sollten Bäume in den Freiflächen um die Gebäude eine Stammlänge von mindestens zwei Metern 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 Tatusführungen gestört oder gar gehindert werden könnten.

Hinweis:

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, können sich Architektinnen/Architekten und Bauherinnen/Bauherrn

umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informieren bei:

Polizeipräsidium Westpfalz
Zentrale Prävention
Parkstraße 11
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06311369-1444
E-Mail: beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de

Kaiserslautern, *12. 10. 2019*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *24. 9. 2019*
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, *22. 10. 2019*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten

Anhang: Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus spec.	Ulme in resistenten Sorten
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen

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

Mindestpflanzqualitäten sind

- für die Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang 16 - 18 cm
- für Heister 2 x verpflanzt, h = 125-150 cm
- für Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100 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 innerhalb der befestigten Stellplatzflächen 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.

Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe 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.

Für alle Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG gilt, dass sie nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Bei Baumpflanzungen in Leitungsnähe ist gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Kapitel 4.9, in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege (RAS-LP 04) ein Sicherheitsabstand einzuhalten.

Dachbegrünung

Bei einer extensiven Begrünung von Flachdächern ist eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm vorzusehen.

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