

# Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „Einsiedlerhof Nordteil, Teiländerung 2“ Ka Eins 3**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a in Verbindung mit  
§ 13 BauGB

rechtskräftig seit: 18.10.2018



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Literatur

#### Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634).
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. i.S. 3370)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106)

#### Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz

- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) (230-1) vom 10. April 2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - **LBauO** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (**LNRG**) vom 15. Juni 1970; (GVBl. 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. 2003, S. 209)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516)

- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22. November 2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 471)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19. August 2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, S. 516)

### Verordnungen

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **BauNVO** – Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
- 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. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7)

### DIN-Normen, Regelwerke

- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28. August 1998, S. 503)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau**, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung**, Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 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, 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
- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138**
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung  
Rathaus, 13. Obergeschoss  
Willy-Brandt-Platz 1  
67653 Kaiserslautern

### **Landesplanung, Regionalplanung**

- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm IV (**LEP IV**), 11. Mai 2013 (GVBl. S. 66)
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), 06. August 2012
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), Teilfortschreibung 2014, 16. März 2015

### **Planungen und Konzepte der Stadt Kaiserslautern**

- Flächennutzungsplan 2025
- Stadt Kaiserslautern: Erneuerbare Energien Konzept Kaiserslautern, Stand: 27. Januar 2013 + Februar 2017
- Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern, Stand: 2012
- Grünflächenkonzept der Stadt Kaiserslautern, Juni 2016
- Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern (Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Kaiserslautern) vom 20. März 1991, zuletzt geändert 01. Januar 2002.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1-23 BauNVO)

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§§ 1-15 BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse (VG)

Im gesamten Plangebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

In allen Bereichen werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist nur das Hauptgebäude maßgeblich. Nebengebäude, Zufahrten, Garagen und Stellplätze bleiben unberücksichtigt.

##### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

1.3.1 Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 BauNVO)

1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

##### **Abwasservermeidung:**

Der Anfall von Abwasser ist gemäß Bundes- und Landesgesetzgebung (WHG; LWG) 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 Pflasterdecken mit mindestens 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt. Die Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen in durchlässiger Form gilt nicht als gezielte Versickerung.

##### **Rückhaltung und Versickerung:**

Eine gezielte Versickerung von auf den Grundstücken anfallender Niederschlagswassermengen ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht möglich und somit nicht erlaubnisfähig.

#### **1.7 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe**

(§ 9 Abs.3 BauGB)

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es örtlich zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.

- Gegen die Auswirkungen von Starkregenereignissen muss sich die Grundstückseigentümerin/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 sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschoss, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

- Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm höher als die vorhandene oder geplante öffentliche oder private Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplanten Straßenhöhe.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR nachgewiesen wird.

## **1.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.8.1 Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel insbesondere auch im Nachtzeitraum ist ein ausreichender passiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster, Fassadendämmung etc.) erforderlich.
- 1.8.2 In den Bereichen, in denen die in DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 genannten Orientierungspegel wesentlich (>1 dB(A)) überschritten werden, müssen entsprechend der Schutzwürdigkeit des Bauvorhabens Lärmschutzberechnungen zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. In Allgemeinen Wohngebieten liegen die Orientierungswerte bei **55 dB(A) tags** und **45 dB(A) nachts**.

Hinweis:

In der Begründung, Kapitel 5.2.6, werden die zu berücksichtigenden Lärmvorbelastungen angegeben.

## **1.9 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a und b BauGB)

- 1.9.1 Zur Durchgrünung des Gebiets sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden ab 15 m<sup>2</sup> mit Kletter- oder Rankgehölzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe) zu begrünen.
- 1.9.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen bis 0°-5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 10 - 15 cm dick), ausgenommen davon sind Flächen, die als Terrasse benutzt werden und/oder zur Nutzung der Sonnenenergie dienen.  
Wir verweisen auf die Verwendung von Kombisystemen Dachbegrünung/Regenrückhaltung/Photovoltaik mit positiven Synergieeffekten.
- 1.9.3 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für gegebenenfalls entfallende Gehölze sind wie aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern erforderliche Ersatzpflanzungen vorzusehen (siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vege-

tationsflächen 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).

- 1.9.4 Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Vegetationsauswahl: siehe beigefügte Pflanzliste.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die zu erhaltenden Bäume auf dem Grundstück sind mit anzurechnen.

- 1.9.5 Die Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz §§ 44 - 47 sind zu beachten.

- 1.9.6 Die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist unter Berücksichtigung von vorhandenem Baumbestand mit einer mindestens zweireihigen Gehölzhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbaum-Arten (Heister) gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander ist mit 1,50 m und der Reihenabstand mit 1,0 m vorzusehen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

## **1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b und 26 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung in Sinne des Artenschutzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **V1: Bauzeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten**

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von **Anfang Oktober** bis **Ende Februar** (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit) durchzuführen.

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, (vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) eintritt. Darüber hinaus dient die Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und zur Reduzierung von Störwirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).



## **Schutzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **S1: Maßnahmen zum Schutz von angrenzenden Gehölzen und Bäumen**

Generell ist die Arbeitsbreite so gering wie möglich zu halten, insbesondere dort, wo Gehölzbestände und Bäume unmittelbar angrenzen.

In das Baufeld ragende, störende Äste müssen fachgerecht zurückgeschnitten werden. Bei Eingriff in den Wurzelbereich muss bei Vorhandensein stärkerer Wurzeln (ab ca. 5 cm Durchmesser) die Wurzel schneidend durchtrennt werden.

Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen.

Die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (RAS-LP4) zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

## **Ausgleichsmaßnahme**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### **A2 : Anpflanzung von mindestens 3 Laubbäumen im Bereich des Plangebietes**

(Aufgrund der bereits in der Planzeichnung festgesetzten Neupflanzungen werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich).

Hinweis:

Im Schutzbereich der Richtfunkverbindung sind Bäume 3. Ordnung zu pflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang). Um Beeinträchtigungen der Richtfunkverbindung zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Bäume auf 10 m festgesetzt.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO, § 88 Abs.6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

#### **Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### **Dachform / Dachneigung**

Im Plangebiet sind auf den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.

Garagendächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht soll mindestens 10 bis 15 cm betragen.

### **3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

3.1 Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.

Pflanzauswahl: siehe Anhang Pflanzliste.

Die Grenzabstände für Einfriedungen gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz §§ 42 sind zu beachten.

3.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähiges Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) herzustellen.

3.3 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.4 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

### **4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

4.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

### **C. KENNZEICHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und 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.

Vor Baubeginn ist ein Rückbau- bzw. Sanierungskonzept für die Altablagerungen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern (SGD) vorzulegen.

Bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen beziehungsweise im Baugenehmigungsverfahren ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern (SGD) zu beteiligen.

## **D. HINWEISE**

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund, bei dem anzunehmen ist, dass er ein Kulturdenkmal ist oder als solches gilt, unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. 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 Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann nach Maßgabe der aktuellen Entwässerungssatzung die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann den Ausschluss der Einleitung auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen. Die im Geltungsbereich anfallenden Abwassermengen (Regenwasser und Schmutzwasser) sind der vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.
- 3.1. Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein **qualifizierter Entwässerungsantrag** gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen ist. Durch die Bauherrin/den Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das gegebenenfalls erforderliche Gesamtvolumen, die gegebenenfalls höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen auch im Hinblick auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich ist aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.
- 3.2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwässerungsantrag auf der Grundlage der DIN EN 1986-100 und DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ der Überflutungsschutz für das Grundstück der Stadtentwässerung AöR nachzuweisen ist.
- 3.3. Niederschlagswasser von Dachflächen kann in Form von Gründächern und Retentions-Gründächern verdunstet und zurückgehalten werden. Im Fall von Retentionsdächern sind bevorzugt extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° (0 - 9 %) und einer Schichthöhe von ca. 10-15 cm zu wählen. Die Wasserspeicherung des Retentionsdaches soll ca. 15-25 l/m<sup>2</sup> bei einer Abfluss-Spende von 15 - 60 l/s x ha betragen. Hierzu wird auch auf DIN 12056; DIN 1986-100 und die DIN EN 752 verwiesen.

Alternativ zu den vorgenannten Rückhalteanlagen können auch Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn ein

ganzjähriger ausreichender Verbrauch (Toilettenspülung, Produktionswässer) zur Entleerung der Speichervolumina gesichert ist.  
Eine Brauchwassernutzung (über Zisternen bzw. Speicherschächte etc.) ist dem Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern anzuzeigen.

Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen.

- 3.4. Gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist der Anschluss aller unter der Rückstauenebene liegenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (hier: Speicherschächte/Zisternen) in der Regel über Pumpen gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal vorzunehmen.
- 3.5. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist nicht gestattet.
- 3.6. Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken, sind gemäß der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.
- 3.7. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR gilt als Rückstauenebene die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf von Niederschlagswasser im Überflutungsfall aus dem Straßenraum zu sichern. Das heißt, Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten sollten nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauenebene angeordnet werden (passiver Objektschutz).

#### Weiterführender Überflutungs- und Objektschutz

Im Hinblick auf die Ableitung des Misch- und Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ausdrücklich auf § 11, Absatz 2 ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf aus dem Straßenraum bzw. Überlauf der Gräben also im Fall von Überflutung und Sturzfluten zu sichern.

Im Starkregenfall besteht in flachen Bereichen und Tiefpunkten des Plangebiets ein erhöhtes Überflutungsrisiko durch Überstau der Mischwasserkanalisation oder durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus den umgebenden Flächen.

Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauenebene (Satzung STE-AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung AöR bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätzen, Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst großem Nutzvolumen bei der Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.

Für die Zufahrten von Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

4. Im gesamten Plangebiet ist mit dem Fund von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen. Bei einer eventuellen Kampfmittelsondierung sind die Brutzeiten von Vögeln zu berücksichtigen.

5. Im Plangebiet befindet sich eine Entsorgungsleitung (Mischwasserkanal DN 900) der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR. Diese Entsorgungsleitung darf nicht überbaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden. Beidseitig der Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 3,0 m (insgesamt Schutzstreifenbreite: 6 m) einzuhalten. Die Leitungsführung ist in der Planzeichnung eingetragen. Die Leitung ist durch Eintragung einer Baulast bzw. Grunddienstbarkeit im Grundbuch (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zu informieren.
6. Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
7. Bei der Gestaltung der **Flächen für die Feuerwehr** sind die einschlägigen Technischen Baubestimmungen und Richtlinien anzuwenden.  
Die Planung der **Löschwasserversorgung** ist dem Referat Feuerwehr- und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, zur Freigabe vorzulegen. Nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W 405 wird von einer gesicherten Löschwasserversorgung (96 m³/h) für 2 Stunden im Umkreis von 300 m ausgegangen.

Bei einer Planung muss beachtet werden, dass die Hydranten im öffentlichen Straßenraum jederzeit frei zugänglich sind und einen Abstand von 100 m untereinander haben.

8. Das Landesamt für **Geologie und Bergbau** weist auf folgendes hin:

#### Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

#### Radon

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet Radon vorkommt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebiets können hierbei als Information dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Sollten Radonmessungen vorgenommen werden, sind die Ergebnisse dem Landesamt mitzuteilen.

Über die korrekte Durchführung von Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie Rheinland-Pfalz in Mainz Auskunft.

9. Die umliegenden an das Plangebiet grenzenden Flächen dürfen nicht als Arbeitsraum bzw. Lagerflächen während der Bauphase genutzt werden. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Bautabuzone zu betrachten.
10. Vor Baubeginn ist ein Rückbau- bzw. Sanierungskonzept für die Altablagerungen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern (SGD) vorzulegen. Die Standardauflagen für Altablagerungen bzw. das Merkblatt zum Rückbau von Altablagerungen sind zu beachten.

Bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen beziehungsweise im Baugenehmigungsverfahren ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern (SGD) zu beteiligen.

11. Über das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen (Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Um zukünftig mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollen im Bereich der Richtfunktrassen die geplanten Gebäude eine Höhe von maximal 10 m nicht überschreiten. Alle Konstruktionen und notwendige Baukräne während der Bauphase dürfen nicht in die Richtfunktrassen (einschließlich Schutzbereiche: horizontaler Schutzkorridor: +/-30 m und vertikaler Schutzkorridor: +/- 10 m) ragen.

## 12. Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Kaiserslautern und der Ausbildung als Grünfläche ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern vom 20.03.1991 (geändert 01.01.2002) zu berücksichtigen.

Diese besagt, dass alle Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm geschützt sind, was im Plangebiet auf zahlreiche vorhandene Bäume zutrifft. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

12.1 Der Verlust solcher Bäume (ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung ist zu stellen) ist durch Neuanpflanzungen gemäß dem § 5 der Baumschutzsatzung auszugleichen. Gemäß § 5 Abs. 5 der Baumschutzsatzung sind bei einer dringend erforderlichen Fällung von Bäumen aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden Maßnahmen des öffentlichen Interesses (§ 5 Abs.1 Nr. e) Ausgleichspflanzungen vorzusehen.

Kaiserslautern, 8.10.2018  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 27.09.2018  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 8.10.2018  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

## Anhang 1

### Pflanzliste

#### **Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säuleneiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus badensis	Badische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus thuringiaca	Thüringer Mehlbeere

#### **Bäume 3. Ordnung**

Amelanchier arborea	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Malus spec.	Zierapfelformen
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus spec.	Zierkirschen

#### **Sträucher**

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Viburnum opulus	Schneeball

Als Straßenbäume sowie auf Privatgrundstücken können jeweils auch die Bäume in Sorten verwendet werden.

Mindestpflanzqualitäten sind für die Bäume Hochstamm, 3 x v., mit Ballen und StU 16/18 mind. cm, für Heister 2 x v., h = 125-150 cm und für Sträucher 2 x v., 60-100 cm.