

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Hohenecker Straße - Teil West"
Ka 0/123

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (I) BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 **Gewerbegebiet - GE** (§ 8 BauNVO)

Nach § 1 (5) BauNVO sind in dem geplanten Gewerbegebiet die Bauten, Einrichtungen und Anlagen in ihrer Lage und Ausführung so zu errichten, daß während des Betriebes am nächstbenachbarten Wohnhaus der angrenzenden Wohngebiete (WA) - Pfaffsiedlung und Bännjerrück - die Immissionsschutzrichtwerte nach TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Für die südlich angrenzenden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sind die nachfolgenden Immissionsschutzrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten:

Uni-Wohngebiet:

WR-Gebiet:	tagsüber 50 dB(A)
	nachts 35 dB(A)
WA-Gebiet:	tagsüber 55 dB(A)
	nachts 40 dB(A)

Am Harzhübel:

MI-gemischte Baufläche:	tagsüber 60 dB(A)
	nachts 45 dB(A)

Bei der Messung sind die Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 16.07.1968 zugrunde zu legen unter Berücksichtigung der abweichenden Regelungen der VDI 2058, Bl. 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft".

Ferner dürfen von den Bauten, Einrichtungen und Anlagen in dem Gewerbegebiet keine Rauch-, Staub-, Gas- oder Dampf-Emissionen und Erschütterungen ausgehen, die das benachbarte Wohnen beeinträchtigen.

In dem Gewerbegebiet sind unzulässig:

- * Geschäftsgebäude,
- * Büro- und Verwaltungsgebäude ohne direkte Zugehörigkeit zu einem Gewerbebetrieb,
- * Tankstellen,
- * Anlagen für sportliche Zwecke.

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind sowohl Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 14,0 m Traufhöhe festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

1.3.2 Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeder Bebauung freizuhalten.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden sind mit Klettergehölzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Blauregen usw.) zu begrünen.

1.6.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

- 1.6.3 Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mind. 18-20 cm.

Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 9 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

Folgende Baumarten können gepflanzt werden:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus petraea	- Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	- Robine "Monophylla"
"Monophylla"	
"Bessoniana" oder "Bessoniana"	

- 1.6.4 Die im Bebauungsplan nördlich der Hohenecker Straße gekennzeichnete Fläche ist zur besseren Gestaltung der Stadteingangssituation mit ausschließlich standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.6.5 Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.6 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 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und die RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

- 1.6.7 Die Waldflächen im Bebauungsplangebiet sind, in Anlehnung an die potentiell - natürliche Vegetation, stärker mit Laubgehölzen zu durchsetzen (Anteil der Laubgehölze mind. 75 %). Darüber hinaus ist die Ausbildung des Waldmantels mit Sträuchern und Hochstauden zu verbessern.
- 1.7 Altlastenkennzeichnungspflicht (§ 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Ziffern 16 und 24)

Im Falle einer Bebauung ist aus Gründen des Umweltschutzes weitgehende Versiegelung der Freiflächen im Bereich der gekennzeichneten Fläche vorzusehen.

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

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

Die Stellplätze dürfen, mit Ausnahme der kennzeichnungspflichtigen Fläche, nur mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o. ä. oder aber Drainpflaster bzw. Betonpflaster Verwendung finden soll.

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

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

2.3 Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Im Gewerbegebiet sind, mit Ausnahme der kennzeichnungspflichtigen Fläche, mind. 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu pflegen. Von diesen Grünflächen sind ca. 60 % als Rasen, Wiese oder Bodendeckerfläche herzustellen, ca. 40 % als geschlossene Strauchpflanzung mit einem Strauch pro 1 qm Pflanzfläche. In der Strauchfläche ist je 200 qm ein Baum erster Ordnung und je 100 qm ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.

Für Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fagus sylvatica	- Buche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
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	- Salweide

Sambucus nigra
Viburnum lantana

- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball

B. HINWEISE

- * Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachlicher Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- * Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
- * Bei einer Bebauung auf der Gewerbefläche außerhalb der kennzeichnungspflichtigen Fläche ist als Auflage im Bauschein festzusetzen, daß der Bauherr als Ausgleichsmaßnahme die alte Landesstraße L 502 außerhalb der Gewerbefläche entsiegelt und als Forstweg mit Schotterdecke herrichtet.
- * Für das geschlossene Regenrückhaltebecken ist die Statik und der Schichtaufbau so anzulegen, daß die Oberfläche begrünt werden kann. Bei einer Nutzung als Parkplatzfläche muß auch die Bepflanzung mit Bäumen möglich sein.
- * Mit dem Bauantrag sind folgende Auflagen festzusetzen, die Bestandteil der Baugenehmigung werden:
 - Die gesamten Baumaßnahmen sind durch einen unabhängigen Gutachter zu begleiten. Dieser Gutachter hat den Aushub analytisch zu begutachten und die anschließende Entsorgung zu dokumentieren, d. h. die Entsorgungswege vorzuschlagen sowie die Massen und Kosten zu berechnen. Im Rahmen der Entsorgungsfestlegung für bestimmte Abfälle hat eine entsprechende Analytik zu erfolgen. Ggf. sind Einzeldeponieerlaubnisse mit entsprechenden Entsorgungsnachweisen zu stellen und vorzulegen. Eine rechtliche Absicherung mittels einer Baulast ist zu empfehlen.
 - Bei den Gebäuden soll generell auf Keller verzichtet werden.
 - Zur Gründung der Bausubstanz müssen aushubarme Gründungsverfahren eingesetzt werden, die ein Zutagefördern von größeren Materialmengen nicht notwendig machen (z. B. Ramppfahlgründung, Pfahlplattenverdichtung, Streifenfundamentierung etc.)
 - Anfallender Aushub an betriebsspezifischen Abfällen muß zur Klärung der Entsorgungsfrage, d. h. zur Beprobung zwischengelagert werden. Die Zwischenlagerung hat so zu erfolgen, daß keine Mitteilungen an die Umwelt stattfinden können. Stäube und Sande müssen abgedeckt zwischengelagert werden. Der Zugriff Dritter hat mittels Einzäunung etc. unterbunden zu werden.
 - Begleitende Maßnahmen zum Schutz vor Verwehungen, speziell der Kupolofenstäube und anderer Abfälle, sind unbedingt während der Bauphase und später durchzuführen und ebenfalls durch einen beauftragten Gutachter zu überwachen.

- Es muß geprüft werden, ob der Aushub aufgrund der hohen Belastung an Kupolofenstäuben auf eine Sonderabfalldeponie verbracht werden muß.
- Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen sind generell im Doppelrohr zu verlegen.
- Die vorhandene Grundwassermeßstelle BK 1 an der alten Pirmasenser Straße (geplante Gebietserschließungsstraße) ist zu erhalten.

Kaiserslautern, 26.05.1993
Stadtverwaltung



G. Piontek
Oberbürgermeister

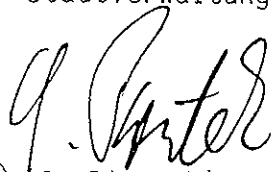
Kaiserslautern, 26.05.1993
Stadtverwaltung



(Metz)
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, den 17. Aug. 1993
Stadtverwaltung Kaiserslautern



G. Piontek
Oberbürgermeister