

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hertelsbrunnen - Erweiterung"
Ka 0/125

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB)

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

Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Folgende Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

1.1.2 Folgende Nutzung, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig ist, ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO dann ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.

- Hotel

1.1.3 Folgende Nutzung, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, ist nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten

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

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

Die Traufhöhenangaben beziehen sich jeweils auf die Höhenangaben über NN des vorhandenen Geländeniveaus.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Zur besseren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind die Mauern und großflächigen, fensterlosen Außenwände von Gebäuden mit rankenden Gewächsen (z. B. Efeu, Wilder Wein o. ä.) zu begrünen.

Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.

1.7.2 Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ist ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens beträgt mindestens 18 – 20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

1.7.3 Auf dem zur Gestaltung des Ortsrandes ausgewiesenen Grüngürtel (Landschaftsgehölz) und der Immissionsschutzfläche sind entsprechend den Planeintragungen geschlossene Gehölzpflanzungen oder Wiesen mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die geschlossene Gehölzpflanzung ist mit einem Strauch pro qm Pflanzfläche herzustellen. In der Strauchfläche ist je 200 qm ein Baum erster Ordnung und je 100 qm ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Für die mit Obstbäumen überstellten Wiesenflächen ist je 200 qm Fläche ein Obstbaum zu pflanzen.

Es sind Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume erster Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Buche</i>
<i>Quercus pedunculata</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

Bäume zweiter Ordnung

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

Obstbäume

Es sind nur starkwüchsige, hochstämmige alte Obstbaumsorten zu verwenden.

Äpfel, wie z. B.:	Jakob Lebel, Gravensteiner, Schöner aus Boskop
Birnen, wie z. B.:	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Petersbirne
Kirschen, wie z. B.:	Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Riesenkirsche, Kassins Frühe.

Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein: bei hochstämmigen Bäumen (Ausnahme Obstgehölze) = 3 x v. Stammumfang 18 - 20 cm; bei Heistern = 2 x v. 200 - 250 cm; bei Sträuchern = 2 x v. 60 - 100 cm.

- 1.7.4 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 hergestellt werden.
- 1.7.5 Die im Plan gekennzeichnete 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, u. U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

1.8 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes werden aufgrund der nach RLS 90 (Richtlinie des Bundesverkehrsministers für Lärmschutz an Bundesfernstraßen) ermittelten Lärmpegel für neu zu errichtende Bebauung folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 für schutzbedürftige Räume, die auch in Gewerbegebieten zulässig sind, festgelegt:

		Sonstige schutzbedürftige Räume									
		Arztpraxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken			Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborräume			Grossraumbüros [zentrale Schreibtäische] Schalterräume, Druckerräume von DV-Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind.			
Berechneter Mittelungspegel L_m gem. RLS-90	am Tage (6.00 - 22.00 Uhr)	Fenster Außen türen Lüftungen		Dächer 3) Außenwände		Fenster Außen türen Lüftungen		Dächer 3) Außenwände		Fenster Außen türen Lüftungen	
		2) SSK	1) $R'w$	2) SSK	1) $R'w$	2) SSK	1) $R'w$	2) SSK	1) $R'w$	2) SSK	1) $R'w$
	dB(A)	-	dB	dB		dB		dB		dB	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	≤ 59		--	--		--	--		--		--
2	60 - 64	1 4)	25 - 29	30 - 34		--	--		--		--
3	65 - 69	2	30 - 34	35 - 39	1 4)	25 - 29	30 - 34		--		--
4	70 - 74	3	35 - 39	40 - 44	2	30 - 34	35 - 39	1 4)	25 - 29	30 - 34	
5	75 - 79	4	40 - 44	45 - 49	3	35 - 39	40 - 44	2	30 - 34	35 - 39	
6	≥ 80	5	45 - 49	50 - 54	4	40 - 44	45 - 49	3	35 - 39	40 - 44	

1) bewertetes Schalldämm-Maß $R'w$ nach DIN 52210 Teil 5 in dB

2) Schutzklasse (SSK) nach VDI 2719

3) Für Decken und Aufenthaltsräume, die zugleich den obersten Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachsrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.

4) Beim Auswechseln vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u. a. aus Wärmeschutzanforderung einzubauen.

Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der Außenwandflächen, so ist für das Fenster das $R'w$ für Außenwände zu fordern.

(Tabelle analog aus: Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien 1987, Seite 744)

1.8.2 Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der A 6 ist aus Immissionsschutzgründen eine Wallschüttung gemäß Planeintrag mit max. 5 m Höhe vorgesehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 (1) und (6) LBauO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

2.1 Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 2 LBauO)

Die Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Rasengittersteine, Schotterrasen, Hydropor Drainpflaster o. ä. oder aber Betonpflaster Verwendung finden soll.

2.2. Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3. Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

2.3.1 Entlang öffentlicher Erschließungswege sind die Flächen zwischen Gehweghinterkante und Baugrenze unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünfläche anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.3.2 Im GE-Gebiet sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Grünfläche anzulegen. Von diesen Grünflächen sind ca. 60 % als Rasen, Wiese oder Bodendeckerfläche herzustellen, ca. 40 % als geschlossene Strauchpflanzung mit einem Strauch pro qm Pflanzfläche. In der Strauchfläche ist je 200 qm ein Baum erster Ordnung und je 100 qm ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.

Dies gilt nicht für Parkplätze und das Landschaftsgehölz. Für ihre Begrünung ist ausschließlich 1.7.2 und 1.7.3 maßgebend.

2.3.3 Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4. Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedungen 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.

Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.

2.5 Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.5.1 Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen.

Untersagt sind:

- a) störende Häufung,
- b) die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern und
- c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

2.5.2 Werbeanlagen über 1,5 qm dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen.

B. HINWEISE

1. 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.
2. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

Für die ökologisch nicht ausgleichbare Versiegelung von Flächen ist eine Ausgleichsabgabe zu fordern.

Die breitflächige Versickerung ohne Schädigung Dritter von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten vorzusehen.

Zur Schonung von Grundwasser ist Brauchwasser soweit wie möglich zu verwenden.

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.
4. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
5. Der neu entstehende Wirtschaftsweg im Osten des Gebietes soll nicht mit Asphalt oder Beton versiegelt, sondern mit wasser durchlässigem Material befestigt werden.
6. Die Überdeckung des Rückhaltebeckens ist statisch und vom Schichtaufbau her so anzulegen, daß bei einer späteren Nutzung der Oberfläche (z. B. als Parkplatz) auch die Bepflanzung mit Bäumen möglich ist. Es ist dafür eine Schichtstärke von ca. 0,80 - 1,00 m erforderlich.

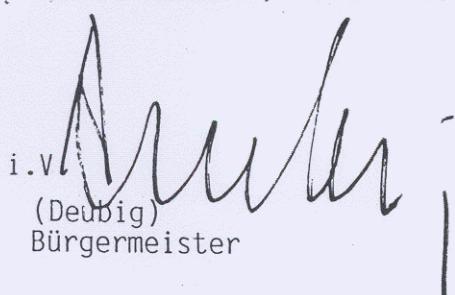
7. Die Südseite der Straße parallel zum Bahnkörper ist aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung einzufrieden (ggf. Schutzplanken und Sichtblenden).
8. Entlang der Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Kaiserslautern, 13.10.1992
Stadtverwaltung



(G. Piontek)
Überbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Kaiserslautern, 21.04.1993



i.V.
(Deubig)
Bürgermeister