



Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan

„Burgstraße - Fruchthallstraße“



A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009, (GVBl. 2009, S.358)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch §142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2007, S. 299)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG -**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, (GVBl. S.301)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. 2009, S. 280)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 02.08.2005 S. 302)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **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, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**
Ausgabe November 1989
Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.
Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 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
- **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)
- **16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung**
Ausgabe Juni 1990
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**
Ausgabe August 1987

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Regelwerke (z.B. DIN 18005, DIN 4109, FLL-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung eingesehen werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet sind als Gemeinbedarfsflächen die Fruchthalle und das Fremdenverkehrscenter festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bestand bestimmt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Als überbaubaren Grundstücksflächen werden die bestehenden Gebäudeumgrenzungen festgesetzt.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Die im Plan mit **M1** festgesetzten Grünflächen sind zu einem Anteil von mindestens 75% flächig zu begrünen

Die im Plan mit **M2** festgesetzten Grünflächen sind zu einem Anteil von mindestens 25% flächig zu begrünen.

Die nicht begrüneten Flächen sind insbesondere unterhalb der Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume mit geeigneten wasserdurchlässigen und gegen Verdichtung des Wurzelraums schützenden bzw. unempfindlichen Belägen zu versehen.

Hinweis:

Eine attraktive Gestaltung der Flächen zwischen Einkaufszentrum /Stadtgalerie und Fremdenverkehrscenter ist nur in konkreten Entwürfen möglich, die sehr viel genauer auf Details der Ausführung, Materialwahl etc. eingehen können. Da es sich durchwegs um Flächen im Eigentum der Stadt handelt bleibt die weitere Gestaltung auch ohne bindende Festsetzungen in der Hand der Stadt und es wird bewusst auf eine weitere Einengung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bebauungsplan verzichtet.

2.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr.20)

2.2.1 Straßenbegleitgrün

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen von Hochstämmen in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

Zu den Voraussetzungen für einen Erhalt gehören auch Schutzmaßnahmen im Fall von Erdbewegungen und baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920, ggf. auch mit vorherigen Sondierungsgrabungen zu Klärung der tatsächlichen Wurzelausbreitung, sowie eine geeignete Belagwahl und bauliche Ausbildung von Wegen und Plätzen zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasser- und Luftversorgung des Wurzelraums..

Ausnahmsweise ist die Beseitigung von als zu erhalten festgesetzten Bäumen zulässig, wenn ein Erhalt, insbesondere durch eine im Sinne der geplanten Neugestaltung ungünstige Ausbildung der vorhandenen Wurzelmasse und daraus resultierenden Problemen mit Standsicherheit und Vitalität, nicht mit angemessenem Aufwand möglich ist. In diesem Fall gilt die genannte Festsetzung zu Neupflanzungen entsprechend. Der Standort kann dabei innerhalb der betroffenen Grünfläche den Anforderungen an Gestaltung und Wurzelraum angepasst werden. Ausgenommen davon ist die als Naturdenkmal geschützte Stadtplatane. Für sie gelten die Schutzvorschriften der Rechtsverordnung.

2.3 Baumpflanzungen und sonstige Begrünung

(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

An den im Plan festgesetzten Standorten sind Bäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20cm, 3x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind bei Bedarf (insbesondere auch im Bereich von Einfahrten) gegen Beschädigungen des Stammes durch Anfahren und des Wurzelraums durch Überfahren in geeigneter Weise zu sichern. Pflanzinseln oder Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 qm vorzusehen. Artenauswahl siehe beigefügte Pflanzliste.

Von den festgesetzten Standorten kann jeweils um bis zu 15 m abgewichen werden, wenn insbesondere Leitungsverläufe, Zufahrten etc. dies erfordern. Dies umfasst ausdrücklich auch eine Verlegung der Baumreihe auf die nördliche Straßenseite, sofern der boulevardartige Charakter gewahrt bleibt.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Hinweis:

Als Kompensation für die Verluste von begrünter Flächen werden ca. 0,13 ha bisher versiegelte Flächen nördlich des Plangebietes und unmittelbar östlich einer historischen Zufahrt zur ehemaligen Burg begrünt. Diese Maßnahme ist auch bereits im Zuge der Umgestaltung des Rathausumfeldes mit Casimirschloss und Kaiserpfalz vorgeschlagen.

Es wird von der Anlage einer mindestens etwa 0,11 ha großen Rasenfläche in Verbindung mit dem bestehenden und erhaltenen Baumbestand ausgegangen. Dies entspricht auch sowohl der Charakteristik des überwiegenden Teils der beanspruchten Flächen als auch der Umgebung.

Kaiserslautern, 13.03.2012
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 13.03.2012
Stadtverwaltung

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 13.03.2012
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anlage 1

Vegetationsauswahl für festgesetzte Pflanzpflichten

Artenliste: Bäume

Bäume erster Ordnung:

(mindestens 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm)

Acer platanoides
Tilia cordata

Spitz-Ahorn
Winter-Linde

Bäume zweiter Ordnung:

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

Acer campestre
Liquidambar styraciflua
Carpinus betulus

Feld-Ahorn
Amerikanischer Amberbaum
Hainbuche

Bäume dritter Ordnung:

(mind. 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm)
(Kübelbepflanzung)

Malus tschonoskii
Ulmus columella

Wollapfel
Säulen-Ulme

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

B. Hinweise

1. 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.
2. Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.
3. Für den Zeitraum der Bauwasserhaltung ist davon auszugehen, dass seitens der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zur temporären Entnahme von Grundwasser eine Überwachung der Wasserqualität im Hinblick auf die zulässigen Einleitwerte der Kläranlage gefordert wird.
4. Archäologie:
Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Direktion Landesarchäologie die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden könnten.

Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 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 GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Die vorgenannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

5. 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.
6. Verkehrslärm
Bei der gutachterlichen Prüfung des Anspruchs auf passiven Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde ein solcher Anspruch dem Grunde nach an 35 Gebäuden ermittelt.

Im Ergebnis der Prüfung gemäß 16. BImSchV werden Fassaden ausgewiesen, für die ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach besteht und fassadenweise die erforderlichen Schalldämm-Maße nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Außenbauteils (Außenwand einschließlich Fenster) benannt.

Die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Vollzug der Bebauungspläne für die „Neue Stadtmitte“ Kaiserslauterns auf der Grundlage des Anspruchs aus der 16. BImSchV. Die eigentliche Prüfung bzw. Klärung, ob lärmempfindliche

Nutzungen betroffen sind und vorhandene Fenster nicht bereits den Anforderungen entsprechen, erfolgt auf Antrag Einzelfall bezogen in einem separaten Prüfschritt gemäß den Vorgaben der 24. BImSchV.

7. Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der während der Antragserstellung frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Es wird auf DIN 1986-100 (2008) verwiesen. Einer möglichen Abflussverschärfung ist entgegenzuwirken. Soweit machbar, wird der Einsatz von Gründächern und Brauchwassernutzung empfohlen
8. Bei der Neuschaffung eines Knotenpunktes "Burgstraße/Schneiderstraße", der Anlage von Busfahrstreifen, der Anlage neuer Bushaltestellen sowie ggf. bei der Neuverlegungen von Leitungen ist die dauerhaften Sicherung des Naturdenkmals "Stadtplatane" im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen. Auf die DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS – LP4) wird in Bezug auf die Gefährdung des Wurzelwerkes aufmerksam gemacht.