

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, Landes-  
bauordnung (LBauO) vom 28.11.1986)

---

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)
    - 1.1.1 Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.  
Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 3 (4) BauNVO).
    - 1.1.2 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)  
Die auf dem Gelände der Straßenverkehrsgenossenschaft Pfalz e.G. und dem Verband des Verkehrsgewerbes Rheinhessen-Pfalz e.V. ausgewiesene 12x20 m große Baufläche ist ausschließlich für deren betriebliche Erweiterung zulässig.
    - 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)  
Die Flächen und Gebäude der ehemaligen Kammgarnspinnerei werden nach § 11 (2) BauNVO als sonstiges Sondergebiet für die Erweiterung der Fachhochschule ausgewiesen.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)  
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschößflächen-  
zahlen sind Höchstwerte.
  - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, geschlossene Bauweise gemäß  
§ 22 (3) BauNVO.
  - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
    - 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.
    - 1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der unter 1.5 aufgeführten baulichen Anlagen von jeder Bebauung freizuhalten.
  - 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
    - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung fest-  
gesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
zulässig.
    - 1.5.2 Ausnahmsweise können Stellplätze und Garagen auf den nicht überbau-  
baren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die bestehende und neu zu errichtende Bebauung werden gemäß den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen und Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien folgende Schallschutzklassen festgelegt:

Fachhochschule	SSK 2	nach VDI 2719
Lauterstr. 26 (Wohnhaus)	" 2	"
" 17 (Hotel)	" 3	"

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

1.8.1 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölz (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich) zu begrünen.

1.8.2 Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18 - 20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 2 x 2 m auszubilden.

Folgende Baumarten können gepflanzt werden:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer plantanoides	- Spitzahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus rubra	- Roteiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie 'Monophylla'
'Monophylla'	

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

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

...

Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:

- bei hochstämmigen Bäumen = 3 x verpflanzt Stammumfang 18 - 20
- bei Heistern = 2 x verpflanzt Höhe 200 - 250
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt Höhe 60 - 100

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

1.8.6 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u. U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

(Siehe DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und die RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachlänge bei min. 35 ° Dachneigung zulässig.

2.1.2 Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Bauten bis zu 0,50 m zulässig. Bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

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

Die Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energiereflektierenden) Belag erstellt werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. oder aber Betonpflaster Verwendung finden soll.

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

2.3.1 Die Flächen zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünfläche anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig. Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m<sup>2</sup> ist hier ein Laubbaum zu pflanzen.

Ausnahmsweise können auch Parkplätze auf diesen Flächen angelegt werden. Für die Begrünung gilt dann Punkt 1.8.2.

2.3.2 Im WR-Gebiet sind unter Anrechnung der Pflanzflächen nach 2.3.1 mindestens 80 % (GE und SO-Gebiet mindestens 40 %) der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen.

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

#### Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

#### Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

#### Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

#### 2.4 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

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

Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht bis 2,00 m Höhe einschließlich Türen und Tore sind erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen sowie an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zulässig; dieser Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen und in die Abpflanzung einzubinden.

## B. HINWEISE

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

...

2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Mit dem Bauantrag ist eine qualifizierte Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, die mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Kaiserslautern, 23.04.1991  
Stadtverwaltung



(G. Piontek)  
Oberbürgermeister