

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 23. Juni 1994
Az.: 35/405-03 UA 0/116

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Am Altenhof- Fackelstraße - Fruchthallstraße - Schneiderstraße"
Ka 0/116

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 22.01.1991, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991, Wohnungsbauerleichterungsgesetz - (WoBauErlG) vom 17.05.1990 und Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Kerngebiet - MK (§ 7 BauNVO)

1.1.1 Von den im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in der Erdgeschoßzone unzulässig:

- AutomatenSpielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows
- Peep-Show-ähnliche Betriebe
- Betriebe, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

Außerdem sind von den im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Von den im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- sonstige Tankstellen

In den Gebäuden entlang der Fackelstraße und der Fruchthallstraße sind gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 1 oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.2.1 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen der

zulässigen Geschoßflächenzahl bei den Grundstücken Fl.St.Nrn. 322 und 323/6 aus Gründen der Bestandserhaltung zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Schallschutzmaßnahmen

Bei den Gebäuden entlang der Fruchthallstraße und Schneiderstraße werden aufgrund der errechneten Mittelungspegel entlang der Fruchthallstraße von 74 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts und entlang der Schneiderstraße von 73 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße der Umfassungsbauteile sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile

Wohnräume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 am Tag (6.00-22.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen		Dächer 3) Außenwände
	SSK	R'w dB	R'w dB
Schneiderstraße 17 70-74	3	35-39	40-44
Fruchthallstraße 17-23 70-74	3	35-39	40-44
Fruchthallstraße 29 - Fackelstraße 38 70-74	3	35-39	40-44
Fackelstraße 36 60-64	1	25-29	30-34

Schlafräume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen		Dächer 3) Außenwände
	SSK	R'w dB	R'w dB
Schneiderstraße 17 60-64	3	35-39	40-44
Fruchthallstraße 17-23 65-69	4	40-44	45-49
Fruchthallstraße 29 - Fackelstraße 38 60-64	3	35-39	40-44
Fackelstraße 36 50-54	1	25-29	30-34

Sonstige schutzbedürftige Räume

Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 am Tag (6.00-22.00 Uhr) dB(A)	Arztpraxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken		Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborräume		Großraumbüros (zentrale Schreibdienste) Schalterräume Druckerräume von DV-Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind.	
	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außenwände	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außenwände	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außenwände
SSK	R'w dB	R'w dB	SSK	R'w dB	SSK	R'w dB
Schneiderstraße 17 70-74	3	35-39	2	30-34	1	25-29
Fruchthallstraße 17-23 70-74	3	35-39	2	30-34	1	25-29
Fruchthallstraße 29 - Fackelstraße 38 70-74	3	35-39	2	30-34	1	25-29
Fackelstraße 36 60-64	1	25-29	-	-	-	-

1) bewertetes Schalldämm-Maß R'w nach DIN 52210 Teil 5 in dB

2) Schutzklasse (SSK) nach VDI 2719

3) Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den obersten Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.

4) Beim Auswechseln vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u.a. aus Wärmeschutzanforderung einzubauen.
Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der Außenwandflächen, so ist für das Fenster das R'w für Außenwände zu fordern.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u. U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

(Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

- Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölz (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Blauregen) zu begrünen.
 - Tiefgaragendecken sind, sofern diese nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden müssen, zu begrünen.
(Mindestaufbau über Dachdichtung: 0,80 m).
 - Flachdächer über dem EG sind intensiv zu begrünen.
(Mindestaufbau über Dachdichtung: 0,40 m).
- Ca. 30 % dieser Flächen können als Freisitz oder Wegefläche befestigt werden.
- Flachdächer über dem 1. OG bis 4. OG sind extensiv zu begrünen.
(Mindestaufbau über Dachdichtung: 0,10 m).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 ~~Fassadengestaltung~~ ~~Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz vom 23.06.1994.~~

- ~~Zur Fassadengestaltung dürfen hochglänzende und ungegliederte Metall- oder Kunststoffverkleidungen, stark glänzende Kunststoffputze und Anstriche sowie glasiertes Material nur in geringem Umfang verwendet werden.~~
- ~~Die Farbanstriche von Gebäuden, die in einer optischen Beziehung zueinander stehen, sind aufeinander abzustimmen. Grelle Kontraste sind zu vermeiden.~~
- ~~Anstriche, die in Gestaltung, Form und Material die Fassadengliederung unberücksichtigt lassen, sind unzulässig.~~

2.1.2 Dächer

- ~~Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen müssen auf die Umgebung abgestimmt sein.~~

Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz vom 23.06.1994.

- Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Dachlänge bei mindestens 35 Grad Dachneigung zulässig.

2.2 Private Freiflächen gemäß § 86 (1) Nr. 3 LBauO

- 2.2.1 Die als private Grünfläche ausgewiesenen Innenhofbereiche sind intensiv zu begrünen (Bäume, Sträucher, Rasen). Je 200 qm Fläche ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Als Wirtschafts- und Sitzbereiche dürfen maximal 30 % dieser Flächen mit Pflaster befestigt sein.
- 2.2.2 Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, wenn eine Integration in die Gebäude nicht möglich ist.
- 2.2.3 Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, senkrecht gelatteter Holzlatenzaun, als Sandsteinmauer oder verputzte Mauer bis 1,20 m Höhe zugelassen. Drahtzäune und Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.3.1 Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen.

Untersagt sind: Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung
Rhein Hessen-Pfalz vom 23.06.1994.

- ~~a) störende Häufung,~~
- b) die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern und
- c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

- 2.3.2 Werbeanlagen über 1,5 qm dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaus/Wand) hinausragen.

~~2.4 Reduzierung der in § 8 Abs. 6 und 7 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, § 8 Abs. 11 und 12 LBauO)~~

~~Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Fackelstraße, der Schneiderstraße und des Altenhofes können aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse die Abstände nach § 8 Abs. 6 und 7 auf das Maß reduziert werden, das sich aus den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien, der Geschosshöhen und der Traufhöhen ergibt.~~

~~Die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz müssen gewährleistet sein.~~

Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz vom 23.06.1994.

B. HINWEISE

1. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtbefestigung mit einer der Keimzellen der Stadt Kaiserslautern dem "Altenhof". Bei dem Anwesen Fackelstraße 30 wurden Reste der Stadtbefestigung im Kellergeschoß festgestellt und förmlich unter Schutz gestellt.

Auf die Rechtsverordnung "Grabungsschutzgebiet Altenhof - Schillerplatz" vom 12.12.1992 wird hingewiesen.
2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,50 m durch die Eigentümer zu dulden.
4. Während der Aushubarbeiten sind wegen des nicht auszuschließenden Vorkommens von Altlasten qualifizierte Beobachtungen vorzunehmen und bei Bedarf die untere Abfallbehörde zu verständigen.
5. Mit dem Bauantrag ist eine qualifizierte Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, die mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

Kaiserslautern, 7.2.1994
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 7.2.1994
Stadtverwaltung


Metz
Baudirektor

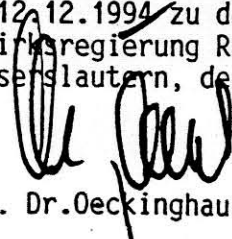
Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 20.10.1994
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom <u>23. Juni 1994</u>
Az.: <u>35/405-03 HA 0/116</u>

Ausfertigungsvermerk nach Beitrittsbeschluß des Stadtrates am 12.12.1994 zu den Maßgaben der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Kaiserslautern, den 05.01.1995


i.V. Dr. Oeckinghaus