

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986

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

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

1.1.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschosßflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise nach § 22 BauNVO wird nicht 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Grünordnung und Landschaftspflege (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

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

1.7.2 Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern.

1.7.3 Auf dem zur Gestaltung des Ortsrandes ausgewiesenen Grüngürtel (Landschaftsgehölz = Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind entsprechend den Planeintragungen geschlossene Gehölzpflanzungen oder Wiesen mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die geschlossene Gehölzpflanzung ist mit einem Strauch pro m² Pflanzfläche herzustellen. In der Strauchfläche ist je 200 m² ein Baum 1. Ordnung und je 100 m² ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Für die mit Obstbäumen überstellten Wiesenflächen ist je 200 m² Fläche ein Obstbaum zu pflanzen.

Es sind Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus pedunculata	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Prunus avium	-	Vogelkirsche (bedingt)

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salwinde
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Rubus fruticosus	-	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; bei Sträuchern = 2 x v. 60-100.

1.7.4 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 hergestellt werden.

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

Bei den Gebäuden südlich der Mainzer Straße müssen die Umfassungsbauteile der Schallschutzklasse 2 nach DVI 2719 entsprechen. Das bewertete Schalldämm-Maß R'_{w} muß danach für Fenster, Außentüren und Lüftungen 30 - 34 dB betragen (Ergänzung nach § 3 (3) BauGB).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energiereflektierenden) Belag erstellt werden.

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

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Bepflanzung 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 Grünflächen anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.3.2 Im GE-Gebiet sind unter Anrechnung der Pflanzflächen nach 2.3.1 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 1 m² Pflanzfläche. In der Strauchfläche ist je 200 m² ein Baum erster Ordnung und je 100 m² 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.

Innerhalb der Betriebsgelände können neben Bodendeckern und Ziersträuchern auch weitere Baumarten gepflanzt werden, wie z. B.:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| - Corylus colurna | - Baumhasel |
| - Platanus acerifolia | - Platanen |
| - Quercus rubra | - Roteiche |
| - Robinia pseudoacacia 'Monophylla' | - Robinie 'Monophylla' |

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

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

Auf der Erschließungsseite sind als Abgrenzungen nur Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht bis 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Tore ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen sowie an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zulässig; dieser Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen und in die Abpflanzung einzubinden.

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 eine Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, die mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist.
3. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
4. Die an den Bahnkörper angrenzenden Flächen sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entlang der Eisenbahn wirksam einzufrieden. Herstellung und dauernde Erhaltung der Einfriedung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.
5. Der neu entstehende Wirtschaftsweg im Osten des Gebietes soll nicht mit Asphalt oder Beton versiegelt, sondern mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Kaiserslautern, 14.08.1991
Stadtverwaltung



(G. Piontek)
Oberbürgermeister