



**Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd/Zollamtstraße“  
Ka 0/153**

**A. Textliche Festsetzungen**

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Ge-setz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998).

---

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§§ 1 - 15 BauNVO)

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), WA**

**1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO), MI**

Folgende Nutzungen, die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO unzulässig:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Folgende Nutzungen, die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**1.1.3 Kerngebiet (§ 7 BauNVO), MK**

Folgende Nutzungen, die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (7) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO in den Erdgeschosse un-zulässig:

- Automatenspielhallen
- Spielkasinos
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows
- Peep-Show-ähnliche Betriebe

- Betriebe, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß.

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

1.2.3 Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, sind gemäß § 19 (4) bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet:  
offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO zulässig

1.3.2 Mischgebiet:  
offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO zulässig

1.3.3 Kerngebiet:  
Es wird gemäß Planeintrag folgendes festgesetzt:  
- geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO  
- abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO in folgender Form:  
Die Länge der Gebäude kann mehr als 50 m betragen. An den anbaufreien Seiten muß ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

## 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind im MK, MI und WA-Gebiet nur in den 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 Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 1.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, in denen die in der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 genannten Orientierungspegel wesentlich überschritten werden (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) müssen, soweit das Bauvorhaben schutzwürdige Nutzungen bein-

haltet, Lärmschutzberechnungen zum Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

## 1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.8.1 Der Bereich vor der Steinbruchwand ist mit Laubgehölzen in unterschiedlicher Höhenzonierung (am Stollen niedrige, an der Straße höhere Gehölze) zu bepflanzen.
- 1.8.2 Die Stollenzugänge sind durch ein Gitter gegen Betreten zu schützen.
- 1.8.3 Die privaten Grünflächen hinter den Gebäuden Pfaffenbergstraße 3, 5 und westlich am Ende der Straße „Am Waldschlösschen“ hin zum Fauthweg sind dauerhaft zu erhalten.
- 1.8.4 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige fensterlose Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von ca. 30 qm zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Blauregen).
- 1.8.5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick).
- 1.8.6 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 1:2 hergestellt werden. Wenn besondere Grundstücks- und/oder Geländebeziehungen bestehen, ist ausnahmsweise eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.
- 1.8.7 Die im Plan gekennzeichneten 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. (Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).
- 1.8.8 Für Pflanzungen bei privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind Gehölze aus der im Anhang aufgelisteten Vegetationsauswahl zu verwenden.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 (6) LBauO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

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

- 2.1.1 Dächer  
Zulässig sind die im Plan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.

### 2.2 Stellplätze (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen

Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

Die Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden. Aus gestalterischen Gründen soll dies in Form einer Pflasterung, z.B. mit Rasenfugenpflaster erfolgen.

### 2.3 Private Freiflächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

- 2.3.1 Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.3.2 Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

## **B Nachrichtliche Übernahmen**

Das planfestgestellte Eisenbahnbetriebsgelände unterliegt den Regelungen des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und wird daher nur nachrichtlich übernommen. Für die überplanten ehemaligen Bahnflächen ist die Entwidmung durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgt.

## **C Hinweise**

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund, bei dem anzunehmen ist, dass er ein Kulturdenkmal ist oder als solches gilt, unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Grünflächenamt) abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
4. Von der Festsetzung der Extensivbegrünung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im statischen Nachweis hinreichend dargelegt wird, dass der konstruktive Aufwand zur Dachbegrünung technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hoch ist. Für die entfallende Begrünung kann im Baugenehmigungsverfahren eine Ausgleichszahlung gefordert werden.
5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Für die Straßenbeleuchtung ist eine insektenverträgliche Beleuchtungsart, z.B. Natrium-Xenon-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen, zu verwenden.

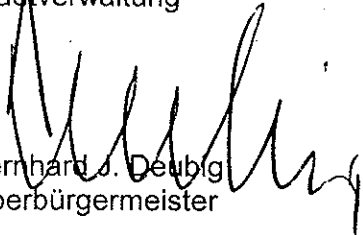
7. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen. Dieser ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen und wird nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Genehmigung.
8. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das auf den versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in oberflächigen Muldenanlagen, auf begrünten Dächern oder in Regenwassernutzungsanlagen zurückzuhalten und eventuell einem weiteren Gebrauch zuzuführen. Es ist ebenfalls eine Kombination von Teich- bzw. Regenwassernutzungsanlagen zulässig. Gezielte Versickerungsmaßnahmen sind nur zulässig, soweit die vorgesehenen Flächen auf die Sanierungszielwerte OSW1 der ALEX 02 - Liste des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht des Landes Rheinland-Pfalz freigemessen werden können.
9. Die Auflagen zu den geplanten Maßnahmen im Bereich der Altlastensanierung sind der Anlage zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
10. Bei einer Erneuerung des Bahnunterführungsbauwerkes Trippstadter Straße kann nach Aussage der Gasanstalt KL AG eine Umlegung der Gas- Hochdruckleitung erforderlich werden.
11. Bei einer neuen Bebauung ist zum Schutz vor Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen u. ä. vorzusehen.
12. Bei vorgesehenen Baumaßnahmen soll jeweils objektbezogen eine geotechnische Beratung beim Geologischen Landesamt eingeholt werden.
13. 6 Monate vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Bezirksbüro der Deutschen Telekom AG ein Abstimmungstermin zu vereinbaren.

#### **D TEILUNGSGENEHMIGUNG (§ 19 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Gültigkeit einer Genehmigung nach § 19 BauGB

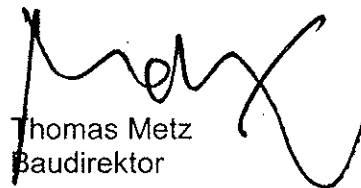
Kaiserslautern, den 30.08.2000  
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister



Kaiserslautern, den 30.08.2000  
Stadtverwaltung

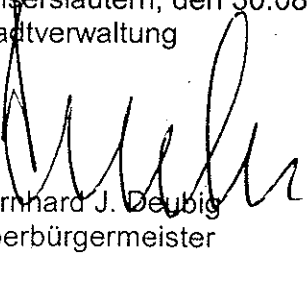
Thomas Metz  
Baudirektor



Ausgefertigt:

Kaiserslautern, den 30.08.2000  
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister



## Vegetationsauswahl

### Bäume erster Ordnung:

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

### Bäume zweiter Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### 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>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

Allgemein gilt, daß die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen müssen.

### Qualitäts- und Größenmerkmale:

Hochstämmige Bäume 1. Ordnung	= 3 x verpflanzt; STU 18-20 cm
Hochstämmige Bäume 2. Ordnung	= 3 x verpflanzt; STU 16-18 cm
Heistern	= 2 x verpflanzt; Höhe 150 - 175 cm
Sträucher	= 2 x verpflanzt; Höhe 60 - 100 cm.