

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, BKleingG vom 28.02.1983)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ((9 (1) BauGB + BauNVO))
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
 - 1.1.2 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschößflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für den nördlich der Planstraße "A" und "B" gelegenen Bereich wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.
 - 1.4.2 Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeder Bebauung freizuhalten.
 - 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.7 Grünordnung und Landschaftspflege (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 - 1.7.1 Zur besseren Durchgrünung des MI - und GE-Gebietes sind die Mauern und großflächigen Außenwände von Gebäuden mit rankenden Gewächsen (Efeu, Wilder Wein u.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

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

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.

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

- 1.7.5 Kleingartenanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. BKleingG)

Die Mindestgröße der Kleingartengrundstücke wird auf 300 m² festgelegt. Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig (§ 3 (2) BKleingG).

(Ergänzung nach § 3 (3) BauGB)

- 1.7.6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei den Gebäuden Mainzer Straße 76, 78 und 86 müssen die Umfassungsbauteile für Wohnräume, Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 entsprechen; bei dem Gebäude Mainzer Straße 80 die der Schallschutzklasse 3. Das bewertete Schalldämm-Maß R'_w muß danach für Fenster, Außentüren und Lüftungen betragen: in der Schallschutzklasse 2: 30 - 34 dB; in der Schallschutzklasse 3: 35 - 39 dB; für Dächer und Außenwände: in der Schallschutzklasse 2: 35 - 39 dB, in der Schallschutzklasse 3: 40 - 44 dB. (Ergänzung nach § 3 (3) BauGB)

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

- 2.1 Dachneigung und Dachform (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 38° zugelassen.

Dachaufbauten dürfen 2/5 der Dachbreite nicht überschreiten.

- 2.2 Kniestöcke (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei eingeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke bis 0,50 m, bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m - gemessen an der Außenwand - zulässig.

Die Höhe des Kniestockes ergibt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußplatte.

- 2.3 Stellplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

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

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

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

- 2.5 Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

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

- 2.5.2 Im GE-Gebiet sind unter Anrechnung der Pflanzflächen nach 2.5.1 mind. 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' |

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

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

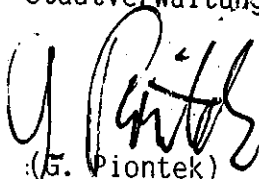
Auf der Erschließungsseite sind als Abgrenzungen nur Hecken bis 1,00 m zulässig.

Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht bis 2,00 m Höhe einschl. 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. Der Untergrund des Gewerbegebietes besteht im südwestlichen Bereich nördlich der Bahnlinie aus Auffüllmaterial.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Mit dem Bauantrag ist eine Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, die mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist.
4. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

Kaiserslautern, 12.02.1991
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister