

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 5“ Ka 0/151 g

rechtskräftig seit 02.02.2017



Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Europahöhe" i.V.m. dem Bebauungsplan „Europahöhe, Änderung 2“ bleiben in ihrer Form rechtskräftig und werden lediglich durch die nachfolgenden Festsetzungen zum Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 5“ wie folgt ergänzt:

(*Hinweis: Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen basiert auf der Nummerierung des Bebauungsplans „Europahöhe“*)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI 1) neu definiert. Es besteht aus dem Teilbereich 1 (Büro DRH AG und Geschosswohnungsbau) und dem Teilbereich 2 (Reihenhäuser).

1.1.3.1 Mischgebiet - MI 1 (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein oder nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO im Bereich MI 1 **unzulässig**:

- Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (siehe Hinweis Nr. C 2.),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- 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, bordell-ähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen,
- Einzelhandelsbetriebe.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind **ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe**, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden **zulässig**. 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. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

Im MI 1 gelten die nachfolgenden Obergrenzen:

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: IV im Teilbereich MI 1a, II im Teilbereich MI 1b

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Bei der Ermittlung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden teilversiegelte Flächen nur mit dem versiegelten Flächenanteil angerechnet.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht anzurechnen. Eine Anrechnung von Tiefgaragen auf die Geschossflächenzahl wird damit ausgeschlossen.

Im Teilbereich MI 1a (Büro DRH AG und Geschosswohnungsbau) wird die Zahl der Vollgeschosse auf IV + Staffelgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 16,75 m begrenzt.

Im Teilbereich MI 1b (Reihenhäuser) wird die Zahl der Vollgeschosse auf II und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m begrenzt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im MI 1 gelten über die Festsetzungen des Bebauungsplans „Europahöhe“ hinaus die folgenden Festsetzungen:

Im Teilbereich MI 1b sind als untergeordnete Nebenanlagen

- je Reihenhaus ein Vorbau (max. L= 2,5 m, B= 1,4 m, H= 2,55 m), eine Terrassentrennwand (max. L= 3,0 m, B= 0,8 m, H= 2,55 m) und eine Materialbox im Gartenbereich (max. L= 3,0 m, B= 0,8 m, H= 1,4 m) sowie
- eine Technikzentrale (max. 8,00 x 12,00 m Grundfläche) allgemein zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Dachbegrünung

Die Verwendung von Kombisystemen zur Dachbegrünung, Regenrückhaltung und Photovoltaiknutzung wird empfohlen. Die Begrünung der Dachflächen ist mit der Fotovoltaik-/ und/oder Solarthermienutzung zu harmonisieren.

2.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.5.2 MI-, GE- und SO Gebiet

Im Gebiet MI 1 sind zusätzlich zu den Bäumen an den Stellplätzen (25 Stück) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen 18 Bäume erster, zweiter und dritter Ordnung (Vegetationsauswahl siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan Europahöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgruben für die Baumpflanzungen gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate (Ausgabe 2010) herzustellen.

3.1 Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind an dem in der Schalltechnischen Untersuchung mit „GWB 1“ bezeichneten Gebäude offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an der Westfassade ausgeschlossen. Offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Schallschutz durch andere Maßnahmen sichergestellt wird. Mit dem Bauantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte nachzuweisen.

Nicht offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an der Westfassade sind nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu dimensionieren, wobei der Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen ist.

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Nord- und Südfassaden des in der Schalltechnischen Untersuchung mit „GWB 1“ bezeichneten Gebäudes sind nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu dimensionieren, wobei der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen ist. Schlafräume und Räume mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Am in der Schalltechnischen Untersuchung als „Bürogebäude“ bezeichneten Gebäude sind an den Nord-, West- und Südfassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern auszustatten. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Dabei ist für die Nord- und Westfassaden der Lärmpegelbereich IV und für die Südfassade der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen.

Zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen des nordöstlich gelegenen Parkplatzes sind an den in der Schalltechnischen Untersuchung mit „Häuserreihen 116 a und 116 d“ bezeichneten Gebäuden sowie am mit „GWB 2“ bezeichneten Gebäude offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Nordwest- und Nordostfassaden ausgeschlossen.

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Nordwest- und Nordostfassaden des in der Schalltechnischen Untersuchung mit „GWB 2“ bezeichneten Gebäudes sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Schallschutz durch andere Maßnahmen sichergestellt wird. Mit dem Bauantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte nachzuweisen. Dabei ist die Lage der Berechnungspunkte gemäß TA Lärm 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums zu wählen.

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

4.1.1 Dächer im MI 1 Gebiet

Im Teilbereich MI 1a sind nur Flächdächer und im Teilbereich MI 1b nur Satteldächer zulässig.

4.2.5.2 Einfriedung im MI 1 Gebiet

Im Gebiet MI 1 dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m und in Form von Stabmattenzäunen bis 1,20 m Höhe betragen.

6. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 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 Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Rückhaltung und Versickerung:

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Mischwasserkanal und offenes Rückhaltebecken) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

Als dezentraler Rückhalteraum ist ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Versickerungs- und Rückhaltemulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen oder in einer sinnvollen Kombination mit den vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden.

Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rückhalteanlagen in die öffentlichen Regenwasserbeseitigungsanlagen beträgt 0,2 l/s je 100 m² bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

7. Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe (§ 9 Abs.3 BauGB)

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

- Hiergegen muss sich 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, Erdgeschosse, 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 ausgebauten 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.

Hinweise

Die STE-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 STE-AöR kann den Ausschluss der Einleitung auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen.

Mit dem Bauantrag ist ein **qualifizierter Entwässerungsantrag** gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen ist. Durch den Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen auch im Hinblick auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwässerungsantrag auf Grundlage der DIN EN 1986-100 und DIN EN 752 "Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden" der **Überflutungsschutz** für das Grundstück der Stadtentwässerung AöR nachzuweisen ist.

Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf den privaten Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Als Versickerungs- und Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden bzw. Erdbecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer. Hierzu wird auch auf DIN 12056; DIN 1986-100 und die DIN EN 752 verwiesen. Alternativ zu Rückhalteanlagen können die Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn ein ganzjähriger ausreichender Verbrauch (Toilettenspülung, Produktionswässer) zur Entleerung der Speichervolumina gesichert ist. Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens und der maximalen Drosselwassermenge ($Q_d = 0,2 \text{ l/s}/100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche) eingehalten wird.

Beim **Nachweis** einer vollständigen **Rückhaltung und Versickerung** auf Grundlage geltender Regelwerke (z.B. A 138; DIN 1986-100; DIN EN 752) und dem Nachweis eines funktionierenden **Überflutungsschutzes** kann ggf. von den Vorgaben des Mindestvolumens und des Drosselabflusses abgewichen werden. Die Anlage eines Notüberlaufs ist dann hinfällig.

Gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist der Anschluss aller unter der Rückstauebene liegenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (Speicherblock-Systeme, Speicherschächte und Zisternen) in der Regel über Pumpen gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal vorzunehmen. Davon ausgenommen sind offene, oberflächennahe und flache Rückhalteanlagen deren Notüberlauf mittels Rinnen, Gräben und Mulden an den öffentlichen Kanal erfolgt.

Die **Ableitung von Drainagewässern** in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet. Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gem. Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR gilt als **Rückstauebene** die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf aus dem Straßenraum zu sichern. Das heißt, die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten sollten nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauebene angeordnet werden (Objektschutz).

Weiterführender Überflutungs- und Objektschutz

Im Hinblick auf die offene Ableitung des Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ausdrücklich auf § 11, Absatz (2) ihrer Entwässerungsatzung. Als Rückstauebene 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.

Voraussichtlich bildet sich aufgrund der topografischen Verhältnisse des Plangebiets im Verlauf der Anliegerstraße ein Tiefpunkt aus. Im Starkregenfall besteht in flachen Bereichen und Tiefpunkten des Plangebiets ein erhöhtes Überflutungsrisiko durch Überstauung der Mischwasserkanalisation oder durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus den umgebenden Flächen.

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

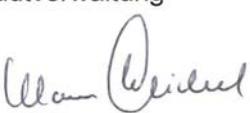
Für die Zufahrten von Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

Kaiserslautern, 15.11.2016
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 15.11.2016
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 07.12.2016
Stadtverwaltung


Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Anhang: Gehölzliste

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus-Hybriden	Ulmen, gegen Ulmenkrankheit resistente S.
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerreiche

Bäume II. und III. Ordnung

Alnus spaethii	Erle
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus X thuringiaca	Thüringische Mehlbeere

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia und Sorten
Dreispitz-Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla

Die Baumstandorte sind gemäß den FLL-Richtlinien "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 (Ausgabe 2010)" herzustellen.

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