

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ Ka 0/150 b

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V. m. § 13 BauGB

rechtskräftig seit: 07.10.2022



A. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Literatur

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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)

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 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- 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 (BGBl. 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, 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

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 –Geräuschemissionen**, 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 (Verkehrslärm-schutzverordnung - 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 Berech-**

nung), Ausgabe Januar 2001, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138:** Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Beleuchtung

- **DIN EN 13201 Straßenbeleuchtung (Teil 1** Auswahl der Beleuchtungsklassen, **Teil 2** Güte-merkmale, **Teil 3** Berechnung der Güte-merkmale, **Teil 4** Methoden zur Messung der Güte-merkmale 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
- Mobilitätsplan Klima+ 2030

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 -15 BauNVO)

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

(§ 6a BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO **allgemein zulässig**:

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

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO **unzulässig**:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Folgende Einrichtungen sind nach §1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern **unzulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise können in den Urbanen Gebieten Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein und darf maximal 10% der gesamten Bruttobetriebsfläche des Gewerbebetriebs, höchstens jedoch 100 m² betragen. Innerhalb dieser 100 m² Verkaufsfläche können sowohl zentrenrelevante Sortimente als auch nicht zentrenrelevante Sortimente (beide sind in der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern festgelegt) zugelassen werden.

Folgende Einrichtungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO **unzulässig**:

- Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten 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-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung für die einzelnen Teilbereiche im Plangebiet wie folgt festgesetzt.

Die Grundfläche im Plangebiet ergibt sich aus den überbaubaren Flächen in der Planzeichnung und beträgt ca. 6.254 m²

Urbanes Gebiet 1 (MU 1)

Geschossfläche insgesamt maximal 5.000 m²

Urbanes Gebiet 2 (MU2)

Geschossfläche insgesamt maximal 10.000 m²

Die Zahl der Vollgeschosse, die jeweils zulässigen Staffelgeschosse (StG) und die maximale Gebäudehöhe sind in der Planzeichnung eingetragen und dadurch festgesetzt.

Unter der Geländeoberfläche hergestellte Tiefgaragen und über der Geländeoberfläche hergestellte Parkhäuser sowie deren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mit einzurechnen.

Unter der Geländeoberfläche hergestellte Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind bei der Zahl der Vollgeschosse nicht mit einzurechnen.

Über der Geländeoberfläche hergestellte Parkhäuser sowie deren Zufahrten sind bei der Zahl der Vollgeschosse mit einzurechnen.

1.3 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, bei der, unter Beachtung der Grenzabstände der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, die Länge der Gebäudeform auch über 50 Meter betragen darf.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

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

1.5 Stellplätze, Garagen, Parkhäuser, Tiefgaragen

(§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen, Parkhäuser und Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten „Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ zulässig.

Im mit „Urbanes Gebiet 2 (MU2)“ gekennzeichneten Bereich sind Stellplätze nur in unterirdischen Garagengeschossen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

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

Tiefer gelegene Grundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 Meter anzuböschten sowie höher gelegene Grundstücke abzuböschten.

1.8 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

- 1.8.1 Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe (GH)) ist unter Nr. 1.2 geregelt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt.
- 1.8.2 Als Oberkante der Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
- 1.8.3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann bis zu 1,50 Meter durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Fotovoltaikanlagen, Fahrstuhlchächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

1.9 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

Hinweis:

Wie aus den Hochwasserereignissen vom 11.06.2018, vom 27.05.2018 in der Innenstadt und auch aus der dem Referat Umweltschutz vorliegenden Starkregengefahrenkarte hervorgeht, ergibt sich für das Plangebiet und dessen Umfeld eine sehr hohe Überflutungsgefährdung.

Abwasservermeidung

- Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist 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 sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Rückhaltung und Versickerung

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

Als dezentraler Rückhalteraum im Kerngebiet und im Urbanen Gebiet ist ein **Volumen von mindestens 25 l/m²** (= 250 m³/ha) abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die Drän- und Speicherfunktion der Flachdächer ist für eine Zwischenspeicherung von mindestens 25 l/m² auszulegen. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an die weiterführende Oberflächenentwässerung (Kanäle, Gräben, Mulden) anzuschließen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund muss zwingend über eine belebte Oberbodenschicht erfolgen. Weiterhin ist durch die Bauherrin/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.

Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden. Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rückhalteanlagen in die öffentlichen Regenwasserbeseitigungsanlagen bzw. weiterführende offene Grabensysteme, bezogen auf die abflusswirksame Grundstücksfläche, beträgt 0,6 l/s je 100 m².

Hinweis zu privaten Ver- und Entsorgungsleitungen

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

1.10 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. Das heißt, die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten dürfen nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauenebene angeordnet werden

(Objektschutz). 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 Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 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.

Es ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks ohne Gefährdung der umliegenden Flächen nach DIN EN 752 in Verbindung mit der DIN 1986-100 zu führen.

Hinweise:

Aufgrund der Überflutungsgefährdung des Gebietes bei Starkregenereignissen (siehe Begründung, Kapitel 7.8) empfiehlt die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, tieferliegende Bereiche soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Stadt Kaiserslautern tritt schon seit Jahren für eine barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden für alle Menschen im Sinne einer nachhaltig gebauten Umwelt ein. Daher empfiehlt die Stadt, die Gebäude im Plangebiet barrierefrei zu bauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich), um die Zugänglichkeit der Gebäude allen Menschen gleichgestellt zu ermöglichen.

1.11 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zum Schutz vor Bodenbelastungen

Sollten sich im Zuge der Erarbeiten Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit zeigen, so ist die Maßnahme fachtechnisch zu begleiten und die Aushubarbeiten sind freizumessen.

Hinweis:

Siehe hierzu auch die Ausführungen und Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, im Kapitel „B: Hinweise“, Abschnitt „Ablagerungen / Bodenverunreinigungen / Bodenschutz“, Abschnitt Nr. 2

1.12 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

1.13 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Geh-, Fahrrechte (gekennzeichnet mit „GF“) werden zugunsten der durch die eingetragene Baulast angesprochenen Nutzungsberechtigten festgesetzt. Den Nutzungsberechtigten wird das Recht eingeräumt, die gekennzeichneten Flächen zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren.

Hinweis:

Für das Grundstück 3406/2 (Gemarkung Kaiserslautern) sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Kaiserslautern in der Summe 22 Kfz-Stellplätze im Sinne des § 71 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz als baurechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.

1.14 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, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Passiver Lärmschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{KAL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

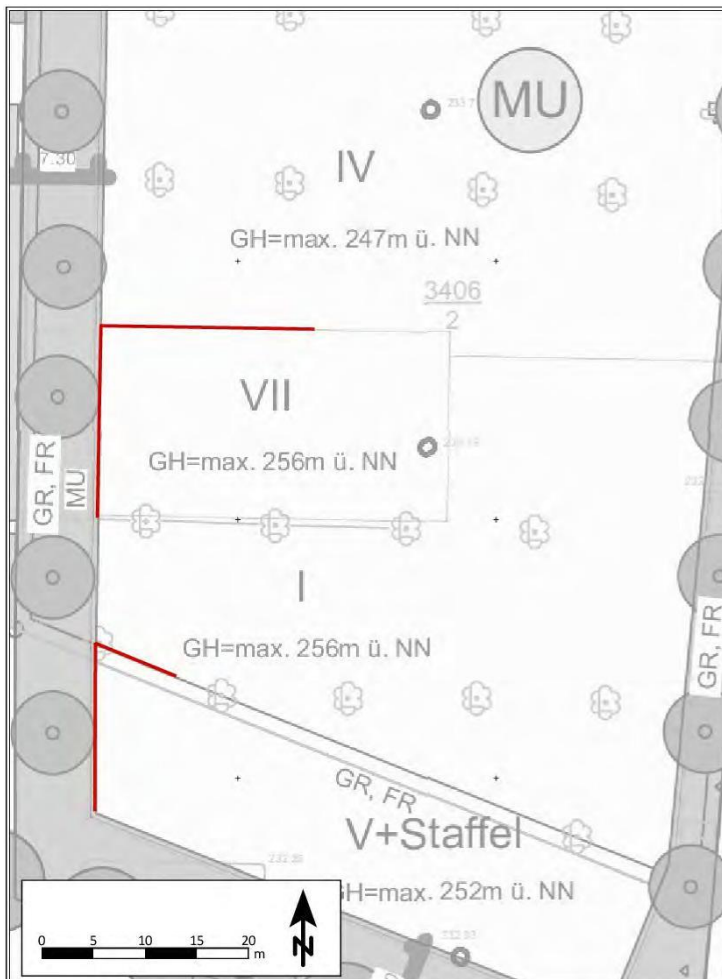
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den entsprechenden Karten der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm

An den gekennzeichneten Abschnitten (siehe Abbildung 1 und Planzeichnung) der Baugrenzen dürfen im Nachtzeitraum schutzbedürftige Räume in Wohnungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) keine offenbaren Fenster aufweisen. Ausnahmsweise können an den gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen offenbare Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Räumen zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie z.B. transparente Vorbauten, Prallscheiben) gewährleistet wird, dass vor dem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum der Gewerbelärmbeurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Abbildung 1: Schallschutz Gewerbelärm / Bereiche für nicht zu öffnende Fenster (rote Markierung)¹



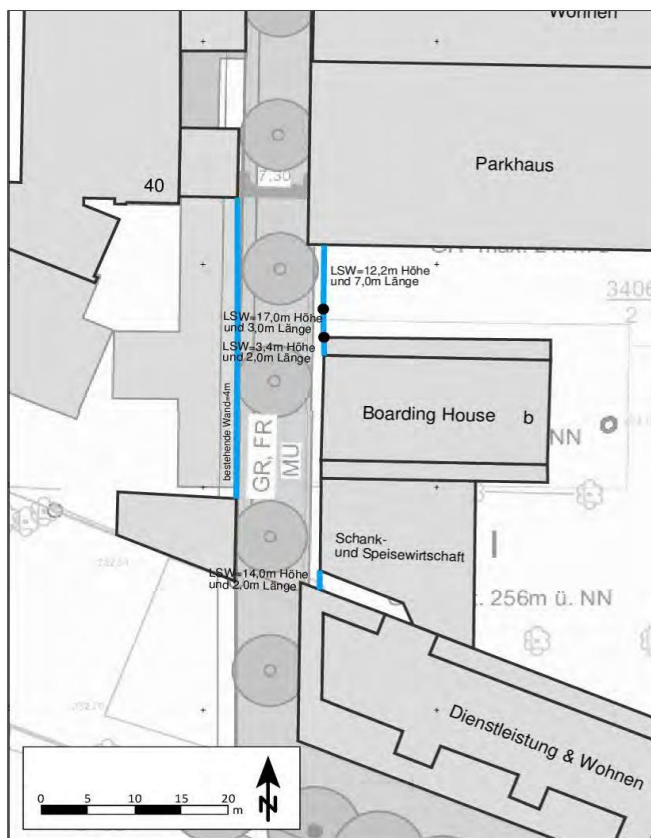
¹ FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße, Teiländerung 2“, Bericht P19-111/B3 vom 11.03.2021, Seite 44

Alternativ hierzu

Zwischen den im Urbanen Gebiet 1 und 2 zulässigen Gebäuden sind Schallschutzwände mit direktem Anschluss an die Gebäude zu errichten, sodass über die gesamte Länge der westlichen Baugrenze ein durchgehender Riegel aus Gebäuden und Lärmschutzwänden entsteht. Tordurchfahrten und sonstige bauliche Durchlässe sind unzulässig.

Folgende Lärmschutzwände sind an der westlichen Grenze des Baufensters erforderlich (siehe Abbildung 2 und Planzeichnung):

Abbildung 2: Schallschutz Gewerbelärm / Bereiche für Lärmschutzwände (blaue Linien)²



- Zwischen Gebäude b (Boarding House) und Parkhaus: Abgestufte Lärmschutzwand ausgehend von der Nordwestecke von Gebäude b (Boarding House) mit 3 m Länge und 17 m Höhe, daran anschließend mit 7 m Länge und 12,20 m Höhe (Höhe Parkhaus). Die Höhenangaben beziehen sich auf die Grundhöhe des Geländes.
- Lärmschutzwand zum Schutz des Staffelgeschosses (7.Obergeschoss) mit 2 m Länge und 3,4 m Höhe. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante des 6. Obergeschosses.
- Zwischen Gebäude a (Dienstleistung und Wohnen) und der Schank- und Speisewirtschaft: Lärmschutzwand mit 2 m Länge und 14 m Höhe. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Grundhöhe des Geländes.

² FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße, Teiländerung 2“, Bericht P19-111/B3 vom 11.03.2021, Seite 46

Soweit die der Schallschutztechnischen Untersuchung zu Grunde gelegenen geplanten Gebäude geringer dimensioniert werden, sind die v. g. Lärmschutzwände anzupassen und ein lückenloser Schallschutz zu gewährleisten.

Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung von mindestens DLR = 24 dB(A) aufweisen. Besondere Anforderungen an die Absorptionseigenschaften werden nicht gestellt.

Die Lärmschutzwände sind nicht erforderlich, wenn vor durch Überschreitungen betroffenen Fenstern durch sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Balkone, Loggien) die Gewerbelärmeinwirkungen um mindestens 5 dB(A) gemindert werden

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

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

2.1.1 Dachflächen (Dachbegrünung), Decken von Tiefgaragen und Parkhäusern sowie Dachterrassen

- Im Plangebiet sind ausschließlich **Flachdächer** zulässig. Die Dächer aller baulichen Anlagen bis 20 Grad Neigung sind zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochtonem) Pflanz- bzw. Saatgut zu begrünen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich. Die Gebäudestatik beziehungsweise Dachstatik ist entsprechend anzupassen.
Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

Für die Installation von nicht aufgeständerten Fotovoltaikanlagen, die Belichtung unterliegender Räume (verglaste Flächen) und für erforderliche technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des zuvor genannten Flächenanteils bis maximal 50% der Fläche zugelassen werden. Dabei ist für die verbleibenden Flächen eine intensive Bepflanzung nachzuweisen.

Die Drän- und Speicherfunktion des extensiv begrünten Dachaufbaus bzw. des Dachaufbaus für Flachdächer und flach geneigte Dächer ist für eine Zwischenspeicherung von mindestens 25 l/m² und eine spezifische Drosselung der Abflussmenge von maximal 60 l/s x ha auszulegen.

- **Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen** sind zu mindestens 80% mit einer mindestens 50 cm dicken Vegetationstragschicht zuzüglich einer Drainschicht zu überdecken und dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochtonem) Pflanz- bzw. Saatgut zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist das Substrat auf mindestens 90 cm zu erhöhen. Die Gebäudestatik bzw. Dachstatik ist entsprechend anzupassen.

Für die Belichtung und Belüftung und für erforderliche technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des zuvor genannten Flächenanteils bis maximal 50 % der Fläche zugestanden werden.

- Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-„Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“, Ausgabe 2018 oder aktueller entsprechen.

Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe und der Art des Substrats und das Einbringen von Totholz geeignet.

Hinweis:

Durch die eingesetzten Begrünungssubstrate wird die Verdunstungskapazität erhöht und die Regenwasserabflüsse zusätzlich durch Zwischenspeicherung reduziert. Dies kann durch eine Kombination mit technischen Rückhalteelementen (z. B. dem Substrat unterlegte Speicherplatten) zusätzlich gesteigert werden.

Beim abflussmindernden Einsatz von Dachbegrünungen mindert sich nach § 19 der „Entgeltsetzung Abwasserbeseitigung“ der Stadt Kaiserslautern dadurch die jährliche Oberflächenwassergebühr der Dachfläche.

Die jeweiligen Rückhaltekapazitäten bzw. Gebührenreduzierungen werden auf Basis der Herstellerangaben zum eingesetzten Material durch die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR im Zuge der Genehmigung des Entwässerungsantrages festgelegt.

2.1.2 Fassadengestaltung / Fassadenbegrünung

- Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen. Weiterhin zulässig sind Holzverkleidungen, Blechverkleidungen und Verkleidungen aus anderen, nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen.
- Zur Gestaltung von Gebäudefassaden sind Materialien bzw. Anstriche mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu verwenden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.
- Zur besseren Durchgrünung des Gebiets sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit mehr als 40 m² fensterloser Fläche mit heimischen Kletter- oder Rankpflanzen, gegebenenfalls je nach Art mit Hilfe zusätzlicher Rankhilfen/Rank-systeme zu begrünen. Die Pflanzbeete der Kletter- oder Rankpflanzen müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Die Fassadenbegrünungsmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- Baulich nicht geschlossene Fassaden (wie Stützpfilerkonstruktionen bei Parkhäusern) mit mehr als 40 m² fensterloser Fläche müssen zumindest an den Stützpfйлern mit heimischen Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Die Pflanzbeete der Kletter- oder Rankpflanzen müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Im Bereich des Einsatzes von Fassaden mit Fotovoltaikerelementen kann auf eine Fassadenbegrünung ausnahmsweise verzichtet werden. Die Fassadenbegrünungsmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- Die Errichtung von Holzhäuser mit Rundstammfassaden, Blockholzhäuser oder Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstamm ist unzulässig. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

2.1.3 Erneuerbare Energien

Fotovoltaikanlagen

Hinweis:

Die Installation von Fotovoltaikanlagen im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet ist sinnvoll. Im Kaufvertrag zur Veräußerung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Vorhabenträger sollte dieser zur Installation von Fotovoltaikanlagen im Plangebiet verpflichtet werden.

Fernwärme

Hinweis:

In der Burgstraße ist zwischen Brüder- und Woogstraße eine Fernwärmeleitung verlegt. Die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme ist somit möglich. Der Anschluss des Plangebiets im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energien ist sinnvoll. Im Kaufvertrag zur Veräußerung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Vorhabenträger sollte dieser zum Anschluss des Plangebiets an die Fernwärmeleitung in der Burgstraße verpflichtet werden.

2.2 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäude- oder Grundstückseingängen angebracht werden.

Untersagt sind:

- a) Werbeanlagen größer als 2,0 m²,
- b) störende Häufung (Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.),
- c) Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht,
- d) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Zulässig ist:

- Im Plangebiet ist einmalig die Errichtung einer Sammel-Werbetafel zwecks gemeinschaftlicher Werbung zulässig.
- Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.
- Die Sammel-Werbetafel darf eine maximale Höhe von 10 Meter aufweisen.

Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite am festgesetzten Bezugspunkt durchzuführen.

2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Drahtzäunen - zulässig. Straßenseitige Einfriedungen werden hierbei auf die Höhe von maximal 1,20 m beschränkt.
- An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 Meter errichtet werden, die hinterfüllt werden dürfen sowie Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 Meter gepflanzt werden. Zusätzlich können die Mauern bzw. Stützmauern als Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder als Mauern mit Hecken ausgeführt werden. Als Materialien sind nur zulässig: Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton sowie Gabionen. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedungen auf Stützmauern sind nur in Form von aufgesetzten Hecken (Gesamthöhe einschließlich Hecke maximal 2,00 Meter) zulässig.
- Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von maximal 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.

2.4 Ausschluss von Garagen in der Erdgeschosszone im Urbanen Gebiet 2 (MU2) (§ 1 Abs. 7 BauNVO, § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Urbanen Gebiet 2 (MU2) sind im Erdgeschoss jedes Gebäudes der Bau oder die Nutzung von Garagen ausgeschlossen.

Siehe auch: Festsetzung Nr. 1.5

2.5 Reduzierung der in § 8 Abs. 6 Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO, § 8 Abs.10 Nr. 2 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet können entlang der nördlichen Grenze des mit Baugrenzen abgetrennten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs „MU2“ auf Grund der städtebaulichen Verhältnisse und des Bedarfs an innerstädtischen Wohnungen die Abstände nach § 8 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz auf das Maß reduziert werden, das sich aus den festgesetzten Baugrenzen und den Gebäudehöhen ergibt.

Die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung von Aufenthaltsräumen und der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

2.6 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren beziehungsweise im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzungen der Sicht zu entziehen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Hinweis:

Die Pflanzenliste mit Vorschlägen zu Gehölzarten (Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen) für Bepflanzungsmaßnahmen und den Mindestpflanzqualitäten im Plangebiet befindet sich im Anhang zu diesen Textlichen Festsetzungen.

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutz

Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss, etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten wie z. B. Mauereidechsen im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/Mai oder im Sommer erst ab Juni/Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) erfolgen. Hierfür ist eine ökologische Baubegleitung bei einem fachkompetenten Planungsbüro zu beauftragen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung an einen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Bereich umzusiedeln.

Vögel

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderlich Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d. h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen. Die Kontrolle ist in Text und Bild zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Fledermäuse

Höhlen, Spalten und Fugen von Quartiersbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis:

Generell ist die Arbeitsbreite bei Baumaßnahmen im Plangebiet zum Schutz benachbarter Bäume so gering wie möglich zu halten.

3.2.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze (entlang der Burgstraße) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten und einzuhalten.

Als Schutzmaßnahmen der Bäume sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich;
- kein Befahren und keine Lagerungen im Umfeld des Gehölzes;
- Bei Offenlegung von Wurzeln im Bereich zu erhaltender Gehölze, insbesondere bei Bäumen, sind diese im Rahmen der Baustellentätigkeit gemäß DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen;
- Schutz des Baumstammes, gegebenenfalls durch Abmarkierung beziehungsweise durch Anbringen eines Schutzzaunes um den Stamm;
- Gehölze, welche trotz der Erhaltungsgebote ausgefallen sind, sind durch Neuanpflanzungen aus der Pflanzenliste innerhalb eines Jahres seit dem Abgang zu ersetzen.

Hinweis:

Die letztendliche Erhaltung der Baumreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Burgstraße) ist nur gegeben, wenn der durchwurzelte Raum und die vorhandenen Wurzeln als Wasser- und Nährstofftransporter erhalten und geschützt werden. Die genaue Lage von statisch wirksamen und nährstoffversorgenden Wurzeln kann jedoch nur durch eine Wurzelrecherche (Aufgrabung) im Vorfeld festgestellt werden. Zur Erhaltung kann es notwendig werden, einen Wurzelgraben ein Jahr im Vorfeld der Baumaßnahme herzustellen. Ein Fachgutachten eines anerkannten Sachverständigen im Vorfeld sowie eine ökologische Baubegleitung gilt es zur Erhaltung der Bäume zu veranlassen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Referat Grünflächen zu klären.

3.2.2 Bepflanzung von Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zur Gliederung von oberirdischen Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze (bei einreihiger Anordnung) und je angefangene acht Stellplätze (bei doppelreihiger Anordnung) ein Baumstandort in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen entsprechend der Pflanzenliste (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Kommt es zu Ausfällen der Baumpflanzungen sind gleichartige Neupflanzungen durchzuführen und diese zu erhalten.

Die Baumstandorte innerhalb der befestigten Stellplatzflächen sind gemäß den FLL-Richtlinien "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 (Ausgabe 2010)" herzustellen.

Mindestpflanzqualitäten sind für
die Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt., mit Ballen und Stammumfang 16-18 cm,
für Heister 2 x verpflanzt., h = 125-150 cm und
für Sträucher 2 x verpflanzt., 60-100 cm
Kletterpflanzen 2 x verpflanzt, mit Topfbällen, h = 60-100 cm.

Jeder Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die jeweilige Baumscheibe ist fachgerecht vorzubereiten und in einer Größe von mindestens 4 m² bis 6 m² mit mindestens 12 m³ Baums substrat auszubilden. Kommt es zu Ausfällen der Baumpflanzungen, sind gleichartige Neupflanzungen durchzuführen und diese zu erhalten.

3.2.3 Bepflanzung der nach der festgesetzten Grundfläche (GR) nicht überbaubaren Flächen beziehungsweise der bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80% gärtnerisch mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste (siehe Anhang) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Steingärten, Kiesbeete, Schotterflächen sowie sonstige derartige Versiegelungen sind unzulässig.

Je 200 m² der nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des jeweiligen Baugrundstücks ist mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kommt es zu Ausfällen der Baumpflanzungen, sind gleichartige Neupflanzungen durchzuführen und diese zu erhalten.

3.2.4 Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Meuthstraße) sind mit zwei Metern Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und mit 15 Meter Abstand zueinander anzuordnen. Die Standorte der Bäume in der Planzeichnung können im Bereich von Zufahrten um die Zufahrtsbreite, jedoch maximal 5 Meter, verschoben werden. Entlang der Meuthstraße müssen mindestens fünf Bäume gepflanzt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind mit mindestens vier Metern Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und mit 15 Meter Abstand zueinander anzuordnen. Die Standorte der Bäume in der Planzeichnung können im Bereich von Zufahrten um die Zufahrtsbreite, jedoch maximal 5 Meter, verschoben werden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze müssen mindestens vier Bäume gepflanzt werden. Eine ausreichende Befahrbarkeit des Areals zwischen Grundstücksgrenze und Bebauung für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, der Rettungsdienst, für Müllfahrzeuge, etc. ist zu berücksichtigen.

Für alle Baumanpflanzungen gilt, dass jeder Baum gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern ist. Die jeweilige Baumscheibe ist fachgerecht vorzubereiten und in einer Größe von mindestens 4 m² bis 6 m² mit mindestens 12 m³ Baums substrat auszubilden.

Kommt es zu Ausfällen der Baumpflanzungen, sind innerhalb von sechs Monaten nach dem Ausfall gleichartige Neupflanzungen durchzuführen und diese zu erhalten.

3.2.5 Ersatzpflanzungen für nach Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern geschützte Bäume im Plangebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Hinweis:

Für die Rodung von Bäumen außerhalb von im Vollverfahren aufgestellten Bebauungsplänen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern anzuwenden. Sollen für ein beantragtes Bauvorhaben geschützte Bäume entfernt werden, ergeht die Entscheidung darüber im Baugenehmigungsverfahren. Die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung vom Verbot der Baumfällung ist unter Darlegung der Gründe und Beifügung einer Lageskizze zu beantragen. Standort, Art, Höhe und Stammumfang der geschützten Bäume müssen ausreichend dargestellt werden.

Für Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern im Plangebiet geschützt sind und die, nach Erteilung der Fällgenehmigung, gefällt werden müssen, hat der Verursacher Ausgleichspflanzungen vorrangig vor Ort und in Form von Baumpflanzungen (im Verhältnis 1:1) vorzunehmen. Die Art und Größe der zum Ausgleich anzupflanzenden Bäume sind auf der Grundlage der Pflanzenliste (siehe Anhang) vorzunehmen.

Sollten auf dem Baugrundstück nicht alle gefälltten Bäume durch Baumersatzpflanzungen ausgeglichen werden können, sind auch die nachfolgenden Ersatzmaßnahmen vor Ort zulässig:

- 100 m² extensive Dachbegrünung für 1 Stück Baum;
- 100 m² Fassadenbegrünung (wandgebundene Begrünungen z. B. Living Walls) für 1 Stück Baum;
- 200 m² Fassadenbegrünung (bodengebundene Begrünungen) für 1 Stück Baum;

Die Bepflanzung von Stellplätzen (siehe Nr. 3.2.2) und die in der Planzeichnung im östlichen und westlichen Plangebiet zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (siehe Nr. 3.2.4) können für die Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Die bestehende Baumreihe (sieben Platanen) entlang der Burgstraße (siehe Nr. 3.2.1) kann auf die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht angerechnet werden.

Können über die zuvor genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht alle nach der Baumschutzsatzung geschützten und gefälltten Bäume im Plangebiet ausgeglichen werden, sind vom Vorhabenträger an anderer Stelle standortgerechte Bäume bestimmter Größe zu pflanzen.

Die Ausgleichspflanzungen und Ersatzmaßnahmen sind mit der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen vorab abzustimmen und im Freiflächengestaltungsplan (siehe unter **B: Hinweise**, Nr. 10 dieser Textlichen Festsetzungen) nachzuweisen.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparendem Lichtspektrum zu verwenden (z.B. LED, Natriumdampfiederdrucklampen oder gleichwertiges). Auf eine niedrige Anbringung und eine geschlossene Bauweise (Lichtabschirmung) ist zu achten.

Lichtmenge

Bei normgerechter Beleuchtung ist jeweils die Beleuchtungsgüte mit der niedrigsten Lichtmenge zu wählen. Die angewendeten Normwerte stellen gleichzeitig die Obergrenze der Lichtmenge dar und sollen nicht wesentlich überschritten werden.

Lichtlenkung

Dekorative Leuchten für funktionales Licht sind grundsätzlich voll abzuschirmen. Bei funktionalen Leuchten darf kein Licht in den oberen Halbraum abgestrahlt werden (full-cut-off). Die Leuchten dürfen zudem nicht aufgeneigt werden (Montage horizontal). Bei Bedarf ist eine entsprechende Abschirmung von ungewünschtem Streulicht durch geeignete Maßnahmen vorzusehen, um eine unnötige Aufhellung von Fassaden oder Grünbereichen zu vermeiden. Auch freistrahrende Wandleuchten (z. B. Leuchtstofflampen bzw. deren LED-Ersatz) sind zu Gunsten von gerichteten Leuchten zu vermeiden.

Die Grenzwerte des Gütemerkmals TI (Threshold Increment) zur Begrenzung physiologischer Blendung sind zu berücksichtigen. Der TI-Wert gibt an, um wie viel Prozent die Sehschwelle durch Blendung erhöht wird. Diese Sehschwelle ist der Leuchtdichteunterschied, bei dem ein Objekt gerade noch vor seinem Hintergrund erkannt wird. Kann das TI-Verfahren nicht praktikabel angewendet werden, ist bei der Leuchtauswahl die Lichtstärkeklasse G6 zu wählen.

Die Beleuchtung von Verkehrsflächen außerhalb des besiedelten Bereichs ist zu vermeiden.

Lichtfarbe

Zulässig ist der Einsatz von bernsteinfarbenem bis warmweißem, statischem Licht mit einem Anteil von 4% bis maximal 14% kurzwelliger Strahlung (ultraviolettes und blaues Licht) unter einer Wellenlänge von 500 nm (Nanometern) des gesamten sichtbaren Lichts (380-780 nm). Dieses Licht entspricht etwa einer äquivalenten Farbtemperatur von 1700 Kelvin (K) bis maximal 3000 K (z. B. „PC amber“ LEDs mit 2000 K oder 2700 K mit Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201) und ist schonend für Menschen, Insekten und nachtaktive Tiere. Diese Farbtemperaturen erfüllen z. B. die Anforderungen an den Farbwiedergabeindex der technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4. LED Lampen tragen darüber hinaus durch ihre höhere Energieeffizienz zum Klima- und Umweltschutz bei.

In jedem Fall ist die DIN EN 13201-2, 3, 4, 5 „Straßenbeleuchtung“ zu beachten.

4. Kfz-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.

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

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

4.2 Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

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

Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Tabelle unter Nr. 4.4 der Textlichen Festsetzungen nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf auf der Grundlage der Richtwerte aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (VwV-Stellplätze) vom 24. Juli 2000 beziehungsweise an dem Beschluss des Bauausschusses Kaiserslautern vom 31.10.1995 über nachzuweisende Stellplätze. 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 Kfz-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 Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder gesenkt werden.

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

4.3 Anforderungen an die Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Kfz-Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ sowie innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage)“ herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Fahradabstellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ herzustellen und müssen folgende Grundanforderungen erfüllen:

1. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppe 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 aufweisen.

4.4 Richtwertfestsetzung für die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätze

Nr.	Bauvorhaben	Richtwert Kfz-Stellplätze je angegebener Einheit	Richtwert Fahrradstellplätze je angegebener Einheit
1.	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen (Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen)	1 Stellplatz je Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung
1.2	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	1 Stellplatz je 10 Wohnungen
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten	1 Stellplätze je 2 Betten
1.4	Wohnheime für Studierende	1 Stellplatz je 3 Betten	1 Stellplätze je 2 Betten
1.5	Schwesterwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	1 Stellplätze je 3 Betten
1.6	Wohnheime für Arbeitnehmer*innen	1 Stellplatz je 4 Betten	1 Stellplätze je 3 Betten
1.7	Altenwohnheime, Altenheime	1 Stellplatz je 15 Betten	1 Stellplatz je 10 Betten
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein (geringer Besucherverkehr)	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche	1 Stellplatz je 60 m ² Nutzfläche
2.2	Büro- und Verwaltungsräume allgemein (erheblicher Besucherverkehr)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze	1 Stellplatz je 45 m ² Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten (siehe hierzu: Festsetzung Nr. 1.1.1)		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche, mindestens 2 Stellplätze je Laden	1 Stellplatz je 100 m ² Verkaufsfläche
3.2	Läden (geringer Besucherverkehr)	1 Stellplatz je 50 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 100 m ² Verkaufsfläche
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	1 Stellplatz je 50 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	1 Stellplatz je 25 Sitzplätze
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	1 Stellplatz je 25 Sitzplätze
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	1 Stellplatz je 25 Sitzplätze
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Plätze für Besucher*innen	1 Stellplatz je 250 m ² Sportfläche	1 Stellplatz je 500 m ² Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Plätzen für Besucher*innen	1 Stellplatz je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplätze je 15 Plätze für Besucher*innen	1 Stellplatz je 50 Plätze für Besucher*innen

5.3	Sporthalle ohne Plätze für Besucher*innen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	1 Stellplatz je 100 m ² Hallenfläche
5.4	Sporthalle mit Plätzen für Besucher*innen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Plätze für Besucher*innen	1 Stellplatz je 50 Plätze für Besucher*innen
5.5	Fitnesscenter/Sportstudio	1 Stellplatz je 15 Plätze für Besucher*innen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
5.6	Kegelbahn, Bowlingbahn	1 Stellplatz je Bahn	1 Stellplatz je Bahn
6.	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 12 m ² Gastraum	1 Stellplatz je 12 m ² Gastraum
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten	1 Stellplatz je 30 Betten
6.3	Jugendherberge	1 Stellplatz je 10 Betten	1 Stellplatz je 10 Betten
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenhäuser und Altenpflegeheime	1 Stellplatz je 10 Betten	1 Stellplatz je 30 Beschäftigten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen	1 Stellplatz je 30 Schüler*innen	1 Stellplatz je 15 Schüler*innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je 25 Schüler*innen, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler*innen über 18 Jahre	1 Stellplatz je 20 Schüler*innen
8.3	Sonderschule für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler*innen	1 Stellplatz je 10 Schüler*innen
8.4	Fachhochschule, Hochschule	1 Stellplatz je 5 Studienplätze	1 Stellplatz je 15 Studienplätze
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stellplatz je 20 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 20 Studienplätze
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stellplatz je 15 Plätze für Besucher*innen	1 Stellplatz je 15 Plätze für Besucher*innen
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte	1 Stellplatz je 10 Beschäftigten
9.2	Ausstellungsräume	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche

Hinweis:

Siehe hierzu auch die Erläuterungen in der Begründung, Kapitel 6.8 (Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze)

B. HINWEISE

Die Hinweise tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Sie tragen zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Problematik bei.

1. Archäologie / Denkmalschutz

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden könnten.
2. Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des gültigen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die zuvor genannten Schritte entbinden nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für Maßnahmen erforderlich. Die vorgenannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.
4. Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen beziehungsweise dürfen von Planierungen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
5. Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde/Denkmalschutz: Im Geltungsbereich können Funde (z. B. archäologische Fundstellen/Grabungsschutzgebiete) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kaiserslautern unverzüglich anzuzeigen.

2. Geologie / Baugrund / Radon

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist auf folgendes hin:

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsucherlaubnis für Erdwärme „Kaiserslautern West“. Inhaberin der Berechtigung ist die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG. Informationen über das Vorhaben sind von der Berechtigungsinhaberin zu erfragen.
2. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten hätten gezeigt, dass mit niedrigem beziehungsweise mäßigem Radonpotenzial zu rechnen sei.
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 Baugrund eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten, des Bauplatzes oder Baugebiets sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.
Das Landesamt bitte um die Übermittlung der Ergebnisse der Radonmessung, damit diese zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.
Informationen zur Durchführung von Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz.

3. Grundwasserstand

Das Referat Umwelt weist darauf hin, mit einem relativ hohen Grundwasserstand im Plangebiet zu rechnen ist. Bei einer möglichen sich hieraus resultierenden notwendigen Wasserhaltung, sowohl während der Bauphase, als auch möglicherweise nach Abschluss der Baumaßnahme, sei auch mit kontaminiertem Wasser zu rechnen, welches gegebenenfalls nur nach einer Vorbehandlung einzuleiten wäre. Details müssen sowohl mit der Unteren Wasserbehörde als auch mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR im Vorfeld abgestimmt werden.

4. Oberflächenwasser / Entwässerung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, die im Bebauungsplan vorgesehene Flächenversiegelung definitivonsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen verändere, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Es wird deshalb vorgeschlagen, bei der Planung der inneren Erschließung des Gebiets auf die wasserwirtschaftlichen Belange so zu achten, dass eine angepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen wird.

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR weist auf folgendes hin:

1. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag inklusive Überflutungsnachweis gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen. Die Entwässerungskonzeption und der Entwässerungsantrag sind frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche Planungen zu wasserrechtlichen Verfahren bzw. Änderungsverfahren sind ebenfalls durch die Bauherrin/den Bauherrn bzw. durch einen hierfür fachgleich geeigneten Dritten zu erstellen. Daraus entstehende Kosten trägt die Bauherrin/der Bauherr. Durch die Bauherrin/den Bauherrn sind die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen und die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.
2. Gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist der Anschluss aller unter der Rückstauenebene liegenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (Speicherblock-Systeme, Speicherschächte und Zisternen etc.) in der Regel über Pumpen gedrosselt an das öffentliche Kanalsystem, hier Oberflächenwasserkanal und nachfolgend Gewässerverrohrung (verrohrte Lauter), vorzunehmen. Davon ausgenommen sind offene, oberflächennahe und flache Rückhalteanlagen deren Notüberlauf mittels Rinnen, Gräben und Mulden an den öffentlichen Kanal erfolgt.

3. Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gemäß der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.
4. 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.
5. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist nicht gestattet.
6. Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauenebene (Satzung STE-AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätzen, Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst großem Nutzvolumen bei einer evtl. notwendigen Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.
7. 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 oder Zisternen. 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. Besondere Effektivität erlangt die Brauchwassernutzung im Bereich gemeinschaftlicher oder gewerblicher Nutzung. Die Drän- und Speicherfunktion der Flachdächer ist für eine Zwischenspeicherung von mindestens 25 l/m² ausulegen.
8. 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 ($Q_d = 0,6 \text{ l} / 100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche) eingehalten wird. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Niederschlagsmengen vor Einleitung in den Regenwasserkanal einer Rückhaltung sowie einer Drosselung zugeführt worden sind.

5. Ablagerungen / Bodenverunreinigungen / Bodenschutz

1. Das Referat Umwelt weist darauf hin, es nicht auszuschließen ist, dass nach dem 2. Weltkrieg im Bereich der Plangebiets Trümmerschutt abgelagert wurde und/oder auf Grund der Nutzung als Parkplatz dort kleinräumige, lokale Schadstoffeinträge stattgefunden haben könnten. Falls dort entsprechende Ablagerungen oder Verunreinigungen vorhanden sind, wird auf mögliche bodenschutzrechtliche, insbesondere auch abfallrechtliche Konsequenzen, die sich im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen ergeben könnten, hingewiesen.
2. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass unmittelbar östlich der Meuthstraße sich eine im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (Reg-Nr. 31200000-0361) als Altablagerung erfasste Fläche befindet. Das von der Fläche ausgehende Gefährdungspotential konnte auf Basis der bisher vorliegenden Erkenntnisse fachlich nicht abschließend bewertet werden. Auch die horizontale und vertikale Ausdehnung der Auffüllung sind nicht bekannt. Die Altablagerung unter-

liege den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zuständig.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß den Erhebungsdaten, die der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vorliegen, unmittelbar östlich des Plangebietes in der Altablagerung 312 00000 - 0361 Auffüllungen u.a. mit Ziegelbruch, Holz, Glas, Schlacke und schwarzen Einlagerungen angetroffen wurden. Da diese Altablagerung vor allem in westlicher Richtung, also in Richtung des Plangebiets, nicht abgegrenzt ist, muss auch dort mit Auffüllungen der oben genannten Art, aber auch mit anderen Inhalts- bzw. Schadstoffen unbekannter Art, gerechnet werden. Darüber hinaus muss im innerstädtischen Bereich aufgrund der sehr langen und wechselhaften Nutzungshistorie dieser Fläche mit Auffüllungen und/oder sonstigen schadstoffhaltigen Einträgen aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gerechnet werden. Letztendlich ist zudem eine Beeinflussung des Untergrunds durch die benachbarte Tankstellennutzung jenseits der westlichen Grundstücksgrenze nicht auszuschließen. Daher muss ein altlastentechnischer Gutachter an den Baumaßnahmen, möglicherweise auch schon an der Planung des Bauenden, beteiligt werden. Notwendige Bodenuntersuchungen sind sowohl vorab möglich, als auch baubegleitend.

Der Fachgutachter muss mindestens nachfolgendes sicherstellen und dokumentieren:

- a) Die abfallrechtlich korrekte Entsorgung aller Aushubmassen.
- b) Die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insofern diese aufgrund möglicher vorhandener und verbleibender schadstoffhaltige Auffüllmassen oder sonstiger Schadstoffbelastungen im Untergrund beeinträchtigt werden könnten.
- c) Er muss weiterhin sicherstellen, dass andere Schutzgüter, beispielsweise Grundwasser, durch verbleibende schadstoffhaltige Auffüllmassen oder sonstige Untergrundbelastungen nicht beeinträchtigt werden.
- d) Der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Bodenschutzbehörde muss die Möglichkeit eingeräumt werden, an allen bodenschutz-rechtlichen Arbeitsschritten (Voruntersuchungen und/oder Tiefbauarbeiten) rechtzeitig beteiligt zu werden.
- e) Die abschließende o.g. Dokumentation ist sowohl der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als auch dem Referat Umweltschutz unaufgefordert vorzulegen.

6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Fernwärme

1. Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz gedeckt werden kann.
2. Die Stadtwerke nehmen hinsichtlich des Löschwasserbedarfs auf Grund der angestrebten hohen Ausnutzung der Flächen an, dass der Maximalwert von 192 m³/h maßgeblich sein wird. Es wird die Überprüfung der Annahme durch die Feuerwehr empfohlen. Der Löschwasserbedarf von 192 m³/h könnte über die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen in der Lauterstraße und in der Burgstraße gedeckt werden.
3. Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (SWK) teilt mit, dass sich auf der überplanten Grundstücksfläche Strom-Netzanschlüsse von Beleuchtungsanlage der Stadtverwaltung Kaiserslautern und von Parkautomaten befinden. Mit dem Rückbau dieser Einrichtungen müssten auch die Netzanschlüsse von dem Stromversorgungsnetz abgetrennt werden. Die Abtrennungen werden üblicherweise bei der SWK beantragt und nachfolgend mit dem Antragsteller abgerechnet.
4. Für die Stromversorgung der geplanten Neubauten fordern die SWK eine weitere Trafostation. Diese müsse als freistehende Anlage im Abstand von 10 Metern zu nächstgelegenen Gebäuden, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten können, errichtet werden.

Der Flächenbedarf für die Trafostation beträgt je nach Konzeption ca. 7,25 m x 5 m; der Raumbedarf beträgt ca. 6,6 m x 3 m.

5. Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (SWK) teilt mit dass eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme (Lage: Burgstraße, zwischen Brüderstraße und Woogstraße; DN125/225KMR) und Gas (Lage: Lauterstraße, Burgstraße) aus den vorhandenen Leitungen möglich ist.
6. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

7. Löschwasserversorgung und Feuerwehr

1. Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG nimmt auf Grund der angestrebten hohen Ausnutzung der Flächen im Bebauungsplangebiet an, dass der Maximalwert von 192 m³/h des DVGW-Arbeitsblatts, W405, Tabelle 1, maßgeblich ist. Der Löschwasserbedarf von 192 m³/h könne über die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen in der Lauterstraße und in der Burgstraße gedeckt werden.
2. Die Planung der Löschwasserversorgung ist dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, zur Freigabe vorzulegen. Die erforderlichen Löschwassermengen können erst bei der konkretisierten Planung festgelegt werden. Zusätzliche Hydranten sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung auf Privatgelände können erforderlich werden. Kann die erforderliche Löschwasserversorgung nicht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz sichergestellt werden, muss der Grundstückseigentümer/Erschließungsträger die Bereitstellung besorgen.
3. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.
4. Die Hydranten im öffentlichen Straßennetz müssen jederzeit frei zugänglich sein (z. B. keine Anordnung in Parkbuchten) und dürfen einen maximalen Abstand von 100 Meter untereinander haben.
5. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf öffentlichen sowie privaten Flächen können im Zuge der Detailplanungen erforderlich werden.
6. Der Bauherrin bzw. dem Bauherren obliegt die Abstimmung mit sonstigen Fachbehörden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

8. Natur- und Artenschutz

1. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
2. Bei einer extensiven Begrünung von Flachdächern ist eine Vegetationsschicht von mindestens 10 cm vorzusehen.
3. Auf die Synergieeffekte von Kombinationssystemen mit extensiver Dachbegrünung, Regenrückhaltung und Fotovoltaik wird hingewiesen.

9. Stadtklima/Lufthygiene

Für das Plangebiet sind emissionsarme Heizkonzepte anzustreben, um zusätzliche Luftbelastungen gering zu halten und in der Bauphase sind emissionsarme Baumaschinen einzusetzen, um in den Fahrwegen weitestgehend Aufwirbelungen zu vermeiden und die Fahrbahn sauber zu halten.

10. Freiflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Referat Grünflächen) abzustimmen ist. Der abgestimmte Freiflächengestaltungsplan wird ein Bestandteil der Baubescheide. Die Maßnahmen sind umgehen nach der Baufertigstellung zu realisieren.
2. Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 beziehungsweise deren Fortschreibung zu erfolgen. Die Fällungen von festgesetzten Bäumen oder Gehölzen sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück wieder auszugleichen. Diese Ersatzpflanzung wie auch sämtliche festgesetzten Neuanpflanzungen haben grundsätzlich an dem vorgegebenen Standort zu erfolgen. Ist aufgrund eines neuen Grundstückszuschnitts, einer Zufahrt oder anderen zwingenden Gründen ein Verschieben des Standorts auf dem Grundstück erforderlich, so ist dies mit dem Referat Grünflächen abzustimmen.

11. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insoweit müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse insoweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und gegebenenfalls mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei der Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung durch die zentrale Stelle der Telekom einzufordern bei:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2,
67433 Neustadt a. d. W.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Sollte im Plangebiet ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen um eine rechtzeitige Kontaktaufnahme gebeten.

12. Rundfunk und Richtfunk

Der Südwestrundfunk teilt mit, dass eine seiner Richtfunkstrecken den westlichen Rand des Bebauungsplangebiets überquert. Der vertikale Abstand (Sichtlinie-Erdoberfläche) ist mit ca. 170 Metern jedoch ausreichend.

Weiterhin weist der Südwestrundfunk darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen, wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die BauherrInnen zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.

13. Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Westpfalz weist auf folgendes hin:

Gebäude / Raumgestaltung

Bei der Gestaltung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass diese übersichtlich angeordnet sind. Sichtachsen und Blickverbindungen schaffen eine Atmosphäre der Voraus- und Über-schaubarkeit und helfen, Gefühlen wie Hilflosigkeit oder Verlassenheit vorzubeugen. Nur schwer einsehbare Bereiche schaffen Raum für kriminelles Verhalten, wie beispielsweise Drogenkonsum, Graffiti-schmierereien oder wilde Müllplätze. Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge bewirken Unsicherheitsgefühle und führen dazu, dass diese Bereiche gemieden werden. Desorientiert wirkende Menschen haben ein größeres Risiko, Opfer zu werden. Ausgewiesene Flucht- u. Rettungswege helfen auch Polizei, Feuerwehler bzw. Rettungsdiensten zur schnellen Orientierung. Eine möglichst sichtbare Trennung von öffentlichem und privatem bzw. gewerblichem Raum sorgt für klare Rechtsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich möglicher Aufenthalts- und Nutzungskonflikte.

Stellplätze und Garagen

Zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls der Nutzer des Parkhauses, zur Vermeidung von Angsträumen und zur Vermeidung von Tatgelegenheiten für potentielle Täter sollte auf folgende Aspekte geachtet werden. Helle und konstante (dauerhafte) Beleuchtung in allen Bereichen. Bei möglicher Nutzung von Tageslicht, zeitgerechtes Zuschalten von Kunstlicht. Wenn möglich, offene Fassaden, um Einsicht und somit soziale Kontrolle zu ermöglichen.

Stellplätze sollte übersichtlich gestaltet werden. Dunkle Ecken und Nischen sollten vermieden werden. Aufgänge und Treppenhäuser möglichst transparent gestalten. Türe mit genügend großen Glasausschnitten wirken Versteckmöglichkeiten potentieller Täter entgegen. Kassenbereiche sollten übersichtlich sein, mit Glasfronten zum Treppenhaus bzw. Parkbereich. Wichtig ist eine gute schnelle Orientierung für die Nutzer, unterstützt durch geeignete Beschilderung, Wand- Bodenmarkierungen bzw. Farbleitsysteme mit möglichst beleuchteten Hinweisen auf Ein- und Ausgänge. Frauenparkplätze in günstiger Lage wirken positiv auf das Sicherheitsempfinden. Geeignete Schließanlagen bewirken, dass Übergänge zu Nachbarhäusern für Unberechtigte nicht möglich sind.

Tiefgaragen und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden und mit Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen ausgestattet sein. Vorgesehene Besucherparkplätze sollten im jeweiligen Zufahrtsbereich geplant und der Bewohnerstellplatzbereich durch z. B. ein Scherengittertor vor unberechtigtem Zutritt gesichert werden.

Verkehrsflächen

Die Wegführung und Ausleuchtung sollte derart gestaltet werden, dass klare Sichtachsen hergestellt werden und die Wegführung auch im weiteren Verlauf einsehbar ist. Damit werden Versteckmöglichkeiten reduziert und die Maßnahme dient zugleich der Unfallverhütung.

Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

Bei der Anlage von Grünflächen und Straßenbegleitgrün bzw. beim Erhalt der vorhandenen Baumbestände sollten Sichtbehinderungen und Versteckmöglichkeiten vermieden und darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung mit der Bepflanzung korrespondiert. Es sollte eine gute und ausreichende Beleuchtung sowie Überschaubarkeit des öffentlichen Raumes hergestellt werden. Hierdurch wird das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht und ermöglicht, dass Gefahrensituationen frühzeitig erkannt werden können. Bezüglich der Beleuchtung weise ich darauf hin, dass aus kriminalpräventiver Perspektive eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus 4 bis 5 Metern Entfernung wünschenswert ist. Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 0,80 Meter nicht überschreiten. Einerseits wird dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung getragen, andererseits ist eine soziale Kontrolle des Raumes von außen gegeben. Aus den vorgenannten Gründen sollten Bäume in den Freiflächen um die Gebäude eine Stammhöhe von mindestens 2 Meter aufweisen. Es sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, die in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden könnten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei der Begrünung angebrachte Rankhilfen (Rankgitter) bzw. die Pflanzen selbst als Aufstiegshilfe benutzt werden können, um auf diesem Weg erreichbare Fenster/Fenstertüren sowie Oberlichter/Lichtkuppeln in oberen Stockwerken zu Einbruchszwecken anzugreifen. Somit sollte beachtet werden, dass bei diesen potenziell erreichbaren „Zugangsmöglichkeiten“ zum Einbruchschutz geprüfte, einbruchhemmende Produkte eingebaut werden.

Gestaltung der Außenanlagen

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung der Gebäudekomplexe sollte hinsichtlich einer Freiraumgestaltung darauf geachtet werden, öffentliche Wege klar von privaten Wegen abzuheben. Dies könnte beispielsweise durch eine Farbgestaltung des Bodens, die Verwendung unterschiedlicher Materialien oder durch Hinweisschilder erfolgen. Wege zum Gebäude bzw. zu den Wohnungen sollten übersichtlich gestaltet, gut ausgeleuchtet und barrierefrei sein.

Abstellmöglichkeiten

Vorteilhaft wären Abstellflächen für z.B. Fahrräder, E-Bikes, Kinderwagen, etc., sowohl für die Anwohner als auch für Gewerbebetriebe und Büros. Hierbei sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass diese gut einsehbar, beleuchtet und nicht zu abgelegen sind, um das Entdeckungsrisiko für potentielle Täter zu reduzieren. Eine diebstahlshemmende Möblierung (Fahrradboxen, Fahrradständer, etc.) wird empfohlen.

Hinweis

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden rechtzeitig einbezogen werden können, müssen Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig über Maßnahmen des Einbruchschutzes sowie Fördermöglichkeiten informiert werden. 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

14. Ordnungswidrigkeiten

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

Kaiserslautern, 17. 08. 2021
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 21. 07. 2021
Stadtverwaltung


Christian Ruhland
Oberbaurat

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 nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

1
el-

Kaiserslautern, 17. 8. 2021
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung

Anhang: Pflanzenliste

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verwendet werden sollten:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Platanus x hispanica (Platanus x acerifolia)	Gewöhnliche Platane

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus spec.	Ulme in resistenten Sorten
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen

Parthenocissus quinquefolia und Sorten	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Dreispitz-Jungfernrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde

Mindestpflanzqualitäten sind

- für die Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang 16 - 18 cm
- für Heister 2 x verpflanzt, h = 125-150 cm
- für Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100 cm
- Kletterpflanzen 2 x verpflanzt, mit Topfballen, h = 60-100 cm

Dazu gegebenenfalls weitere standortgerechte Arten, sowie, insbesondere bei eingeschränktem Wuchsraum und besonderen Standortbedingungen auch deren Sorten.

Bei der Pflanzware sowie dem Saatgut ist gebietseigenes und autochtones Material zu verwenden.

Die Baumstandorte innerhalb der befestigten Stellplatzflächen sind gemäß den FLL-Richtlinien "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 (Ausgabe 2010)" herzustellen. Jeder Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten und mit mindestens 12 m² Baums substrat auszubauen.

Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 m² bis 6 m² auszubilden.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Grenzabstände von Pflanzen (§ 44 ff. Nachbarrechtsgesetz RP) wird hingewiesen.

Dachbegrünung

Bei einer extensiven Begrünung von Flachdächern ist eine Vegetationsschicht von mindestens 10 cm vorzusehen.

Für die vorgeschriebene Dachbegrünung sind sedumreiche Kräuterdachmischungen mit trocken- und hitzetoleranten Wildblumenarten zu verwenden.