

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd/ Zollamtstraße, Teiländerung 3“ Ka 0/153 c

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit §13 BauGB



A. Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Literatur

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - **EnWG**) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - **GEIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 354)

Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz

- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) (230-1) vom 10.04.2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (**LNRG**) vom 15.06.1970; (GVBl 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)

- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)

Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), BGBL. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I, S. 1057)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (**FFH-Richtlinie**) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21.05.1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: „**Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**“ vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (Ministerialblatt 2000, S. 231), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.10.2020 (Ministerialblatt 2020, S. 190)

DIN-Normen, Regelwerke

Bepflanzungen / Vegetation / Landschaftspflege / Landschaftsbau

- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“**, Ausgabe 2010
- **FLL-Richtlinien „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Dachbegrünungen“**, Ausgabe 2018
- **Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS LP 4), Teil Landschaftspflege**, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Vertrieb: FGSV Verlag - Büro Berlin, Segelfliegerdamm 89, 12487 Berlin
- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzen-**

beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

Lärm / Schallschutz

- **Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass)**, Ministerium für Umwelt, 226.02.1992
- **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen**, 19. August 1970
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrs-lärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau**, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung**, Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**, Ausgabe Januar 2018 (**Teil 1**: Mindestanforderungen, **Teil 2**: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 45691 Geräuschkontingentierung (in der Bauleitplanung)**, Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**, Ausgabe August 1987, Vertrieb: VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V., VDI-Platz 1, 40468 Düsseldorf

Anlagensicherheit / Katastrophenschutz

- **Kurzfassung zum Leitfaden KAS-18**, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. Überarbeitete Fassung, Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit, November 2010
- **Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren**, Arbeitshilfe, Fachkommission Städtebau der Fachministerkonferenz, 11.03.2015

Entwässerung

- **DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100**: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056, Ausgabe Dezember 2016, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN EN 752 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden - Kanalmanagement**, Ausgabe Juli 2017, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- **DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (Teil 1**
Allgemeine und Ausführungsanforderungen, **Teil 2** Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung), Ausgabe Januar 2001, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DWA Arbeitsblatt A 138:** Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- **DWA A/M 102:** Grundsätze der Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer

Beleuchtung

- **DIN EN 13201 Straßenbeleuchtung (Teil 1** Auswahl der Beleuchtungsklassen, **Teil 2** Gütemerkmale, **Teil 3** Berechnung der Gütemerkmale, **Teil 4** Methoden zur Messung der Gütemerkmale von Straßenbeleuchtungsanlagen, **Teil 5** Energieeffizienzindikatoren), Ausgabe Januar 2020, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden**, Ausgabe März 2019, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

Geruchsimmissionen

- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL)**, Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Lichtimmissionen

- **Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen** der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012

Barrierefreiheit

- **DIN 18040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen, (Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, Teil 2: Wohnungen)**, Ausgabe September 2010, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Stadtentwicklung (Abteilung Stadtplanung / Abteilung Verkehrsplanung)
Rathaus, 13. Obergeschoss
Willy-Brandt-Platz 1, 67653 Kaiserslautern

Planungen und Konzepte der Stadt Kaiserslautern

- Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, März 2009
- Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern, Stand: 2012
- Erneuerbare Energien Konzept Kaiserslautern, Stand: 27.01.2013
- Grünflächenkonzept der Stadt Kaiserslautern, Stand: Juni 2016
- Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK)
- Masterplan 100% Klimaschutz

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

(§ 6a BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit **MU 1 und MU 2** bezeichneten Gebiete werden als Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 4 BauNVO):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach §1 Abs. 6 und 9 BauNVO **unzulässig**:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 6a Abs. 3 Nr. 1
- 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, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, sind nach §1 Abs. 9 BauNVO **unzulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe

Für das Gebiet **MU 1** sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nur

- die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Niveau der privaten Erschließungsstraße in Straßenmitte auf Höhe des Gebäudeeingangs und der Oberkante des Daches.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann bis maximal 0,50 m durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

Für MU 1 kann von der festgesetzten Höhe für die Errichtung eines Technikgeschosses abgewichen werden, sofern die Abstandsflächen hiervon nicht betroffen sind. Das Technikgeschoss darf maximal 2/3 der Fläche eines Vollgeschosses einnehmen und maximal 2,25 m hoch sein.

Gebiet	Zahl Vollgeschosse	GR	Gebäudehöhe
MU 1	VII	max. 430 m ²	22,30 m
MU 2	V+ D	max. 540 m ²	max. 19,50 m

1.3 Bauweise

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO und § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze sind nur in den dargestellten Flächen und in der Tiefgarage zulässig.

Hinweis:

Für das Plangebiet wird eine Regelung zum Stellplatznachweis über eine Satzung erstellt.

1.6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der dargestellten Flächen zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellte Trafostation ist nur innerhalb der als private Verkehrsfläche gekennzeichneten Fläche zulässig

1.7 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.8.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in Abbildung 1 und 2 dargestellt.

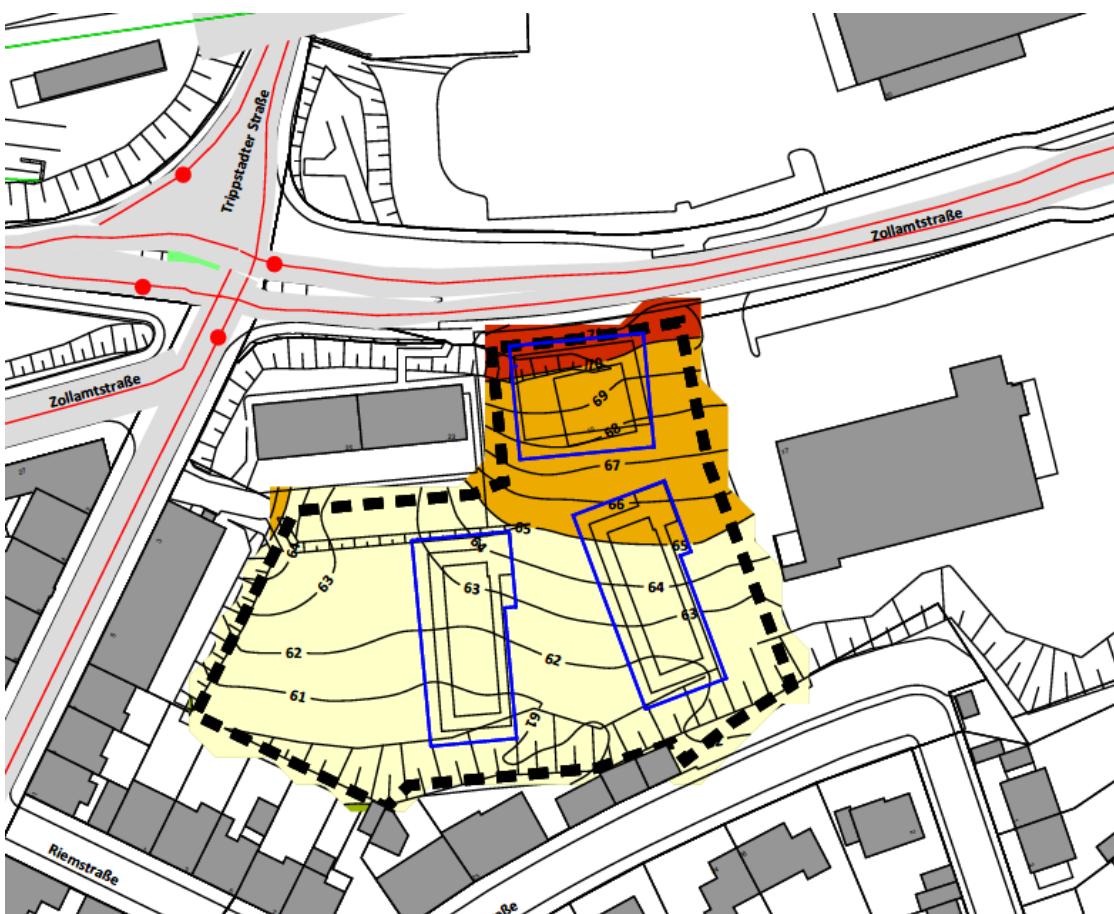


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden dürfen

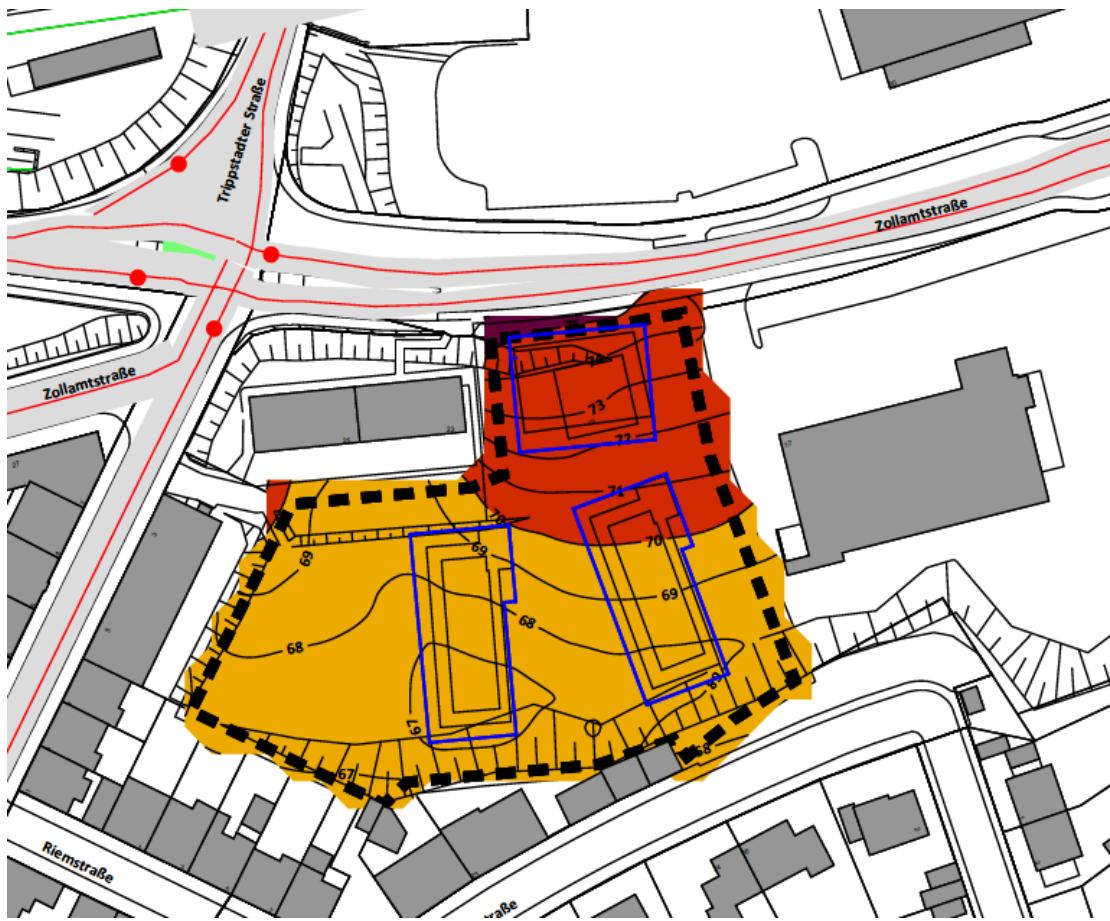


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die Abbildungen 1 und 2 sind nochmals maßstäblich Teil der Anlagen des Bebauungsplans.

1.8.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bau-technisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 1.8.1 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.8.3 Grundrissorientierung

Auf der in Abbildung 3 und der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Fenster von zum Nachtschlaf genutzten schutzbedürftigen Räumen an nach Norden orientierten Fassaden nicht zulässig. Im MU1 gilt dies auch für nach Westen orientierte Fassaden. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 60 dB(A) einhält oder wenn aufgrund der Wohnungsgröße und des Wohnungsgrundrisses, z.B. bei Ein-Zimmer-Appartements, eine Grundrissorientierung nicht möglich ist.

Es können auch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Festverglasungen, „Prallscheiben“, hinterlüftete Glasfassaden, eine 2. Fassade, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht vor dem Fenster einen Wert von 60 dB(A) einhält.

Die Festsetzungen 1.8.1 und 1.8.2 sind zu beachten.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

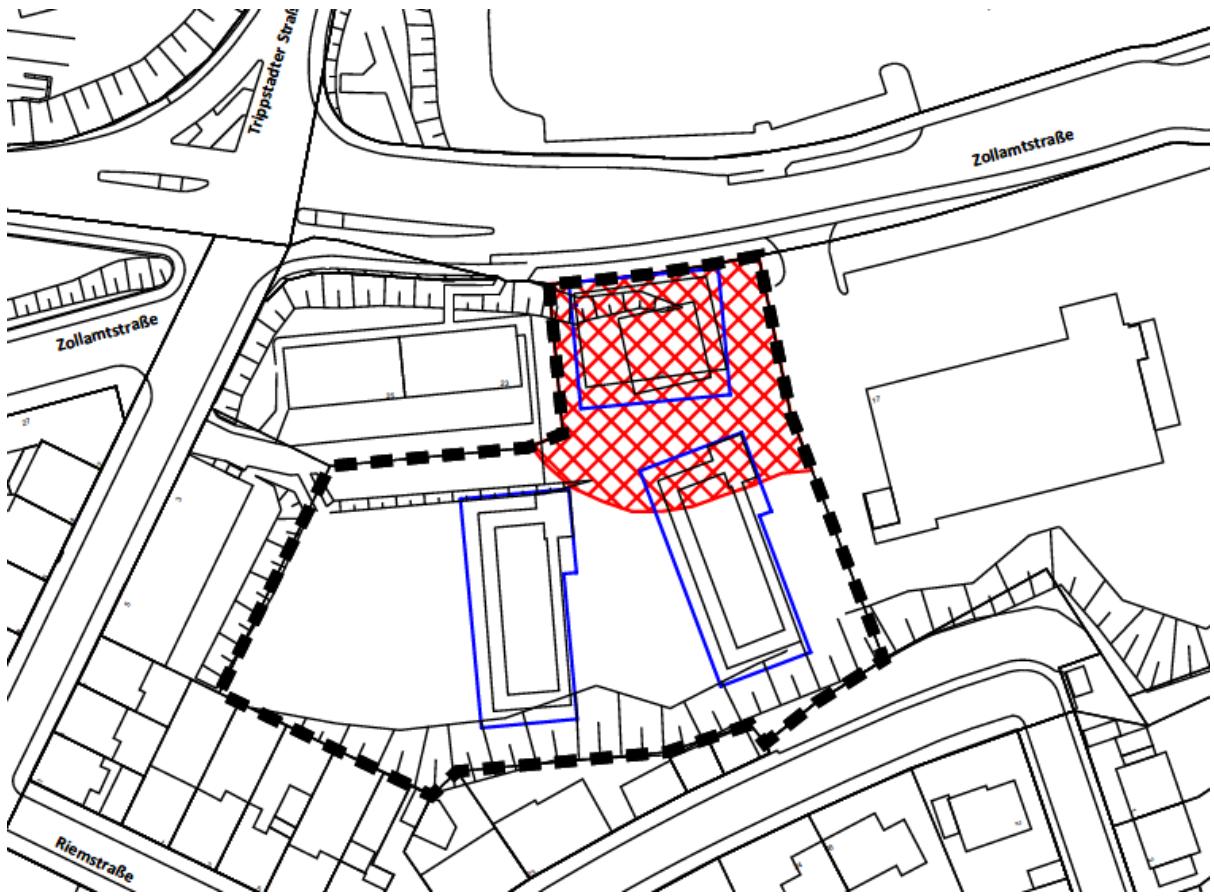


Abbildung 3: Flächen mit Vorgaben zur Grundrissorientierung

1.8.4 Außenwohnbereiche

Auf der in Abbildung 3 und in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind an nach Norden orientierten Fassaden Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten, von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) nicht zulässig. Im MU1 gilt dies auch für die nach Westen orientierten Fassaden.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungs-rechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. (teil-)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass maximal ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tag erreicht wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Hinweis:

Die betroffenen Fassadenabschnitte sind der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.9 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

1.10 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

Abwasservermeidung:

Der Anfall von Abwasser ist gemäß Bundes- und Landesgesetzgebung (WHG; LWG) soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze und sonstige Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Stellplätze

Erlaubt sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Split, Verbundsteine mit Sickerfugen sowie Sicker- und Drainsteine.

Der Abflussbeiwert von $\psi_m = 0,3$ darf hierbei nicht überschritten werden.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenanteil > 15 % herzustellen.

Der Abflussbeiwert von $\psi_m = 0,6$ darf hierbei nicht überschritten werden.

Rückhaltung und Versickerung:

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Mischwasserkanal) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet bzw. zurückgehalten werden kann.

Als dezentraler Rückhalteraum ist ein **Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche** vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Versickerungs- und Rückhaltemulden bzw. Mulden- Rigolen-Elementen, Stauraumkanäle, geschlossenen Rückhalteräumen, Speicherblocksysteme oder in einer sinnvollen Kombination mit den vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die Drän- und Speicherfunktion der Flachdächer ist für eine Zwischenspeicherung von mindestens 25l /m² auszulegen. Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass ein Teil des Rückhalts so erbracht werden muss, dass das Wasser der abflusswirksamen Flächen (z.B. private Straßenverkehrsfläche) auch in die Rückhalteanlagen mit einem Volumen von mindestens 25l /m² abflusswirksamer Fläche eingeleitet werden kann. Eine Verrechnung mit dem Rückhalt im Retentionsgründach ist nicht möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund muss zwingend über

eine belebte Oberbodenschicht erfolgen. Weiterhin ist durch den Bauherren die Funktionstüchtigkeit in Abhängigkeit des anstehenden Untergrundes und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

Die Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers ist im Hinblick auf Bodenbelastungen zu überprüfen.

Die höchstzulässige Drosselspende der Grundstücke bei der Einleitung von privaten Rückhalteanlagen in die öffentlichen Kanalisation beträgt **0,3 l/s je 100 m²** bezogen auf die abflusswirksame Grundstücksfläche.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Niederschlagsmengen vor Einleitung in den Mischwasserkanal einer Rückhaltung sowie einer Drosselung zugeführt worden sind.

Private Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Baugebiet wird durch einen privaten Bauherren bzw. Investor erschlossen. Alle Schmutz- und Regenwasserkanäle im Geltungsbereich verlaufen auf privaten Grundstücks-bzw. Verkehrsflächen. Diese Anlagen und die Anschlusskanäle an die öffentlichen Entwässerungsanlagen werden nicht in das Eigentum der STE-AöR übernommen. Diesbezüglich muss im Vorfeld das endgültige Entwässerungskonzept des Investors/Bauherren mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abgestimmt und mit dem Bauantrag ein Entwässerungsantrag eingereicht werden.

1.11 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es örtlich zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.

Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm höher als die vorhandene oder geplante öffentliche oder private Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 88 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

2.1 Dächer

Es sind nur Flachdächer mit maximaler Dachneigung von 5° zulässig.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen-/Stützmauern/Böschungen/Stellplätze:

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zugelassen

Erforderliche Stützmauern sind mit dem Bauantrag genehmigungspflichtig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

Hinweis:

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit standortgerechten Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

Als Einfriedungselemente sind im urbanen Gebiet, auch in Kombination, Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder Ähnliches sowie Gabionenzäune sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aufzustellen. Durchgehende Hecken aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen:

Die Gelände Höhen sollen sich an den umlaufenden bestehenden Straßen (fertige Straßenausbauhöhen) orientieren. Auffüllungen und Abgrabungen sind so vorzunehmen, dass der natürliche Gelände Verlauf nicht wesentlich verändert wird beziehungsweise erkennbar bleibt.

2.3 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

Werbeanlagen müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen.

Unzulässig sind

- a) Werbeanlagen, die größer als 1,0 m² sind
- b) Eine störende Häufung von Werbeanlagen (maximal 5 % der Fassade darf von Werbeanlagen ausgefüllt sein)
- c) Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht
- d) Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind.

3. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25, 25a BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

M 1: Außerhalb der geplanten privaten Straßenverkehrsflächen sind vorgesehene Zuwegungen sowie Stellplätze und Ähnliches zur Reduzierung der Neuversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splittbeläge) auszuführen.

M 2: Als prägende und kultur-historisch bedeutsame Stadtbiotope sind die offenen Felsstrukturen auf der privaten Grünfläche PG 4 im Südosten der Parzelle 3676/142 auf Dauer zu erhalten.

Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit und zum Erhalt eines offenen Charakters ist unter Beachtung des Entwicklungsziels und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zulässig.

3.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

M 3: Anlage einer Dachbegrünung auf Flachdächern. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratstärke von mind. 10 cm und in Kombination mit Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Hinweis:

Eine Kombination mit Photovoltaik (aufgeständerte Bauweise) wird empfohlen.

M 4: Die westlich, südlich und östlich ausgerichteten Außenwände von Gebäuden sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Gesamtfläche der anzulegenden Fassadenbegrünung hat mind. 20 % der Summe der fensterlosen Außenwandflächen zu betragen. Eine geringfügige Abweichung der anzupflanzenden Fassadenfläche um bis zu 2 % kann aufgrund von bautechnischen Erfordernissen zugelassen werden.

M 5: Die unbebauten Grundstücksflächen im urbanen Gebiet (MU) sowie die weiteren geplanten Grünflächen (PG) sind bis auf notwendige Zuwegungen als naturnahe Grünflächen anzulegen. Zur Förderung der urbanen Artenvielfalt sind die Grünflächen zu mind. 50 % mit gebietsheimischem blüten- und kräuterreichem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Freiflächengestaltungsplan hat die Aufenthaltsqualität für die Anwohner ebenso wie die naturnahe Gestaltung des Areals im Sinne einer multifunktionalen Flächennutzung zu berücksichtigen.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Osten und Westen sind, unter Beachtung der Maßnahme **M 9**, gemäß Plandarstellung zwei- bis dreireihige Strauchhecken aus gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten aus Immissions- und Sichtschutzgründen anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Sträucher zu berücksichtigen. Es sind Arten aus der beigefügten Gehölzliste auszuwählen.

Auf dem Grundstück ist, unter Berücksichtigung der Lage der Tiefgarage je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub-(Obst-)Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume II. Ordnung aus der Pflanzliste auszuwählen. Die Standorte für die Bäume sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes zu konkretisieren. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen im Plangebiet zu ersetzen und mit Referat Grünflächen abzustimmen.

Die private Grünfläche (**PG 1**) entlang der Zollamtstraße ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung oder die Anlage von Beeten mit rein mineralischem Substrat (z.B. Kiesbeeten) ist unter Berücksichtigung der Förderung der urbanen Natur- und Artenvielfalt nicht zulässig.

Die private Grünfläche (**PG**) im Bereich zwischen MU 2 und der angrenzenden Bebauung an der Pfaffenbergsstraße ist. Pfaffenbergsstraße ist naturnah anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind zu mind. 50% mit gebietsheimischem blüten- und kräuterreichem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen.

M 6: Auf der privaten Grünfläche **PG 2** ist die Anpflanzung einer vier- bis sechsreihigen Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten, blüh- und fruchtreichen Arten vorzusehen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zulässig.

M 7: Auf der privaten Grünfläche **PG 3** ist die dauerhafte Entwicklung eines Gehölzbestandes aus Straucharten mittels Sukzession vorzusehen.

Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zulässig.

3.3 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

M 8: Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertig) zu verwenden. Die Lampen sind möglichst niedrig anzubringen und auf eine geschlossene Bauart (Lichtabschirmung) der Lampen ist zu achten.

3.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M 9: Die Strauchreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese ist in die gem. **M 5** anzupflanzende Strauchhecke zu integrieren. Abgehende Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

M 10: Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind während des Baubetriebs fachgerecht gem. DIN 18 920 bzw. gem. RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

4. Stellplätze und Fahrradstellplätze auf privaten Grundstücken (Stellplatzsatzung)

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1 Herstellungspflicht von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen.

Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. §51 Abs. 3 Landesbauordnung RLP (Barrierefreiheit) bleibt unberührt.

4.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze bemisst sich nach den Richtwerten in Tabelle Ziffer 4.4 der Textlichen Festsetzungen. Die Anzahl der Stellplätze darf nicht unterschritten werden.

Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Tabelle Ziffer 4.4 der Begründung nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der oben genannten für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist, bei öffentlich-rechtlicher Sicherung (Baulast), auch grundstücksübergreifend bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben zulässig.

Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelfallberechnung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder gesenkt werden.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen kaufmännisch zu runden.

4.3 Anforderungen an die Herstellung Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hauptbahnhof Süd - Zollamtstraße, Teiländerung 3“ herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Einzelfall kann bestimmt werden, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, dass

Stellplätze auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück herzustellen sind.

Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und müssen folgende Grundanforderungen erfüllen:

1. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sein,
2. ausreichend beleuchtet, einzeln leicht zugänglich und witterungsgeschützt sein,
3. für Besucher frei zugänglich sein,
4. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
5. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

4.4 Richtwertfestsetzung zur Anzahl der notwendigen Stellplätzen und Fahrradstellplätze

Tabelle: Richtwerte für notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze

Nr.	Bauvorhaben	Richtwert Kfz-Stellplätze/ je Wohneinheit	Richtwert Fahrradstell- plätze/ je Wohneinheit
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)	0,6 St./ WE	2 St. / 1 WE
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein (mit geringem Besucherverkehr)	1 St. / 44 m ² NF	1 St./ 45 m ² NF

WE = Wohneinheit, NF = Nutzfläche

B. KENNZEICHNUNGEN

Bodenbelastungen:

(9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Bezüglich der Bodenbelastungen wird auf die Kennzeichnung in der Planzeichnung verwiesen.

C. HINWEISE

Artenschutzrechtliche Erfordernisse nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.

§ 39 ff und § 44 ff. BNatSchG

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

Kontrolle der abzureißenden Gebäude durch eine Fachperson auf Fledermausbesatz im Vorfeld zu den Baumaßnahmen. Wird ein Besatz festgestellt, sind von der Fachperson entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen auszuarbeiten und vom Vorhabenträger umzusetzen.

Das Plangebiet ist bis zum Baubeginn von relevanten Lebensraumelementen für die Mauereidechse wie z.B. Baumstübben, Stein- und Holzhaufen, Paletten, Schotterflächen, Bauschutt und Ähnlichem freizuhalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn der vorhandene Gebäudebestand abgerissen wird und der Bauschutt für längere Zeit auf der Fläche verbleiben soll. Die Erdmiete ist vollständig abzudecken.

Bodenschutzrechtliche Hinweise:

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18.915 geltenden Schutzzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden. Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.

Zur Minderung der Versiegelung ist darauf zu achten, dass die Größe der privaten Straßenverkehrsfläche nicht mehr als 15 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt.

Empfehlungen zur Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Referat Grünflächen) abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

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.

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.

Naturnahe Gestaltung der Dachfläche der Tiefgarage und sonstiger Grünflächen zur Schaffung von neuen Lebensräumen und zur Minimierung der Auswirkung des Verlustes von Grünflächen im städtischen Bereich.

Folgende Leitsätze sind bei der Gestaltung der geplanten Grünflächen zu berücksichtigen:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Herstellung von Bereichen ohne intensive Nutzung wie z.B. Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Anbringung von mind. 6-8 Fledermauskästen an den zu errichtenden Gebäuden (z.B. Ganzjahresquartier/Sommerquartier oder Fledermaus-Flachstein).

Grundstücksentwässerung

Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein **qualifizierter Entwässerungsantrag** inkl. Überflutungsnachweis gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen ist. Durch die Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

Ggf. erforderliche Planungen zu wasserrechtlichen Verfahren bzw. Änderungsverfahren sind ebenfalls durch den Bauherrn bzw. durch einen hierfür fachgleich geeigneten Dritten zu erstellen. Daraus entstehende Kosten trägt der Bauherr.

Gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist der Anschluss aller unter der Rückstauebene liegenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (Speicherblock-Systeme, Speicherschächte und Zisternen) in der Regel über Pumpen gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal vorzunehmen.

Davon ausgenommen sind offene, oberflächennahe und flache Rückhalteanlagen deren Not-überlauf mittels Rinnen, Gräben und Mulden an den Kanal erfolgt.

Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Auf den privaten Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Als Versickerungs- und Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer. Hierzu wird auch auf DIN 12056; DIN 1986-100 und die DIN EN 752 verwiesen. Alternativ zu Rückhalteanlagen können die Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn mindestens ein ganzjähriger Verbraucher (Toilettenspülung) angeschlossen ist.

Die Drän- und Speicherfunktion der Flachdächer ist für eine Zwischenspeicherung von mindestens 25 l/m² auszulegen.

Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens und der maximalen Drosselwassermenge

(Qd = 0,3 l/s je 100 m² Grundstücksfläche) eingehalten wird.

Beim Nachweis einer vollständigen Rückhaltung und Versickerung auf Grundlage gelender

Regelwerke (z.B. A 138; DIN 1986-100; DIN EN 752) und dem Nachweis eines funktionierenden Überflutungsschutzes kann ggf. von den Vorgaben des Mindestvolumens

und des Drosselabflusses abgewichen werden. Die Anlage eines Notüberlaufs ist dann hinfällig.

Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gemäß der Satzung der Stadtentwässerung

Kaiserslautern zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwässerungsantrag auf Grundlage der DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ der Überflutungsschutz für das Grundstück der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR nachzuweisen ist.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern

AöR ist nicht gestattet.

Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauebene (Satzung STE-AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätze,

Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst großem Nutzvolumen bei der Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.

Flächen für die Feuerwehr

Die Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr in dem Bebauungsgebiet (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) sind so auszubilden, dass sie den Anforderungen als **Fläche für die Feuerwehr** entsprechen und der Brandschutz gewährleistet ist. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Fassung 1998" anzuwenden.

Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet ist dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz zur Freigabe vorzulegen. Kann die erforderliche Löschwasserversorgung nicht aus dem öffentlichen Versorgernetz sichergestellt werden, muss der Erschließungsträger für eine alternative Bereitstellung sorgen.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h ist in einer maximalen Laufentfernung von 300 m zu den Wohnhäusern sicherzustellen.

Die Planung der Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet ist dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz vorzulegen.

Nach den Bestimmungen des **Denkmalschutzgesetzes** ist jeder zutage kommende archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstellen soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrn/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abteilung Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden (Meldepflicht).

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Fund von **Kampfmitteln** zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Es handelt sich um einen Altstandort i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), daher muss bei der Umsetzung (Baumaßnahmen, Umnutzungen) mit Auflagen von der zuständigen Behörde (SGD Süd) gerechnet werden.

Radonuntersuchung

Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet Radon vorkomme. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes könnten hierbei als Information dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Sollten Radonmessungen vorgenommen werden, bittet das Landesamt um die Übermittlung der Ergebnisse.

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Über die korrekte Durchführung von Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie Rheinland-Pfalz in Mainz Auskunft. Die Radonuntersuchung ist vor Baubeginn vorzunehmen.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Von Seiten des Bauherrn bzw. Bauträgers sind die zuständigen Abteilungen (Strom, Wasser, Gas) der **Stadtwerke Kaiserslautern**, Versorgungs – AG frühzeitig über den Baubeginn zu informieren.

Für alle Versorgungsträger/Hauseigentümer sind, falls erforderlich, auf den betroffenen privaten Grundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Form von Baulisten bzw. durch Eintrag ins Grundbuch zu sichern.

Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist der Nachweis für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden einzureichen.

Hinweis zu Einbruchsicherung

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Polizeipräsidium Westpfalz

Zentrale Prävention

Parkstraße 11

67655 Kaiserslautern

Tel.: 0631/369-1444

E-mail: beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

4. 1. 2022

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

10. 12. 2021

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, 4. 01. 2022
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplanentwurfs sind:

1. Bebauungsplan (Planzeichnung)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Schalltechnisches Gutachten
5. Konflikt- und Maßnahmenplan zu den Umweltbelangen
6. Historische Recherche und Umwelttechnischer Bericht

Anhang 1 zu den Textlichen Festsetzungen:

Artenliste Bepflanzung

Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft. Die Verwendung von weiteren Gehölzarten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bäume II- Ordnung	
<u>Laubbäume</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Prunus fruticosa Pall.	Steppen-Kirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, mit Ballen	
Sträucher	
<u>Standortheimische Straucharten</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hecken-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe	
Klettergehölze	
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Clematis Hybriden	Waldrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera heckrottii	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen
Stauden für Mauern	
<u>Sonnige Standorte</u>	
Dianthus cathusianorum	Kartäusernelke
Euphorbia spec.	Wolfsmilch- Arten
Saxifraga spec.	Steinbrech- Arten
Sedum spec.	Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec.	Hauswurz- Arten
<u>Halbschattige bis schattige Standorte</u>	
Asplenium ruta-muraria	Mauer- Streifenfarn
Cymbalaria muralis	Zimbekraut
Sedum spec.	Mauerpfeffer- Arten

Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.

Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen sind zu berücksichtigen.