

**Bebauungsplan "Europahöhe"**  
**Ka 0/151**

**A. Textliche Festsetzungen**

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998)

---

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**1.1.1 Gewerbegebiet - GE**  
(§ 8 BauNVO)

**1.1.1.1 Gewerbegebiet - GE 1**

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (2) BauVNO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe.  
Die zulässigen Abstandsklassen sind in Anlage 4 gekennzeichnet.  
Auf Gewerbegebietsflächen, die nicht mit einer Abstandsklasse gekennzeichnet sind, sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, hier ist eine Einzelfallprüfung durch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt, Rheinland-Pfalz, Neustadt, erforderlich.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (3) ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

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

- Vergnügungsstätten

#### 1.1.1.2 Gewerbegebiet - GE 2

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe.  
Die zulässigen Abstandsklassen sind in Anlage 4 gekennzeichnet.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden
- Lagerhäuser und Lagerplätze

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

- Vergnügungsstätten

### 1.1.1.3 Gewerbegebiet - GE 3

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe.  
Die zulässigen Abstandsklassen sind in Anlage 4 gekennzeichnet.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden
- Tankstellen

### 1.1.2 Sonstige Sondergebiete - SO (§ 11 BauNVO)

#### 1.1.2.1 Sonstiges Sondergebiet - SO - Möbeleinrichtungshaus

Folgende Einrichtung ist nach § 11 (3) BauNVO zulässig:

- Möbeleinrichtungshaus als großflächiger Handelsbetrieb, der außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig ist und dessen Hauptsortiment aus nicht innenstadtrelevanten Artikeln besteht.

Das in engem Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehende Ergänzungssortiment (Heimtextilien) ist maximal bis zu einer Verkaufsfläche von 1.600 qm zulässig. Ein branchenzugehöriges innenstadtrelevantes Randsortiment ist maximal bis 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig. (Sortimentszuordnung siehe Anlage 1)

#### 1.1.2.2 Sonstiges Sondergebiet - SO

Militärische Nutzung

### 1.1.3 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

Wohnungen sind gemäß § 1 (7) BauNVO nur ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

### 1.1.4 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Einrichtungen sind nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte sind Höchstwerte.

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

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

1.2.3 Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a (5) BauNVO um die Fläche von unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen überschritten werden.

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 WA-Gebiet

1.3.1.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

1.3.1.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In diesen Bereichen muss einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. In den seitlichen Grenzabständen sind die Garagen und Nebengebäude zu errichten, damit zusammenhängende Gebäudekomplexe entstehen. Die Länge der Gebäudekomplexe kann 50 m überschreiten.

1.3.2 MI-, GE- und SO-Gebiet

Die Bauweise nach § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

1.5. Stellplätze und Garagen  
(§ 12 BauNVO)

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

1.6 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

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

1.7 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 i.V.m. § 9 (2) BauGB)

1.7.1 WA- Gebiet

Die Grundstücke sind in ihrer gesamten Fläche an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen.

1.7.2 MI-, GE- und SO- Gebiet

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen. Tiefergelegene Grundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m anzuböschern sowie höhergelegene Grundstücke abzuböschern.

1.8 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.8.1 Traufhöhe

Die Traufhöhen sind in der Planzeichnung als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Die Messung ist in der Mitte der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite durchzuführen.

1.8.2 Zahl der Vollgeschosse im MI- und GE-Gebiet:

In verschiedenen Bereichen ist aus städtebaulichen Gründen zusätzlich zur maximalen Traufhöhe die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### 2.1. Dachbegrünung

- 2.1.1 Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind zu begrünen. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung durchzuführen.

Die Vegetation ist flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

### 2.2 Fassadenbegrünung

#### 2.2.1 WA-Gebiet

Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 15 qm) sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
(Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

#### 2.2.2 MI-, GE- und SO-Gebiet

Siehe WA-Gebiet, jedoch Fläche größer 30 qm.

### 2.3 Stellplätze

Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden.

### 2.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück.

(siehe DIN 18 920 - 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).

### 2.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### 2.5.1 WA-Gebiet

Auf jedem Grundstück ist an geeigneter Stelle mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

### 2.5.2 MI-, GE- und SO-Gebiet

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je 200 qm Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

### 2.5.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind zu 60 % als Wiesenflächen und zu 40 % als Baum- und Strauchflächen auszubilden. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

Innerhalb dieser Flächen sind vernetzte Mulden und Senken zur Sammlung von Niederschlagswasser auszubilden.

### 2.5.4 Straßenbegleitgrün

Bäume sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Abweichungen aufgrund örtlicher Standortverhältnisse sind durch entsprechende Verschiebungen auszugleichen. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

### 2.5.5 Pflanzabstand

Private Baumpflanzungen haben in einem Abstand von mindestens 3 m von den Mulden-Rigolen-Systemen zu erfolgen, um eine Beschädigung des Versickerungssystems durch Verwurzelung auszuschließen.

### 2.5.6 Friedhof

Bei der Entwicklung der Friedhofsfläche sind Altholzexemplare mit einem Stammumfang größer 1,0 m (in einer Höhe von 1,0 m gemessen) zu erhalten und zu integrieren.

## 2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 2.6.1 Ersatzmaßnahme E 1 + E 2

Auf der Fläche für die Ersatzmaßnahme E 1 und E 2 sind die befestigten Flächen zu entsiegeln. Die Flächen sind zu renaturieren und als Magerwiese/Magerrasenfläche auszubilden. Innerhalb dieser Flächen sind vernetzte Mulden und Senken zur Sammlung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Die Übergangsbereiche zum angrenzenden Waldbestand sind durch einen ca. 10 m breiten Waldrand neu auszubilden und zu entwickeln. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

### 2.6.2 Ersatzmaßnahme E 3 a

Die Fläche ist durch allmähliche Überführung und Neubegrünung zu einem Laubholzmischwald zu renaturieren.



### 2.6.3 Ersatzmaßnahme E 3 b

Der bestehende Nadelholzbestand ist in einen Laubholzmischbestand allmählich zu überführen.

### 2.6.4 Ersatzmaßnahme E 3 c

Der bestehende Nadelholzbestand ist in Laubholzbestand zu überführen.

### 2.6.5 Ersatzmaßnahme E 4 a

Die Fläche ist zu entsiegeln und mit geeigneter Bepflanzung als Waldrand (Waldmantel, -saum) neu auszubilden und zu entwickeln.

### 2.6.6 Ersatzmaßnahme E 4 b

Der bestehende Nadelholzmischbestand ist allmählich in einen Laubholzreinbestand zu überführen.

### 2.6.7 Umbaumaßnahme U 1

Die notwendigen Waldabstandsflächen sind durch waldbauliche Umbaumaßnahmen in einen Waldrand zu überführen.

### 2.6.8 Umbaumaßnahmen U 2

Die nadelholzreichen Waldmischbestände sind allmählich in Laubholzbestände zu überführen.

### 2.6.9 Ausgleichsmaßnahmen

#### 2.6.9.1 Private Grundstücksflächen

Siehe Festsetzungen unter den Ziffern 2.1, 2.2, 2.4, 2.5.1 und 4.2.1.1

#### 2.6.9.2 Öffentliche Grünflächen

Siehe Festsetzung unter der Ziffer 2.5.3.

#### 2.6.9.3 Kanal- und Wegetrassen

Die bestehenden Kanal- und Wegetrassen in besonders erosionsgefährdeten Steillagen sind gemäß Planzeichnung aufzulassen oder zu bepflanzen.

#### 2.6.9.4 Hangwasseraustrittsfläche

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich der Austrittsfläche und des näheren Umfeldes ist nachhaltig als Gewässer zu sichern und zu entwickeln.

Ein natürlicher Ablauf des Wassers und eine naturnahe Ableitung des Gewässers über ausgewiesene Grünflächen im Plangebiet ist dauerhaft zu gewährleisten. Eine Verrohrung des Gewässers im Plangebiet ist nicht zulässig.

### **3. Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den Bereichen, in denen die in DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 genannten Orientierungspegel wesentlich überschritten werden (siehe Anlage 3), müssen, soweit das Bauvorhaben schutzwürdige Nutzungen beinhaltet, Lärmschutzberechnungen zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

### **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 (6) LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

#### **4.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen** (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

##### **4.1.1 Dächer**

Im WA-Gebiet sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

##### **4.1.2 Dachaufbauten**

Im WA-Gebiet sind Dachaufbauten bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig.

##### **4.1.3 Kniestöcke**

Im WA-Gebiet sind Kniestöcke bis 0,5 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette) zulässig.

#### **4.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen** (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

##### **4.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

###### **4.2.1.1 WA-Gebiet**

80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

###### **4.2.1.2 MI-, GE- und SO-Gebiet**

40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

###### **4.2.2 Versickerungsflächen**

Die gekennzeichneten Versickerungsflächen dürfen nicht als Fahr- und Lagerflächen genutzt werden.

#### 4.2.3 Befestigte Flächen

Im WA-Gebiet ist auf den privaten Grundstücken die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Plätzen nur mit Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder Gleichwertigem zulässig.

#### 4.2.4 Vorgartenbereiche

Im WA-Gebiet darf der Vorgartenbereich von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Baulinie bzw. Baugrenze nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.

#### 4.2.5 Einfriedungen

##### 4.2.5.1 WA-Gebiet

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zu öffentlichen Flächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m jedoch nicht überschreiten.

Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Einfriedung sind Nadelgehölze unzulässig.

##### 4.2.5.2 MI-, GE- und SO-Gebiet

Zu öffentlichen Flächen sind als Einfriedungen nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig.

Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Toren ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen sowie an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen und in die Abpflanzung einzubinden. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2)

##### 4.2.5.3 Waldgebiet

Vorhandene Einzäunungen innerhalb des ausgewiesenen Waldbereiches sind zu entfernen.

## **5. Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 (1a) BauGB)

Alle Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den jeweiligen Beeinträchtigungen und Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Tabelle 8 des landespflegerischen Planungsbeitrages zugeordnet.

## B. Hinweise

1. Sofern keine weitergehenden Regelungen durch städtebauliche Verträge getroffen werden, setzt die Verwaltung die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den ausgewiesenen Ersatzflächen und den öffentlichen Grünflächen um.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern umzusetzen.

2. Die Pflanzpflichten der Bauherren/Grundstückseigentümer sind in Form eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

Jeweils ein Jahr nach Bezug einer baulichen Anlage ist die Realisierung der festgesetzten Pflanzpflichten durch die Verwaltung gemäß § 178 BauGB zu bescheiden.

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

3. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Anfallende Natursteine (bestehende Pflasterflächen) sind als Rohstoff im Plangebiet oder aber im Wertstoffhandel wiederzuverwenden.

4. Der bei einer Unterkellerung anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.

5. Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
6. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen (Entwässerungssatzung der Stadt Kaiserslautern § 17), der von der Stadtverwaltung Kaiserslautern zu überprüfen und zu genehmigen ist.

Das Gebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einer Verwertung (Nutzung, Versickerung, Verdunstung) zuzuführen. Die Überläufe der Anlagen können an das öffentliche System angeschlossen werden.

Je nach Einteilung der Gewerbeflächen ist das Überleiten von Oberflächenwasser von oberhalb liegenden Grundstücken erforderlich. Die Entwässerung der Grundstücke ist an den öffentlichen Anlagen zu orientieren.

Zur Dimensionierung der grundstücksbezogenen, dezentralen Anlagen gelten folgende Richtwerte:

Je qm versiegelter Fläche sind im Gebiet 20 Liter Rückhaltevolumen für die Niederschlagswasserspeicherung, -versickerung zu erstellen. Die Oberflächenwassereinleitung aus Rückhalteanlagen sind gemäß den Vorgaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen auf 50 l/s\*ha Gesamtgrundstücksfläche zu drosseln.

Die Ableitung des Niederschlagswassers hat vorzugsweise in Form von offenen Rinnen zu erfolgen.

7. Im öffentlichen Raum sind Entwässerungsrinnen und Muldengrabensysteme zur Speicherung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser anzuordnen. Über diese werden sowohl das Regenwasser aus öffentlichen Flächen als auch der Überlauf aus privaten Grünflächen entsorgt. Die Gräben oder Rinnen werden, wo erforderlich, straßen- bzw. wegebegleitend geführt und zu einem Gesamtsystem vernetzt. Innerhalb der Grün- und Waldflächen verlaufende offene Regenwasserversickerungsanlagen sind aus gestalterischen Gründen in unterschiedlichen Ausformungen in Tiefe und Breite vernetzt anzulegen.

Lage und Ausdehnung der Versickerungsflächen im öffentlichen Raum können sich aus technischen Gründen (Geländemodellierung, Untergrundverunreinigungen ect.) im Zuge der Erschliessungsmaßnahmen verändern.

Für die Versickerungsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7, 7a WHG i. V. m. § 27 LWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass bis in einen Abstand von 5 m von Versickerungsflächen der oSW 1-Wert des Alex 02-Merkblattes des Landesamt für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LfUG) einzuhalten ist.

8. Die Bebauung sollte im Regelfall einen Abstand von 6 m zu den Versickerungsanlagen nicht unterschreiten.
9. Versickerungsflächen dürfen nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden.
10. Gewerbeflächen, aus deren Nutzung ein erhöhtes Risiko in Bezug auf auslaufende Treibstoffe oder Mineralölprodukte besteht sowie Flächen, auf denen umweltgefährdende Chemikalien verarbeitet oder umgeschlagen werden, dürfen nur über geeignete Leichtstoffabscheider an das Entwässerungssystem angeschlossen werden.
11. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden. Auf die Möglichkeit des Auftretens von Schichtenwasser wird hingewiesen.
12. 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.

Sofern die Öffnungen in den Tanks (Befüll- und Entnahmeanschlüsse, Domdeckel, Füllstandanzeiger) nicht überflutungsfrei angeordnet werden können, sind sie wasserdicht zu verschließen.

13. Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.
14. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten altlastenverdächtigen Flächen sind erst nach der Sanierung nutzbar bzw. sind bei einer Nutzung bauliche Auflagen zu erwarten.

Grundsätzlich können im Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaften lokale Verunreinigungen oder bodenfremde Materialien vorhanden sein. Mit Auflagen in der Baugenehmigung zur Umsetzung abfallrechtlicher Vorschriften (KrW-/AbfG, BBodSchG, LAbfWAG, LAGA-TR) ist zu rechnen.

15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
16. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
17. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988" - Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken - zu berücksichtigen.
18. Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung im Umfeld um mehr als 6 m überragen, muss mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-/Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden.

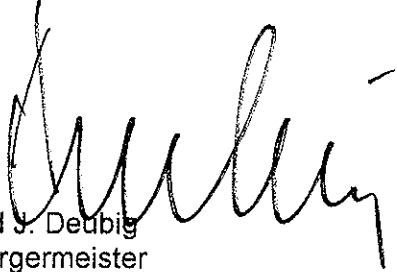
Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und/oder -dächern kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-/Rundfunkempfanges durch Reflexion kommen.

19.
  - a) Innerhalb der Anbauverbotszonen nach § 22 LStrG/ § 9 FStrG (20 m zur L 395 bzw. B 40 / 40 m zur A 6, deren Ab- und Auffahrtsäste sowie der Beschleunigungsstreifen und Standspuren) dürfen keine Hochbauten im Sinne des FStrG errichtet werden. Hierzu gehören alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Auch Werbeanlagen sind nicht erlaubt. Bepflanzungen und Verlegungen von Versorgungsleitungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern.
  - b) Innerhalb der Baubeschränkungszonen zur B 40 (40 m) und zur A 6 (100 m) sind keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zulässig.
  - c) Beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen sind innerhalb der Baubeschränkungszonen nicht zulässig. Sonstige Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern.

C. Grundstücksteilung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

Kaiserslautern, 21.12.1999  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

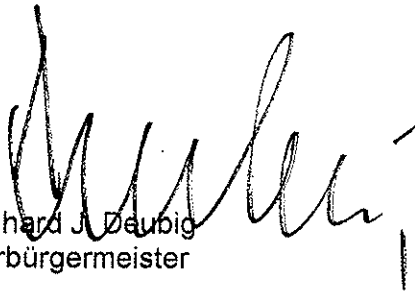
Kaiserslautern, 31.01.2000  
Stadtverwaltung



Thomas Metz  
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 21.12.1999  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

## Aufteilung des Handelssortimentes

### Zentrenrelevante Sortimente

Bastelartikel	Oberbekleidung
Blumen	Optische Erzeugnisse
Briefmarken	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Devotionalien	Pharmazeutika
Drogeriewaren	Porzellan
Elektrowaren	Reformwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Schmuck
Fotogeräte und Fotowaren	Schuhe und Furnituren
Geschenkartikel	Schulbedarf
Getränke	Silberwaren
Glas	Spielwaren
Hausrat	Sportartikel
Hohl- und Stahlwaren	Sportbekleidung
Jagdbedarf	Textilien
Keramik	Tiere und Tiernahrung
Kosmetika	Tierpflegemittel
Kürschnerwaren	Tonträger
Kunstgewerbe	Uhren
Kurzwaren und Handarbeiten	Unterhaltungselektronik
Lebensmittelhandwerk	Videogeräte
Lederbekleidung	Wäsche
Leder- und Galanteriewaren	Wasch- und Putzmittel
Modewaren	Waffen
Musikalienhandel	Wolle
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitschriften
Nähmaschinen	Zooartikel
Nähzubehöre	



### In engem Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehendes Ergänzungssortiment

Heimtextilien, insbesondere:

Bettwaren	Badezimmergarnituren
Bettwäsche	Gardinen, Stoffe und Zubehör
Frottee	Tischwäsche
Tages- und Schlafdecke	Kissen

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Badeeinrichtung	Installationsmaterial
Bauelemente	Kfz und Zubehör
Baustoffe	Küchen und Markisen
Beleuchtungskörper	Lacke
Beschläge	Mineralölerzeugnisse
Bodenbeläge	Möbel
Boote und Zubehöre	Motorräder
Brennstoffe	Naturhölzer
Büromöbel	Pflanzen
Campingartikel	Pflanzengefäße
Computer	Düngemittel
Eisenwaren	Rasenmäher
Erde	Rolläden
Fahrräder	Rollos
Farben	Sanitärerzeugnisse
Fliesen	Teppiche
Gartenhäuser	Torf
Gitter	Werkzeuge
Herde und Öfen	Zäune
Holz	

### Hinweise:

Es werden zur Zeit neue Zuordnungen bei

- der braunen Ware (TV, Radio, Hifi-Artikel)
- der weißen Ware (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- den Getränkekisten und bei
- sperrigen Sportgeräten

diskutiert.

## Vegetationsauswahl für festgesetzte Pflanzpflichten

### Fassadenbegrünung:

Arten, z. B.:	Clematis in Arten	Waldrebe
	Lonicera in Arten	Geißblatt
	Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
	Polygonum in Arten	Knöterich

### Bäume:

Arten, z. B.:	Bäume erster Ordnung:	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fagus sylvatica	Buche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus petraea	Eiche
	Tilia cordata	Linde
	Qualitäts- und Größenmerkmal:	3xv mit Ballen, StU 18-20 cm
	Bäumer zweiter Ordnung:	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Qualitäts- und Größenmerkmal:	3xv mit Ballen, StU 16-18 cm

### Straßenbegleitgrün:

Arten, z. B.:	Bäume erster Ordnung:	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus petraea	Eiche
	Tilia cordata	Linde
	Qualitäts- und Größenmerkmal:	3xv mit Ballen, StU 18-20 cm
	Bäume zweiter Ordnung:	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Qualitäts- und Größenmerkmal:	3xv mit Ballen, StU 16-18 cm

Heister und Sträucher:

Arten, z. B.:	Acer campestre	Feldahorn
	Alnus glutinosa	Erle
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Coryllus avellana	Hasel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Rose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus racemosa	Holunder
	Ulmus carpinifolia	Feldulme
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Rubus in Arten	Brombeere
	Qualitäts- und Größenmerkmale:	
	* für Heister 2xv, Höhe 150-175 cm,	
	* für Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm	