

# Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Europahöhe, Erweiterung 1“**

**Ka 0 / 151 a**

rechtskräftig seit dem 26.11.2011



## A. Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** ) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) .
- 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 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- 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 (**Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -**) 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

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

# 1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

## 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§§ 1 -15 BauNVO)

### 1.1.1 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 BauNVO)

#### 1.1.1.1 Gewerbegebiet (GE1-4)

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1(4) 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 der Abstandsklasse IV
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 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 sind nach §1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten 1–4 Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Sowohl bei zentrenrelevanten Sortimenten als auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (beide sind in der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern festgelegt), können unter Beachtung der zuvor genannten Bedingungen Verkaufsflächen bis zu einer maximalen Größe von 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

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

- Sexshops 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, Laufhäuser, Modellwohnungen,

Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

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

- Vergnügungsstätten

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Maximalwerte bestimmt:

- die Grundflächenzahl: 0,8
- die Geschossflächenzahl: 2,4
- Zahl der Vollgeschosse: max. IV

Ergänzend zu den Festsetzungen der GRZ und GFZ ist die Traufhöhe nach § 88 Abs. 6 LBauO als maßgebend zu beachten (siehe Festsetzungen 1.8.1).

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)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

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

1.4.2 Sollten die im Bebauungsplan festgesetzten Stichstraßen zur Erschließung der Grundstücke nicht benötigt werden, sind die festgesetzten Baugrenzen, bei der Zulassung von Vorhaben, dem realisierten Straßenverlauf entsprechend mit gleichem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie anzupassen.

## **1.5 Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

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

## **1.6 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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)

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

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

1.8.1 Die Traufhöhen werden mit 15 m als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Konstruktiver Bezugspunkt für die Traufhöhe ist Oberkante Fußpfette. 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.

## **1.9 Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den Bereichen, in denen die in der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 genannten Orientierungspegel mit tags (65 dB/(A)) oder nachts (55dB(A)) gemäß den schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan in Anlage 1 (Karte der Freifeldpegel bei 2m über Grund) überschritten werden, müssen, soweit das Bauvorhaben schutzwürdige Nutzungen beinhaltet, Lärmschutzberechnungen zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

Der Umfang der Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den dem Umweltbericht als Anlage 1 beigefügten schalltechnischen Berechnungen und hier den Ergebnissen der Rasterlärmkarte (Freifeldpegel bei 2m über Grund) für den Tageszeitraum in Verbindung mit der DIN 4109 (siehe Umweltbericht Kapitel 8.7).

## **1.10 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bei einer Unterteilung von Grundstücken im Gewerbegebiet GE 2 sind zur Sicherung der Niederschlagswasserableitung in Richtung Planstraße A (östlich des Gewerbegebiets GE 2) und zur Sicherung der Wasserversorgung Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzulegen.

Die genaue Lage ist in Abhängigkeit vom Grundstückszuschnitt und den internen Erschließungstrassen im Zuge der Grundstücksbildung festzulegen.

## **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 flächendeckend zu begrünen. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung (Vegetationsschicht mindestens 8 cm) durchzuführen. Die Vegetation ist flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Auf eine Dachbegrünung kann auf untergeordnete Teilflächen verzichtet werden, soweit dort technische Ein- und Aufbauten, insbesondere auch solche zur notwendigen Belichtung und Belüftung, ihr entgegenstehen.

### **2.2 Begrünung von Fassaden, Stütz und Begrenzungsmauern**

Stütz- und Begrenzungsmauern sowie großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 50 qm sind mit geeigneten Rankgehölzen, und ggf. je nach Art mit Hilfe zusätzlicher Rankhilfen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Begrünung ist so anzulegen, dass sie nach Pflanzdichte und arttypischer Wuchshöhe, bzw. nach Anordnung der Rankhilfen, eine mindestens etwa 20%ige Überdeckung des betreffenden Wand- bzw. Mauerabschnittes erwarten lässt. (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1)

### **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 1). 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 Böschungsbegrünung und Erhaltung von Gehölzbeständen**

#### **Öffentlichen Grünfläche ÖG1**

Die straßenbegleitende Böschung ist durch eine Gras-/ Krauteinsaat zu begrünen. Die außerhalb der Böschung bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Eine Beseitigung einzelner Bäume aus Gründen der Verkehrssicherung und Standfestigkeit ist zulässig.

#### **Öffentlichen Grünfläche ÖG2**

Die mit ÖG 2 im Plan gekennzeichneten Flächen entlang des Südrandes der Baugrundstücke bzw. der Zufahrt sind in den Böschungsbereichen durch eine Gras-/ Krauteinsaat zu begrünen.

Die übrigen Flächen können ohne weitere Ansaat und Pflanzung der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Ergänzend gelten dabei die Festsetzungen gemäß S2.

## **2.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

### 2.5.1 Baumpflanzung auf den Baugrundstücken

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen außerhalb der Baugrenzen) ist je 200 qm Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1). Die für die Begrünung der Stellplätze festgesetzten Baumpflanzungen sind nicht auf diese Anzahl anrechenbar.

Hinweis:

*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.*

### 2.5.2 Gehölzpflanzung auf den Baugrundstücken

*Geschlossene Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.*

### 2.5.3 Straßenbegleitgrün

Mindestens an den im Plan gekennzeichneten Standorten, entlang der Straßen sind einheimischer Laubbäume erster Ordnung (Vegetationsauswahl siehe Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind bei Bedarf (insbesondere auch im Bereich straßenbegleitender Parkplätze und 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.

Die Baumgrube ist gemäß der FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) in einer Größe von mindestens 12 m<sup>3</sup> in der Pflanzgrubenbauweise 2 auszubilden.

Von den festgesetzten Standorten kann jeweils um bis zu 10 m abgewichen werden, wenn insbesondere Leitungsverläufe, Zufahrten etc. dies erfordern.

Die entlang der Haupteerschließungsstraßen vorgesehenen Grün-/Parkstreifen sind zu mindestens  $\frac{1}{4}$  als Grünstreifen anzulegen.

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

### 2.6.1 Erhalt und Verpflanzung von Säumen mit Orchideenvorkommen (O1, O2)

In den mit O1 gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation der gras- und krautreichen Säume entlang des Zauns mit Vorkommen des Breitblättrigen Stendelwurz (Epipactis helleborine) zu erhalten.

In den mit O2 gekennzeichneten Flächen sind Flächen mit Vorkommen dieser Art als Sode abzutragen und an Ersatzstandorte in Lücken innerhalb der verbleibenden, im Plan mit O1 gekennzeichneten, Säume zu verpflanzen.



### 2.6.2 Aufbau eines neuen Waldrandes (**U**)

In den im Plan mit **U** gekennzeichneten Streifen sind mindestens 50% der vorhandenen Waldfläche zu erhalten: Nach Bedarf sind Anpassungsmaßnahmen zum Aufbau eines neuen Waldrandes zulässig und durchzuführen, dazu gehören insbesondere auch Fällung oder Rückschnitt in der Standsicherheit gefährdeter Bäume sowie ergänzende Nachpflanzungen und Unterpflanzungen mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern. Der Waldrand ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

In diesem Streifen sind darüber hinaus 10 Fledermauskästen als Teilersatz für zerstörte Spaltenquartiere aufzuhängen.

Die übrigen Flächen sind als felsige Steilböschung anzulegen. Soweit nicht zur Erosionssicherung oder aus sonstigen Sicherheitsgründen eine Begrünung bzw. Pflege notwendig ist (insbesondere auch die Beseitigung aufkommender Gehölze bei Gefährdung der Standsicherheit), sind die Flächen ohne weitere Andeckung von Oberboden und Pflanzmaßnahmen der natürlichen Begrünung und Sukzession zu überlassen.

### 2.6.3 Erhalt und Entwicklung eines Schutzstreifens für benachbarte Orchideenvorkommen (**U**)

Der vorhandene Gehölzbestand ist, so weit dies aus Gründen der Standsicherheit möglich ist, zu erhalten und in einen dauerhaft wirksamen Schutzstreifen zu überführen. Der Schutzstreifen ist bei Bedarf auch durch Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern so zu gestalten, dass er die nördlich liegenden Orchideenvorkommen vor Besonnung schützt.

### 2.6.4 Entwicklung von Saumstrukturen als Lebensraum und Vernetzung insbesondere für die Mauereidechse (**S**)

In den mit **S** gekennzeichneten Bereichen sind trocken-warme Saumstrukturen mit sandigen, offenen Stellen sowie Versteckmöglichkeiten in Form von Legestein-mauern/unverputzten Trockenmauern sowie Stein- und Totholzhaufen in Süd-exposition zu entwickeln und durch Mahd in mehrjährigem Rhythmus vor Verbuschung zu bewahren.

In **S1** (verbleibende Eidechsenhabitate im Südwesten) sind die dort vorhandenen Lebensräume der Mauereidechse einschließlich vorhandener Bäume und Sträucher zu erhalten und durch zusätzliche Lebensraumstrukturen für Mauereidechsen im oben genannten Sinn zu ergänzen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anlage solcher Strukturen zulässig. Vorbehaltlich weiterer und ggf. genauerer Auflagen des Bescheides zu artenschutzrechtlichen Ausnahmen sind sandige, offene Stellen und Versteckmöglichkeiten an 3-4 Stellen in einer Größe von insgesamt etwa 100 Quadratmetern unter Schonung vorhandener Vorkommen und Vegetation neu anzulegen.

In **S2** (Grünfläche ÖG 2 im Süden des Geltungsbereichs) ist ein Saum gemäß der oben genannten allgemeinen Vorgaben zu **S** anzulegen und zu gestalten. Innerhalb des etwas über 300 m langen Streifens sind an mindestens 5 Stellen Versteckmöglichkeiten in Form von kleinen „Klustern“ aus Steinhaufen/

Legesteinmauern und Totholzhaufen in Kombination mit offenen sandigen Stellen anzulegen.

#### 2.6.5 Begrünung und Gestaltung der Rückhalte- und Versickerungsmulden (**M**)

In den Flächen für die Anlage von Rückhalte- und Versickerungsmulden ist je 500 qm Fläche ein hochstämmiger Laubbaum erster oder zweiter Ordnung gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind 20% der Fläche mit strauchreichen Gehölzstreifen und Gruppen gemäß beiliegender Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Flächen sind sonst mit einer Gras-/ Krautmischung einzusäen und, unter Beachtung der Funktionsfähigkeit als Versickerungsanlage durch Mahd zu pflegen und zu unterhalten.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen begrünten Flächen außerhalb der Mulden und Wege sind zusätzlich Lebensraumstrukturen und Versteckmöglichkeiten insbesondere für die Mauereidechse anzulegen wie: offene, sandige Stellen, Steinhaufen oder Trockenmauern und Totholzhaufen.

Eine Einzäunung ist nur zulässig, soweit sie aus Gründen der Sicherheit erforderlich wird. Geschlossene Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.

#### 2.6.6 Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse):

##### 2.6.6.1 **SE 1**

Vor Beginn der Rodung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass mögliche Quartiere (Fledermäuse) und Brutstätten (Vögel) nicht während ihrer artspezifischen Nutzung zerstört werden. Innerhalb der zusätzlich mit SE 2 festgesetzten Flächen gilt dies auch für die dortigen Lebensstätten der Mauereidechse.

Dies ist bevorzugt durch die Wahl des Rodungszeitpunktes (Winter außerhalb der Brutzeit, aber nach Ende der Balzzeit und vor Beginn der Winterschlafperiode von Fledermäusen in einem Zeitfenster Anfang Oktober bis Anfang Dezember) und ggf. ergänzende Kontrollen bei Verdacht auf Winterquartiere in Baumhöhlen (Fledermäuse) zu gewährleisten.

Unabhängig davon gelten für die mit SE 2 festgesetzten Flächen weitere Einschränkungen, die nachfolgend genannt sind.

##### 2.6.6.2 **SE 2**

Vor Zerstörung der Säume entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch Überbauung, Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie ggf. auch im Zuge von Rodungen inklusive der damit verbundenen Schlepp-, Lager- und Transportarbeiten, ist sicherzustellen, dass dort lebende Mauereidechsen (insbesondere während der Winterruhe) nicht getötet und im Boden befindliche Eier nicht vor Ende ihrer Entwicklung im Gelege zerstört werden.

Dies ist, vorbehaltlich der Vorgaben des Bescheides zu artenschutzrechtlichen Ausnahmen, bevorzugt durch die Wahl des Zeitpunktes der Inanspruchnahme nach Ende der Winterruhe (i.d.R. März/April) bis zum Beginn der Paarungszeit

und Eiablage (i.d.R. ab Mitte Mai), also im Zeitraum Anfang April bis Mitte Mai, zu gewährleisten.

Unmittelbar vor Durchführung der Arbeiten sind im Zeitraum März/April Kontrollen auf sich im Bau- bzw. Rodungsbereich aufhaltende Tiere durchzuführen, diese sind ggf. aus dem betreffenden Bereich zu entfernen und in geeignete Ersatzlebensräume umzusiedeln. Die Ersatzbiotop, in die die abgefangenen Mauereidechsen verbracht werden, sind bereits vor Beginn der Erschließung im Bereich des Kahlenbergplateaus anzulegen (siehe Umweltbericht Plan 4).

### 2.6.6.3 SE 3

Zum Schutz des streng geschützten und bundesweit vom Aussterben bedrohten Großen Goldkäfers werden seine Larvalhabitate (Stammabschnitte zu rodender Altbuchen mit mulmreichen Baumhöhlen) im Zuge der Rodungen gesichert und anschließend in den verbleibenden Bestand (oder in ähnlich strukturierte Altbestände) wieder eingebracht.

### 2.6.7 Externe Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)

#### Hinweis:

*Zum Ausgleich entstehender naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereichs rund 10,2 ha große Ersatzaufforstung vorgenommen. Zur Absicherung der Umsetzung der Ersatzaufforstung wurden zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Forstamt Otterberg die Städtebaulichen Verträge vom 21.12.2009/27.10.2009 und vom 31.05.2010/29.04.2010 geschlossen.*

*Der größte Anteil der Ersatzaufforstung mit ca. 7,773 ha erfolgt in der Gemarkung Obersulzbach (Flurstücke Nr. 1269, 1270, 1273, 1275, 1288, 1290, 1293) und in der Gemarkung Untersulzbach (Flurstücke Nr. 965, 960, 1065/1, 1066).*

*Weitere Flächen mit ca. 2,400 ha werden in der Gemarkung Untersulzbach (Teilfläche des Flurstücks Nr. 1030/1) sowie in der Gemarkung Frankelbach (Flurstück Nr. 1696/1 und auf einer Teilfläche des Flurstücks 2110/4) realisiert.*

*Zur Kompensation der Eingriffe in Waldflächen mit älteren Beständen und ausgeprägteren werden neben den Ersatzaufforstungen Strukturverbesserungen in etwa 6,6 ha bestehenden naturfernen Waldbeständen im Bereich „Alte Letzbach“ und „Hungerbrunnental“ vorgesehen.*

*Zur Sicherung der Umsetzung wurde zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Forstamt Kaiserslautern ein städtebaulicher Vertrag (05.11.2010/15.11.2010) geschlossen.*

*Dazu kommen für die z.T. ebenfalls betroffenen Altholzbestände mit Baumhöhlen Maßnahmen zur Altholzsicherung (60 Bäume im Bereich „Vielköpf“, „Wolfskaut“ und „Tannengarten“) und das Ausbringen künstlicher Nisthilfen für Vögel (32, davon 2 Eulenhöhlen) und Fledermäuse (80) im westlichen Plangebiet und den angrenzenden Wäldern als Ausgleich für verloren gehende Biotopfunktionen.*

## 2.7 Artenschutzmaßnahmen

### 2.7.1 Maßnahmen zur Erhaltung der Fledermaus- und Vogelpopulationen (SE 1)

Vor Beginn der Rodung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass mögliche Quartiere (Fledermäuse) und Brutstätten (Vögel) nicht während ihrer Nutzung durch die betroffenen Tierarten zerstört werden.

Dies ist, vorbehaltlich genauerer Vorgaben des Bescheides zur artenschutzrechtlichen Befreiung, bevorzugt durch die Wahl des Rodungszeitpunktes (Winter außerhalb der Brutzeit, aber zu Ende der Winterruhe von Fledermäusen in einem Zeitfenster Ende Februar/Anfang März) und ggf. ergänzende Kontrollen bei Verdacht auf Winterquartiere in Baumhöhlen (Fledermäuse) zu gewährleisten.

### 2.7.2 Maßnahmen zur Erhaltung der Mauereidechsenpopulationen (SE 2)

Vor Zerstörung der Säume entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch Überbauung, Abgrabungen oder Aufschüttungen ist sicherzustellen, dass dort lebende Mauereidechsen (insbesondere während der Winterruhe) nicht getötet und im Boden befindliche Eier nicht vor Ende ihrer Entwicklung im Gelege zerstört werden.

Dies ist, vorbehaltlich genauerer Vorgaben des Bescheides zur artenschutzrechtlichen Befreiung, bevorzugt durch die Wahl des Zeitpunktes der Inanspruchnahme nach Ende der Winterruhe (i.d.R. März/April) bis zum Beginn der Paarungszeit und Eiablage (i.d.R. April/ Mai), also im wesentlichen im Monat April, zu gewährleisten.

Unmittelbar vor Durchführung der Arbeiten sind Kontrollen auf sich im Baubereich aufhaltende Tiere durchzuführen, diese sind ggf. aus dem betreffenden Bereich zu entfernen und in geeignete Ersatzlebensräume (insbes. S1, S2) umzusiedeln.

## 2.8 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB) i.V.m. § 2 (2) LWG

### 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 grundsätzlich zu vermeiden
- Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange wie das Befahren mit schweren Fahrzeugen sowie die entsprechenden Vorschriften zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc. dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainagepflaster.
- Untergeordnete Verkehrswege und Zufahrten zu den Stellplätzen sind entsprechend herzustellen. Abweichend davon können diese Flächen auch mit einem Drainasphalt befestigt werden.

- Für flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Ausnahmen können aus statischen Gründen zugelassen werden.

Rückhaltung und Versickerung:

Das auf den Gewerbeflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Regenwassergräben, Regenwasserkanalisation, zentrale Rückhalteanlagen) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann. Als Speicherinhalt ist ein Volumen von mindestens 20 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche vorzusehen.

Hinweis:

*Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens eingehalten wird. Es gelten die Vorgaben der DIN 1986-100 (2008) i.V. mit § 2 LWG Rheinland-Pfalz.*

**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

Es sind nur Sched-, Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig.

**4.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen**

(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

4.2.1 Private Freiflächen

Entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind die Bereiche zwischen Baugrenze und Erschließungsfläche unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünflächen anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

Insgesamt sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange wie das Befahren mit schweren Fahrzeugen sowie die entsprechenden Vorschriften zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc. dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster.

#### 4.2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen bis maximal 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Tore zulässig.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1 m sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgelagerte, strauchreiche Gehölzpflanzungen einzugrünen oder als Natursteinmauer oder Gabionenwand auszuführen bzw. mit entsprechenden Verblendungen zu versehen.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m sind darüber hinaus in vertikalen Abständen von jeweils maximal 2 m Höhe durch Absätze, Rücksprünge, Bermen o.ä. horizontal baulich zu gliedern.

Von der Begrünungs- und Gestaltungspflicht ausgenommen sind nur solche Mauern, die dem betreffenden Grundstück selbst zugewandt sind und durch davor stehende Gebäude von öffentlichen Flächen und Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Dies gilt insbesondere für rückwärtige Lieferzufahrten etc.

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

Die Umsiedlung und Neuanlage von Ersatzbiotopen der Mauereidechse (**SE2**) wird vollständig der innerhalb SE2 vorgesehenen Bebauung zugerechnet.

Die Begrünungsmaßnahmen M sind der Anlage der Rückhaltemulden zugeordnet.

Die Maßnahmen **O2** sind jeweils den Nutzungen zugeordnet zu deren Realisierung eine Beseitigung notwendig wird.

Die **Ersatzaufforstungen** zur Kompensation von Waldverlusten sind den Baugrundstücken, Verkehrsflächen und Versickerungs- bzw. Rückhalteflächen nach dem Anteil der jeweils beanspruchten Waldbestände wie folgt zugeordnet:

Baugrundstücke (ca. 7,7 ha, incl. 50% Waldumbau)	75%
Verkehrsflächen (ca. 1 ha)	10%
Rückhaltung (ca. 1,4 ha)	14%
Grünflächen (ca. 0,15 ha)	1%

Die Anteile der **Umbaumaßnahmen in naturfernen Waldbereichen** werden nach dem Anteil an der Neuversiegelung von insgesamt 6,8 ha wie folgt zugeordnet:

Innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen (5,6 ha von 6,8 ha)	82%
Innerhalb der Verkehrsflächen (1,1 ha von 6,8 ha)	16%
Innerhalb der Rückhaltung (0,1 ha von 6,8 ha)	1%

## **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. 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 Januar 1993, wird hingewiesen.
3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen (Entwässerungssatzung der Stadt Kaiserslautern § 17), der von der Stadtverwaltung Kaiserslautern zu überprüfen und zu genehmigen ist.
4. Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern. Für Grundstücke mit abflusswirksamen Flächen > 800qm sind Überflutungsnachweise gem. DIN 1986-100 (2008) zu führen.
5. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.
6. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden. Auf die Möglichkeit des Auftretens von Schichtenwasser wird hingewiesen.
7. 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.
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.  
  
Sofern die Öffnungen in den Tanks (Befüll- und Entnahmeanschlüsse, Domdeckel, Füllstandanzeiger) nicht überflutungsfrei angeordnet werden können, sind sie wasserdicht zu verschließen.
9. Für Bauten, die im Grundwasser gründen, oder für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen.

10. Die Pflanzpflichten der Bauherren/Grundstückseigentümer sind in Form eines Frei-flächen-gestaltungsplanes nachzuweisen. Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände für Gehölzpflanzen gemäß Nachbarrecht sind zu beachten.

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

11. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundsteile so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
12. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.
13. Im Bereich der ALG 240 (Altablagerung Reg.-Nr. 312 0 000-0240) im Gebiet GE 3 ist der Standsicherheit durch die Verfüllungen des Untergrunds besondere Beachtung zu schenken. Hinsichtlich einer möglichen Bebauung wird auf die inhomogene Zusammensetzung der Auffüllungen verwiesen, so dass weiterhin mit erheblichen Setzungsendbeträgen zu rechnen ist.

Die gewerbliche Nutzung wurde unter Beachtung von Standardauflagen (fachgutachterliche Begleitung, keine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser etc.) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bestätigt. Eine Beteiligung der Fachbehörde im Baugenehmigungsverfahren ist vorzunehmen.

14. Beschränkungen und Auflagen im Bereich der BAB 6 und der L 395:
  - Innerhalb der Anbauverbotszonen nach § 22 LStrG bzw. § 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 Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern.
  - Innerhalb der Baubeschränkungszonen zur B 40 (40 m) und zur A 6 (100 m) sind keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zulässig.
  - Beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen sind innerhalb der Baubeschränkungszonen nicht zulässig. Sonstige Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern.
15. Festlegungen der Konversionsarbeitgruppe im Bereich der ehemaligen Holtzendorff-Kaserne (Konversionsliegenschaft Reg.-Nr. 312 00 000-001):

Im Bereich der geplanten Verbindungsstraße zur Europaallee sowie der Ausgleichsmaßnahme „Anbringen von Quartiershilfen für Fledermäuse, Höhlenbrüterkästen und Anlage von Ersatzbiotopen für Mauereidechsen“ sind die Festlegungen der Konversionsarbeitgruppe grundsätzlich zu beachten.



15. Bei der Rodung der Waldflächen und der Zerstörung der Säume entlang des Zau-  
nes am Südrand sowie bei der Inanspruchnahme von Teilen der Orchideenvor-  
kommen im Nordwesten (Straßenzufahrt) sind über die Festsetzungen des Bebau-  
ungsplans hinaus ggf. auch weiter reichende und detaillierter vorgegebene Bedin-  
gungen und Auflagen des Bescheides zur artenschutzrechtlichen Befreiung zu be-  
achten.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

4. 3. 2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

7. 3. 2011



Elke Franzreb  
Direktorin des Referats  
Stadtentwicklung

Ausgefertigt:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

7. 3. 2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung :

Kaiserslautern, .....  
Stadtverwaltung

21. 11. 2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

## Anlage 1

### Vegetationsauswahl für festgesetzte Pflanzpflichten

Baumarten erster Ordnung:

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Eiche
Tilia cordata	Linde

Baumarten zweiter Ordnung:

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Heister und Sträucher

Qualitäts- und Größenmerkmale: \* für Heister 2xv, Höhe 150-175 cm,  
\* für Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke.
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus 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

Fassadenbegrünung:

Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Polygonum in Arten	Knöterich