

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotenberg, Änderung 1 und Erweiterung“ Ka 0 / 111a

rechtskräftig seit dem 09.05.2007



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. Nr. 64)
 - 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)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) (213-1) vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. 2003, S. 155)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390)
 - Denkmalschutz- und -pflegegesetz für Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Landesnaturschutzgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S.387)
-

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

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

1.1.1 Gewerbegebiet GE 1: (§ 8 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

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

- 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, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen
- 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.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Gewerbegebiet GE 2: (§ 8 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Einrichtungen sind nach § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Emissionsarme Gewerbebetriebe der Feinmechanik und Elektrotechnik (z. B. Entwicklung, Produktion und Montage von maschinenbaulichen und elektrotechnischen Komponenten)

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

- 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 § 8 (3) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Schulungsräume incl. erforderlicher Gästeunterbringung, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- 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.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO und § 9 (1) BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen **Grundfläche** (GRZ) der Gebäude sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht mitzurechnen.

1.2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen **Geschossfläche** (GFZ) kann nach § 20 (3) BauNVO die zulässige Geschossfläche um die Flächen unter der Geländeoberfläche hergestellten Garagen überschritten werden.

1.2.5 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO:

Als Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich G1 eine Gesamthöhe von TH = maximal 10 m vom natürlichen Geländeverlauf ausgehend festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf FH = maximal 14 m festgesetzt.

Als Höhenbezug wird der natürliche Geländeverlauf festgelegt.

Für die Grundstücke entlang des Baalborner Weges wird die Oberkante Achse Baalborner Weg und die mittlere Grundstücksbreite, die für das Hauptgebäude maßgeblich ist, als Bezugshöhe festgesetzt.

1.2.6 Die angegebenen Maße beziehen sich im Gewerbegebiet auf die Gebäudeoberkante (OK), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH). Diese Maße sind Höchstmaße.

Die Höhenangaben im Bebauungsplan sind Meterangaben.

Als Gebäudeoberkante für bauliche Anlagen gilt:

Bei Flach-/Pulldächern:

Obere Begrenzung ist die oberste äußere Schnittlinie der aufgehenden Gebäudewand mit der äußeren Dachhaut.

Bei Satteldächern:

Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Firsthöhe des Gebäudes ist oberster Schnittpunkt der Dachflächen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

Hinweis:

Um die Behinderung des Kaltluftabflusses zu vermindern, sollten die Bauwerke soweit als möglich in Fallrichtung, also etwa senkrecht zu den Höhenlinien errichtet werden. Die Baulücken zwischen den einzelnen Gebäuden sollten eine Mindestbreite von 10 m aufweisen.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.5.1. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt sind.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

1.7 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (2) BauGB)

1.7.1 An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen.

1.7.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die zeitweilige Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,50 m durch die Eigentümer zu dulden.

1.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an allen Gebäuden, an denen die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, wesentlich überschritten werden, Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweis:

Bei der Errichtung von Betriebswohnungen und Schulungs-/Gästeräumen wird der Einbau von Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 empfohlen.

1.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

1.9.1 Hinweis zur Regenwasserbewirtschaftung:

Inhalt und Umfang der Maßnahmen zur Niederschlagswasserentwässerung sind zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadtentwässerung mittels eines Städtebaulichen Vertrags vom 29.01.2007 geregelt.

Die Inhalte des Städtebaulichen Vertrags sind bei der Realisierung der Vorhaben zu berücksichtigen.

2. Grünordnerische Festsetzungen, landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, sowie § 88 (1) Nr.1 und Nr.3 LBO)

2.1 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1.1 Auf der entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ausgewiesenen Grünfläche im Gebiet GE 2 ist insgesamt mindestens ein Gehölzanteil von mindestens 20 % herzustellen.

Zur Einbindung der an die Grünfläche grenzenden Baukörper sind die Gebäude zur Landschaft hin nach Norden hin durch Gehölzflächen mit einer Mindestbreite von 6 m eingefasst werden. Bei dichter Bebauung erhöht sich dadurch der Mindestanteil von 20 %.

Pflanzdichte: Pro 200 m² Gehölzfläche sind ein großkroniger Baum (Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm), zwei kleinkronige Bäume (Heister, Höhe beim Pflanzen: mind. 150-200 cm) und 100 Sträucher (Höhe beim Pflanzen: mind. 60-100 cm) zu pflanzen, dabei sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

2.1.2 Die Parkplatzfläche im Nordosten des Planungsgebietes ist nach Norden hin mit einem mindestens 4 m breiten Grünstreifen mit einem Gehölzanteil von ca. 60% gemäß den Pflanzdichten aus 2.1.1. herzustellen.

2.1.3 Entlang der Wege im Osten des Gebiets GE 1 sowie im Westen und Süden des Gebietes GE 2 ist jeweils eine Baumreihe (Hochstamm, Stammumfang: mind.

18-20 cm, im Abstand von ca. 15 m gemäß Planzeichnung anzulegen. Dabei sind die Schutzbestimmungen für die Gashochdruckleitung am Baalborner Weg zu beachten. Von den angegebenen Pflanzstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

- 2.1.4** Die nicht überbaute Grundstücksfläche in den Gebieten GE 1 und GE 2 ist als Grünfläche mit einem Gehölzflächenanteil von 20 % anzulegen. Die Gehölzfläche ist mit einer Pflanzdichte wie in Festsetzung 2.1.1 beschrieben herzustellen.

Um die Funktion des Kaltluftabflusses zu gewährleisten, ist östlich entlang des Baalborner Weges im Gebiet GE 2 ein 15 m breiter Grünstreifen mit einem Baum- und Strauchanteil von 15-20% herzustellen. Der Bereich ist von Bebauung, auch von Stellplätzen freizuhalten. Der überwiegende Anteil der in dem Grünstreifen geforderten Gehölzpflanzungen (mind. 60 %) ist in diesem Streifen vorzusehen, der Rest kann auch an anderer Stelle gebracht werden.

- 2.1.5** Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick).
- 2.1.6** Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige fensterlose Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von 30 m² zu mind. 20% zu begrünen.

2.2 Öffentliche und private Kfz-Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.1 LBauO)

- 2.2.1** Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen und Bäumen folgendermaßen zu gliedern:
Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm). Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 m² auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.
- 2.2.2** Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Splitt- oder Rasenfugepflaster, Rasenkammersteine) zu befestigen.

2.3 Sonstige Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.1 LBauO)

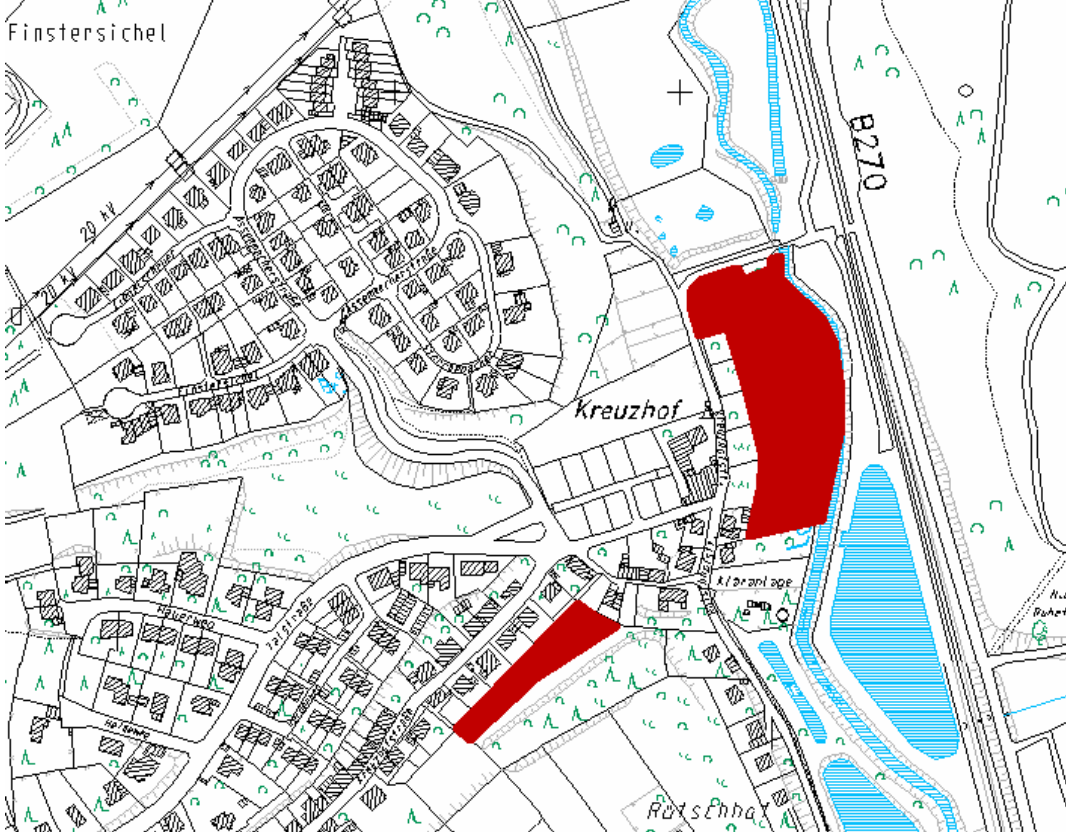
- 2.3.1** Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Ausnahmsweise ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig. Stützmauern sind überwiegend nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Untergeordnete Abschnitte von Stützmauern (weniger als 20 % der Gesamtmauerbreite) dürfen bis maximal 1,80 m hoch errichtet werden.

2.4 Externe Maßnahmen
 (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB)

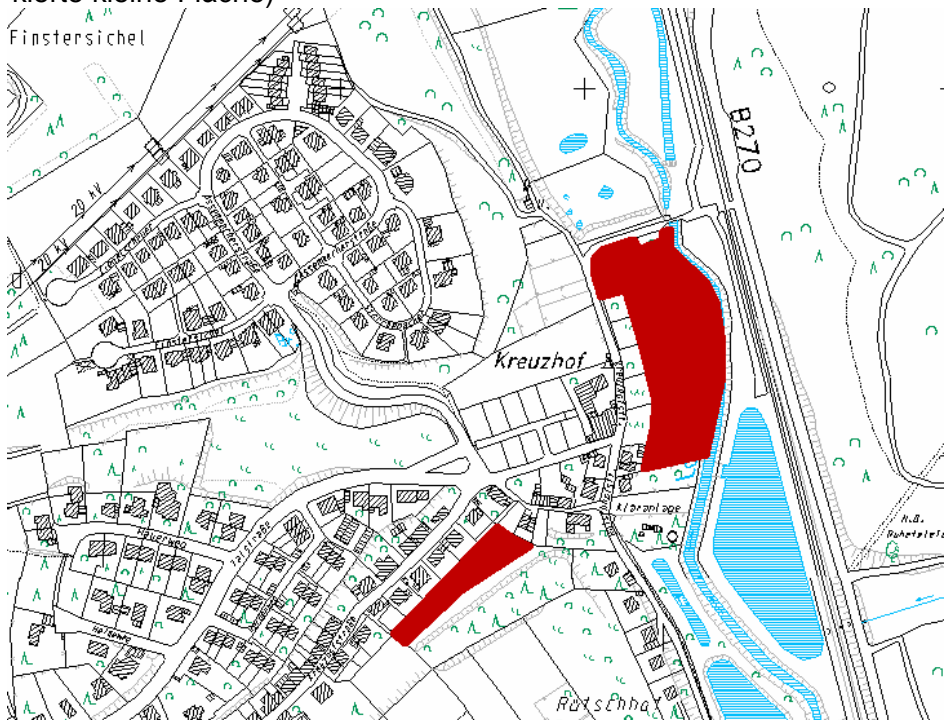
Zur Erfüllung der Anforderungen und Erfordernisse gemäß den §§ 4-6 LPflG, bzw. des § 21 BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets:

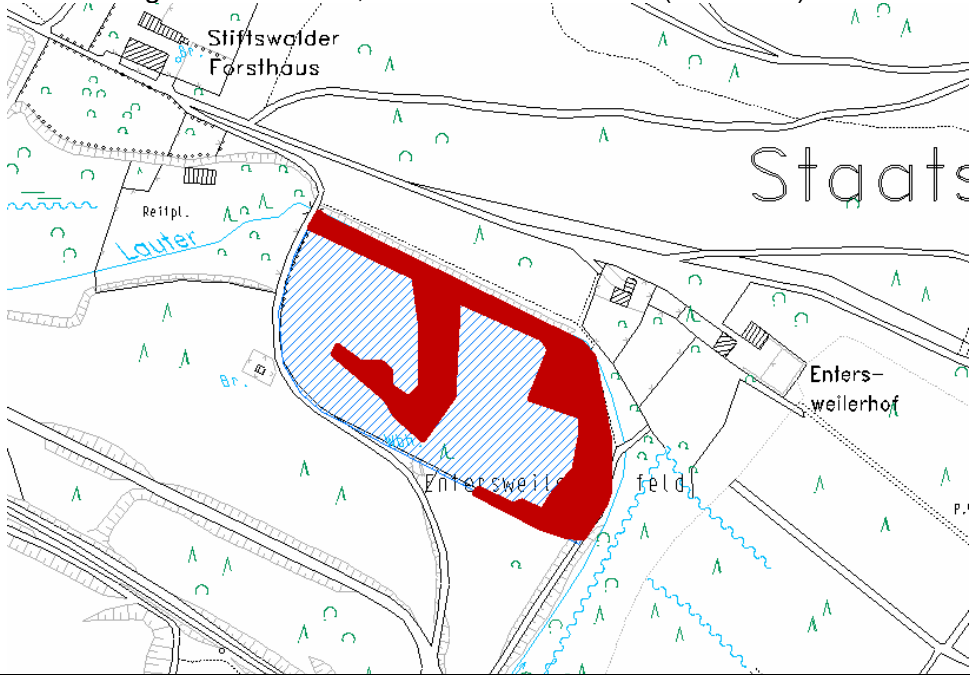
Maßnahme 1:

Bezeichnung	Lauterwiesen östlich Kreuzhof
Lage	Gemarkung Kaiserslautern, Flurstücke Nr. 909/7, 910, 911/2, 912/2, 913/4, 914/2, 915/3, 915/4, 916/5, 916/6 (rot markierte große Fläche) 
Eigentum	Stadt Kaiserslautern
Größe	Flächengröße insgesamt: 1,1 ha anrechenbare Fläche 0,55 ha
Ausgangszustand	Mittleres Grünland mit Magerkeitszeigern mit Tendenz zur Verbuschung
Entwicklungsziel	Extensivierung und Offenhaltung des Grünlands
Maßnahmen	Ein bis zweimalige Mahd pro Jahr oder Beweidung mit Schafen

Maßnahme 2:

Bezeichnung	Wiesen südlich Kreuzhof
Lage	Gemarkung Kaiserslautern, Flurstücke Nr. 4220/16 (Teilfläche, rot markierte kleine Fläche) 
Eigentum	Stadt Kaiserslautern
Größe	Maßnahmenfläche insgesamt: 0,26 ha anrechenbare Fläche 0,13 ha
Ausgangszustand	Wiesenbrache mit Nährstoffzeigern und Tendenz zur Verbuschung und Ablagerung von Gartenabfällen
Entwicklungsziel	Extensivierung und Offenhaltung des Grünlands
Maßnahmen	Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr Zurückdrängen des Waldrandes, Entnahme der jungen Bäume, Entfernung der Gartenabfälle

Maßnahme 3

Bezeichnung	Magergrünland Entersweilertal/Holzlagerplatz
Lage	Gemarkung Kaiserslautern, Flurstücke Nr. 2205/8 (Teilfläche) 
Eigentum	Stadt Kaiserslautern
Größe	Flächengröße insgesamt: 2,7 ha (blau schraffiert) Maßnahmenfläche: 1,0 ha (rot) anrechenbare Fläche 1,0 ha
Beschreibung der Fläche und des Ausgangszustands	Mageres Grünland mit Tendenz zur Verbuschung mit vorwiegend der Spätblühenden Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) Offenhaltung durch Mahd wird bereits im Rahmen der Biotoppflege der SGD-Süd seit mehreren Jahren betrieben. Die Bekämpfung der Traubenkirsche wird im Rahmen des städtischen Ökokontos durchgeführt. (auf ca. 1,0 ha)
Entwicklungsziel	Extensivierung und Offenhaltung des Grünlands und Bekämpfung der Spätblühenden Traubenkirsche
Maßnahmen	Zurückdrängen der Spätblühenden Traubenkirsche durch <ol style="list-style-type: none"> 1. regelmäßigen Rückschnitt der Jungpflanzen und Wurzeltriebe mit dem Freischneider bzw. mit Mulchgerät 2. Entnahme der alten, Früchte tragenden Bäume am Waldrand und entlang des Grabens und Fräsen der Wurzelstöcke, Entsorgung des Gehölzschnittes. Weiterhin regelmäßiges Zurückschneiden Wurzeltriebe.

2.5 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 135 a bis c BauGB)

Die Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a S.2 BauGB den auf privaten Bauflächen zu erwartenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist nach den §§ 135 a-c BauGB abzuwickeln.

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

3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachneigung und Dachform

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig.

Hinweis:

Die Firstrichtung sollte der Hauptgebäudestellung (Nord-Süd-Ausrichtung) entsprechen. *Bei intensiver Anwendung von Solartechnik kann ausnahmsweise eine andere als die festgesetzte Firstrichtung zugelassen werden.*

3.1.2 Kniestöcke

Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäude bis 0,5 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette) und bei zweigeschossigen Gebäude bis 0,35 m (Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette) zulässig.

3.1.3 Die Dacheindeckung darf im Gewerbegebiet nur aus Materialien mit den Farben grau und anthrazit erfolgen. (Bei Dächern mit weniger als 10° Dachneigung ist die Festsetzung 2.1.5 zur Dachbegrünung maßgebend). Für dachmontierte Solaranlagen sind auch andere Farben zulässig.

3.2 Gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

3.2.1 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,
- c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5 % einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Gewerbegebiet:

- Als Einfriedung sind nur Zäune und Hecken bis 2 m Höhe zulässig.
- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur Hecken bis 1 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis 2 m Höhe einschließlich Türen und Tore ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen.
- Nadelgehölze sind als Einfriedung/Hecke unzulässig.

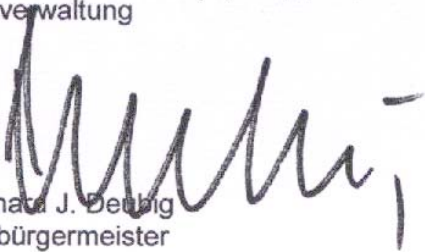
B. HINWEISE

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. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
3. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
4. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstellen soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern (Meldepflicht).
5. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums Fassung 1998" zu berücksichtigen.
6. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
7. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min. (96 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens ist vorzulegen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 m betragen.
8. Vor dem Abriss bestehender Gebäude sind eventuell vorhandene Gasleitungen von der Gasanstalt Kaiserslautern zu trennen.
9. Zur Gestaltung der Fläche für die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet sind die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 200) - Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - anzuwenden.
10. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
11. Eine multitemporale Luftbildauswertung ergab, dass das Gebiet im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde. Vom Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz wird daher nach Abtrag der Oberfläche eine Überprüfung der Verdachtsflächen mit Metalldetektoren empfohlen.
12. Gashochdruckleitung der Saar Ferngas GmbH parallel des Baalborner Wegs
 - a) Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung incl. des Steuerungskabels beträgt 8 m Breite.
 - b) Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich - 2,0 m beiderseits der Leitungsaußenkante - von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.

- c) Bei der Planung und Bauausführung ist die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Saar Ferngas Transport GmbH zu beachten.
 - d) Besonderer Hinweis!
Erdarbeiten im horizontalen und vertikalen Abstand unter 0,5 m zur Gas-hochdruckleitung dürfen nur von Hand durchgeführt werden.
 - e) Für Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und Fragen zur technischen Ausführung an diesen Anlagen ist die Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch, 67227 Frankenthal, Telefon 06233 608-0 zu kontaktieren.
 - f) Vor Baubeginn (mindestens 3 Werktage) ist die Betriebsstelle Frankenthal, Telefon 06233 608-0 zur Ortsbesichtigung und genauen Einweisung (Leitungsverlauf) zu benachrichtigen.
13. Die Begrünungen der Grundstücke sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bauwerke folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
14. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag, gemäß Entwässerungssatzung, einzureichen, welcher frühzeitig mit dem Referat Stadtentwässerung abzustimmen ist. Auf die Festlegungen des Städtebaulichen Vertrags vom 29.01.2007 wird hingewiesen.
15. Der Anschluss von Drainageleitungen an das Kanalnetz wird ausgeschlossen. Kellerabdichtungen sind ggf. gegen drückendes Grundwasser, z.B. in Form von weißen oder schwarzen Wannern, auszuführen.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

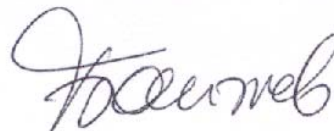
24.04.2007



Bernhata J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

23.04.07



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

25.04.2007



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Anlage

Artenliste Bepflanzung

Für die Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze bzw. die Gehölze in den nachfolgenden Artenlisten zu verwenden.

Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Bäume erster Ordnung, auch in Sorten pflanzbar:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung, auch in Sorten pflanzbar:

Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Pyrus calleryana `Chanticleer´	Chinesische Wildbirne

Kleinkronige Bäume, z. B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides `Typ Ley I´	Säulen-Ahorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus thuringiaca `Fastigiata´	Säulen-Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cytisus scoparius	Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität bei Pflanzen:

- bei Bäumen 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 18-20 cm Stammumfang
- bei Bäumen 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 16-18 cm Stammumfang
- bei Heistern: Höhe beim Pflanzen: mind. 150-200 cm
- bei Sträuchern: verpflanzter Strauch, Höhe beim Pflanzen: mind. 60-100 cm

Hinweis:

Die Begrünungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bauwerke folgenden Pflanzperiode fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.