

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Östlich der Bremerstraße“

Ka 0/183

-Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB-

rechtskräftig seit 16.04.2015



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBI. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert am durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Gemeinden und Städten vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBI 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBI. S. 47)
- **Landeswaldgesetz RLP (LWaldG) in der Fassung vom 14.12.2000** (GVBI 2000, S. 504, BS 790-1, zuletzt geändert durch Artikel 1 des LG zur Änderung der Organisation der Forstverwaltung und zur Auflösung der Regionalen Servicestelle Kommunalaufsicht der ADD vom 5. Oktober 2007 (GVBI. S. 193)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch § 45 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBI. S. 181)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBI 2005, S. 387)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBI. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBI. I S. 1163)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBI. I S. 1163)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBI. I S. 1943)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchPflG**) vom 23.03.1978 (GVBI 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, (GVBI. S.301)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. 2009, S. 280)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 02.08.2005 S. 302)
- **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, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**
 Ausgabe November 1989
 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.
 Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **FFL-Richtlinien** der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Gütebestimmungen für Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen etc.).

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Regelwerke (z.B. DIN 18005, DIN 4109) können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung eingesehen werden.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
 (§§ 1-15 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-9 BauNVO)

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2**
 (§ 4 BauNVO)

(Häuser parallel zur Bremerstraße)

Folgende Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen der Verwaltungen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass für diese Betriebe eine relativ große Flächeninanspruchnahme erfordern, die aufgrund der Lage, Topographie und des Umfeldes nicht möglich ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Nutzungsarten kann in diesem Bereich nicht aufgenommen werden.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 – WA 3 (§ 4 BauNVO) (Häuser WA 2- WA 3)

Folgende Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein oder nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass die private Erschließungsstraße aufgrund des geringen Straßenquerschnittes keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann und auf der Plateauebene keine zusätzlichen Stellplätze vorhanden sind.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA-Bestand 27 und WA-Bestand 29 (§ 4 BauNVO) (Bestehende Häuser Plateauebene)

Folgende Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein oder nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss wird damit begründet, dass die private Erschließungsstraße aufgrund des Straßenquerschnitts keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann und auf der Plateauebene keine zusätzlichen Stellplätze vorhanden sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

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

- 1.2.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen sind Höchstwerte. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Attikahöhe ist der Planzeichnung bzw. der System-skizze (Textlichen Festsetzungen Punkt 1.2.3 ff.) zu entnehmen.

Konstruktiver Bezugspunkt der Messung für die Höhe ist bei WA 1 die an die Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstücksfläche in Gebäudemitte (gemäß Planeintrag- Bezugspunkt).

Beim Haus im Bereich WA 2 ist die an die private Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstücksfläche gemäß Bezugspunkt im Planeintrag maßgeblich.

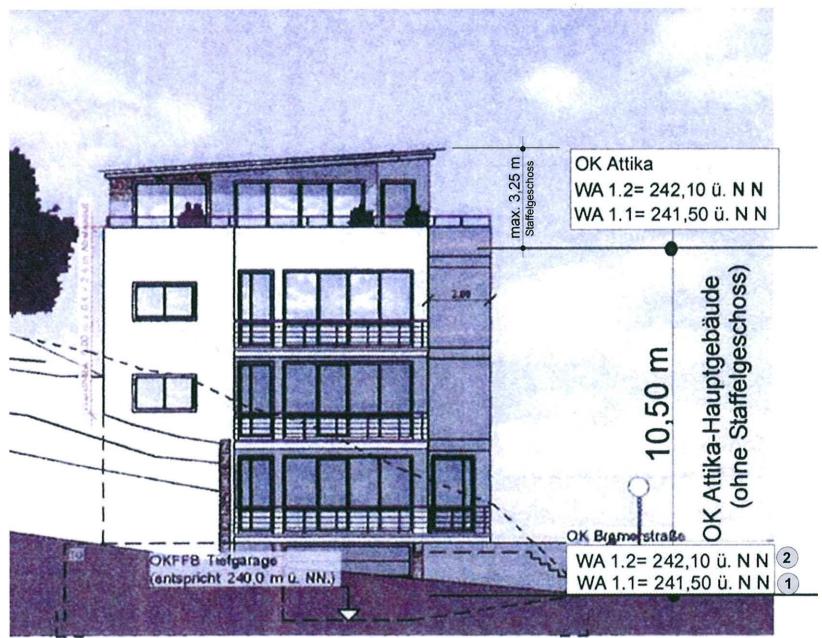
Beim Haus im Bereich WA 3 ist die an die private Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstücksfläche in Grundstücksmitte maßgeblich (vergleiche Planeintrag).

- 1.2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

Tiefgaragen/Garagengeschosse sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO).

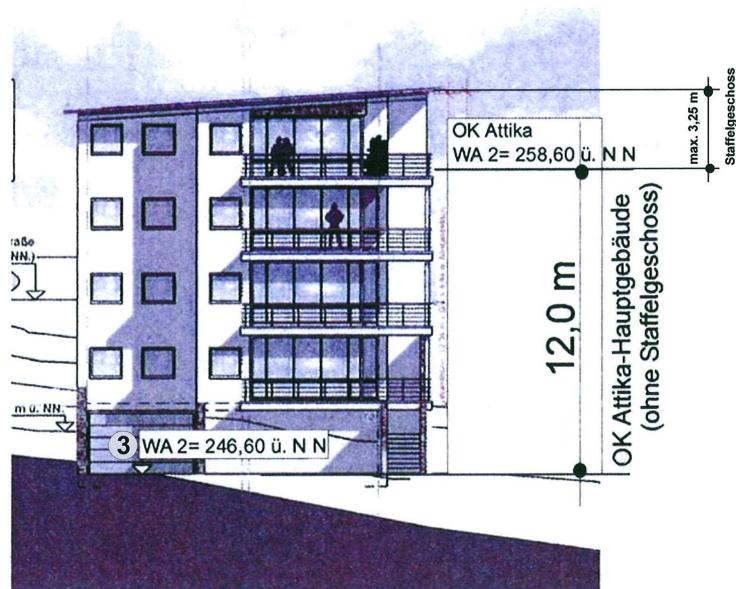
- 1.2.3 Gebäudehöhen Oberkante (OK.) Attika mit Bezugspunkten:

Bereich WA 1.1 und WA 1.2: Parallel zur Bremerstraße



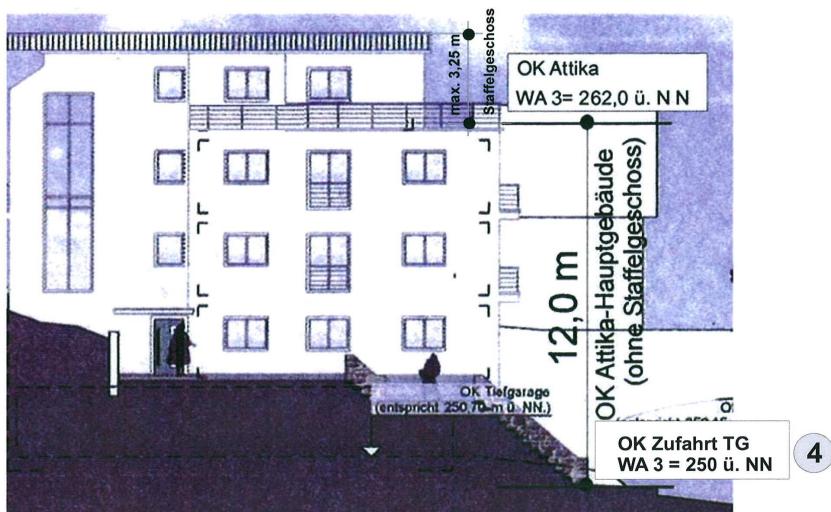
$(1,70 \text{ m} + 2,85 \times 3 \text{ m} + 0,25 \text{ m} = 10,50 \text{ m}) + \text{Staffelgeschoss}^1 \text{ (max. 3,25 m)}$

Bereich WA 2: (zwischen WA 1 und Plateau)



$$(3,20 \text{ m} + 2,85 \times 3 \text{ m} + 0,25 \text{ m} = 12 \text{ m}) + \text{Staffelgeschoss}^1 (\max. 3,25 \text{ m})$$

Bereich WA 3: (östlich Serpentine)



$$(3,20 \text{ m} + 2,85 \times 3 \text{ m} + 0,25 \text{ m} = 12 \text{ m}) + \text{Staffelgeschoss}^1 (\max. 3,25 \text{ m})$$

1.3 Bauweise

1 Staffelgeschosse sind Geschosse die maximal 2/3 der jeweiligen darunter liegende Gebäudefläche einnimmt. Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein und sind gegenüber mindestens zwei Außenwände des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Die Höhe beträgt maximal 3,25 m.

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.3.2 Tiefgaragen sind, soweit sie vollständig überdeckt und begrünt sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgelegten Flächen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

- 1.5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 1.5.2 Freistehende, überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens sechs Metern (Stellplatzlänge) einhalten.
- 1.5.3 Die Errichtung von mehrstöckigen oberirdischen Parkgaragen (z.B. Doppelparker) ist nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen, die an Baugrundstücke angrenzen, sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugeleichen.
- 1.7.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,5 m durch die Eigentümer zu dulden.

2. **Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20, Nr. 25, 25a und 25 b BauGB, § 44 BNatSchG i.V.m. § 88 Abs. 1, Nr. 3 LBauO)

2.1 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 3 LBauO)

Private Grün- und Grundstücksflächen

- 2.1.1 Im Plangebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenzen) als Grünflächen anzulegen. Die Flächen sollen eine mindestens 60 %-ige Baum- und Strauchbepflanzung aus Laubgehölzen umfassen. Vorgeschlagen werden Arten der Liste im Anhang dieser Textlichen Festsetzungen.
- 2.1.2 Im Bereich WA1.1 und WA 1.2 sind entlang der vorderen Grundstücksgrenze Sträucher/Gehölzpflanzungen und entlang der hinteren Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen vorzunehmen. Die genauen Baumstandorte bzw. die Baumarten, Stammesdurchmesser etc. sind mit dem Referat Grünflächen abzustimmen, da diese Bepflanzungen für das Straßenbild mit prägend sind. Ein Freiflächengestaltungsplan (Gesamtplan) ist ebenfalls dem Fachreferat Grünflächen abzustimmen und mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 2.1.3 Für Gehölzpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Die Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgende Pflanzperiode, jedoch spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Gebäudes, vorzunehmen.
- 2.1.5 Die Flächen zwischen der (öffentlichen und privaten) Verkehrsfläche und der Baugrenze sind als Grünfläche anzulegen. Arbeitsflächen oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
- 2.1.6 Die Befestigung von Stellplätzen, Terrassen, Zugängen, Zufahrten und Plätze sind nur in wasser durchlässiger Bauweise zulässig (Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine, Dränplaster und Gleichwertiges).
- 2.1.7 Zur Erhaltung der umfangreich gestalteten vorhandenen Teichanlage wird eine private Grünfläche (PG 6) und als Fläche zur Erhaltung von Gewässer (Planzeichenverordnung 13.2.2) festgesetzt.
- 2.1.8 Dach- und Fassadenbegrünung:
Flachdächer, auch Garagen- und Carportdächer (bis 10 Grad Dachneigung), sind zu begrünen (Höhe der Vegetationstragschicht: mindestens 8 cm). Flachdächer von Tiefgaragen sind intensiv² zu begrünen. Die Vegetation ist flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Begrünung eines Flachdaches (z. B.

2 Begriffsdefinition:

Intensive Dachbegrünung der Tiefgarage:

- max. 10 % der intensiv zu begrünenden Dachfläche kann für Wege und Plätze versiegelt werden.
- mind. 25 % der Dachflächen sind mit Sträuchern bis 3 m Wuchshöhe zu bepflanzen (erfordert Substrathöhe ab 30 cm).
- 65 % der Dachfläche ist mit Rasen, Stauden und Kleingehölzen bis 1,5 m Höhe zu bepflanzen (erfordert Substrathöhe ab 20 cm).

aus statischen Gründen) nicht vorgenommen werden kann, kann eine Ausnahme zugelassen werden.

- 2.1.9 Zur Durchgrünung des Gebiets sind große, in Teilen fensterlose, Außenwände oder Mauerbereiche ab 50 m² Fläche zu mindestens 30 % mit Rank- oder Klettergehölzen oder durch unmittelbar davor gepflanzte Bäume und Sträucher zu begrünen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung im Sinne des Artenschutzes

(9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- 2.1.10 Bauzeitliche Beschränkung:
Erforderliche Rodungen gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der sommerlichen Quartierung von Fledermäusen, also von 01.10 bis 28. bzw. 29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- 2.1.11 Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Lampen (Natriumdampf-Lampen, HSE oder LED-Lampen mit gelb-rötlichem Spektrum) zu verwenden. Von Vorteil sind Lampen, deren Lichtkegel streng nach unten ausgerichtet sind und kein Streulicht freisetzen.
- 2.1.12 Zur Eindämmung von Lichtsmog ist die Beleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- 2.1.13 Ersatzquartier Fledermäuse:
Aufgrund der Rodung sind in den verbleibenden Gehölzbeständen Nistkästen (Fledermäuse, Vögel) unter fachlicher Anleitung anzubringen und dauerhaft zu erhalten (Ersatzquartiere). Es sind Fledermausflachkästen (wartungsfrei) in Gruppen von 3-5 Stück; 3 Standorte im Umfeld der verbleibenden Gehölzbestände; Gesamtzahl **10** Stück anzubringen. Die Umsetzung hat im Rahmen der Rodung oder unmittelbar im Anschluss daran zu erfolgen. Der Vollzug ist dem Referat Umweltschutz der Stadt Kaiserslautern anzuzeigen.

Die Schaffung von **10** Ersatzquartieren in den naturnah angelegten Grünflächen bzw. den angrenzenden Gehölzflächen soll in Absprache mit einem Fachgutachter erfolgen (Berücksichtigung in der Freiflächenplanung).
- 2.1.14 Winterquartier Fledermäuse:
Vor der Sanierung/Erneuerung der Altgebäude sind die Baulichkeiten von außen und innen auf Hinweise der Besiedlung von Fledermäuse und Vögeln zu prüfen (Durchführung nur von fachlich versierten Personen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren. Gegebenenfalls ist eine bauzeitliche Beschränkung der Arbeiten zu beachten.
- 2.1.15 Beschränkung beim Abbruch der Garage (Gebäude Bestand 27):
Beim Abbruch der Garage (Bestand 2) ist die Styropor-Decke manuell zu entfernen, um eine Tötung potentiell vorhandener Einzeltiere auszuschließen. Bei Tierfunden ist umgehend ein Fledermausfachmann zu informieren, um die Tiere sachgerecht zu verbringen.
- 2.1.16 Im Rahmen der Gebäudeplanung beziehungsweise des Freiflächengestaltungsplans sind aus artenschutzrechtlichen Gründen und in Abstimmung mit dem Bauherrn und einem Fachgutachter zusätzliche Fledermausschutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. in Form von Fledermauskästen) vorzusehen.

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

- 2.2.1 Die im Plan zur Erhaltung gekennzeichneten Gehölze PG 3 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Hiervon ausgenommen ist ein ca. 50 m³ großes Regenrückhaltebecken innerhalb der PG 3 Fläche.

Die Entnahme von Einzelbäumen innerhalb der zu erhaltenden Fläche, insbesondere zur Herstellung der Verkehrssicherheit, der Pflege und der Stabilisierung der Gehölze steht der Erhaltung nicht entgegen. Durch Baumentnahmen entstehende Blößen sind mit heimischen Laubgehölzen aus der Artenliste des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Der Bau des Regenrückhaltebeckens im Bereich PG 3 ist zur Vermeidung von Schäden am bestehenden Gehölz- und Baumbestand von der Bremerstraße aus durchzuführen. Die Anlage (RRB) ist möglich umweltverträglich herzustellen und Eingriffe in den Baumbestand der privaten Grünfläche sind zu vermeiden. Die bauzeitliche Abwicklung ist nur von der Bremerstraße vorzunehmen.

Die Versorgungs- bzw. Infrastrukturleitungen wie Kanal, Wasser etc. sind so zu verlegen, dass die Gehölzfläche PG 3 keinen Schaden nimmt.

- 2.2.2 Auf den privaten Grünflächen sind der vorhandene Jungwuchs sowie Wurzelausschläge gefällter Stämme durch Pflanzmaßnahmen zu einem naturnahen Waldmantel zu entwickeln. Die Ausbreitung der Robinen ist zugunsten heimischer Laubhölzer zu unterdrücken. Vorhandene Blößen sind durch horizontale, zum Gelände verlauf anzulegenden versetzt zu pflanzende Gehölzreihen mit heimischen Laubgehölzen zu begrünen. Der Pflanzabstand innerhalb der mehrreihigen Gehölzgruppen und -flächen beträgt **1,5 x 1,5 (2,25 m² je Pflanze)**.

Je 100 m² Böschungsfläche sind mind. vier Baumheister in der Pflanzqualität verpflanzte Heister, Höhe 200 – 250 cm anzupflanzen. Die Neu anpflanzungen sind durch geeignete Erosionsschutzmaßnahmen zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 2.2.3 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) sind zu beachten und einzuhalten. Für gegebenenfalls entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

- 2.2.4 Als Schutzmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Kein Befahren und Lagern im Umfeld des Gehölzes.
- Bei Offenlegung von Wurzeln im Bereich zu erhaltender Gehölze insbesondere bei Bäumen sind diese im Rahmen der Baustellentätigkeit gem. DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen.
- Schutz des Stammes, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzaunes.
- Gehölze, welche trotz der Erhaltungsgebote ausgefallen sind, sind durch Neu-

pflanzungen zu ersetzen.

Lebensräume entlang der Plangebietsgrenzen sind vor baubedingten Auswirkungen durch die Ausweisung von Bautabuzonen zu schützen:

- Kein Befahren mit Baumaschinen.
- Keine Lagerung von Baumaterialien.
- Optische Abmarkierung der betroffenen Bereiche z.B. durch Flatterband bzw. einen Bauzaun.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Verkehrs- und Lagerflächen auf privaten Flächen.
- Die geplante Bruchsteinmauer (Sandstein) entlang der Bremerstraße nimmt bereits vorhandene Gestaltungselemente auf und fügt sich somit in das Straßenbild ein.
- Aus stadtclimatologischer Sicht sollte eine Hauptgebäudeausrichtung Nord-Süd vorgenommen werden, um eine Riegelbildung bzw. Barrierewirkung zu vermeiden.
- Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Vermeidung von Bau- und betriebsbedingten Störungen in Form von Verlärmen, Beanspruchung von Flächen während des Baubetriebs oder Lichthemissionen von an das Baufeld angrenzenden Biotopstrukturen, wie Gehölzflächen bzw. die Teiche durch:

- Deutlich sichtbare Markierung/Abgrenzung der zu erhaltenden Gehölzflächen und des Teiches während des Baubetriebs.
- Vermeiden von stark lärmenden und staubbildenden baulichen Tätigkeiten in unmittelbarer Benachbarung zu Gehölzflächen während der Brutphase von Vögeln.
- Keine Flächenbeanspruchung für Lagerflächen in Benachbarung zu den Gehölzflächen und die Teiche.
- Vermeidung von Stoffeinträgen (Feststoffe, Abwässer) in die Teiche während des Baubetriebs.
- Verwendung insektenfreundlicher LED-Lampen.

Pflanzgröße/Pflanzdichte

Hinweis:

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten und Pflanzdichten sind der Gehölzliste im Anhang 1 zu entnehmen.

Der Pflanzabstand der Laubbaum-Hochstämme untereinander beträgt 10 m (für Hochstämme II. Ordnung hinter den Gebäuden WA 1.1 und WA 1.2).
Der Pflanzabstand innerhalb der mehrreihigen Gehölzgruppen und -flächen beträgt 1,5 x 1,5 m (2,25 m² je Pflanze).

Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzgruppen sind 95 % des Gehölzbestandes als Sträucher und 5 % des Gehölzbestandes als Laubbäume in Form von Heistern zu pflanzen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei

Laubbaum-Hochstämmen	- 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 bis 18cm
Heistern	- 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 250 cm
Sträucher	- 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Private Grünflächen PG 1-5 und PG 6 (Randbereichen um die Teichanlage):

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

Innerhalb der Wohnbauflächen liegenden privaten Grünflächen:

Bei der Pflanzware sowie dem Saatgut und den Gehölzen ist ausschließlich gebietseigenes Material zu verwenden (überwiegende Verwendung von heimischen Pflanzen aus der Artenliste - siehe Anhang).

Grenzabstände von Pflanzungen:

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

2.3 Nachrichtliche Übernahme/Forstlicher Ausgleich für Waldrodung

Für die Rodung der Waldfläche wird eine Rodungsgenehmigung durch die Forstverwaltung und forstlicher Ausgleich erforderlich. Alle Auflagen aus dem Rodungsbescheid der Forstverwaltung Kaiserslautern sind von dem Investor/Bauherrn umzusetzen.

Die Rodung von Wald stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar, der nach § 15 BNatSchG möglichst zu vermeiden, zu mindern bzw. auszugleichen ist.

Zum Ausgleich des entstehenden Wald- und Lebensraumverlustes wird im Stadtwald Kaiserslautern eine Biotopbaumgruppe ausgewiesen und dauerhaft erhalten. Die Ausweisung erfolgt gemäß dem Konzept des Landes Rheinland-Pfalz zum Erhalt von Biotopbäumen, Alt- und Totholz.

Zur Ausweisung der Biotopbaumgruppe als Kompensationsmaßnahme für die Waldrodung, deren dauerhaften Erhalt und den damit verbundenen wirtschaftlichen Verlust durch Verzicht auf die forstliche Nutzung der Bäume, ist zur Sicherung der Maßnahme eine Vereinbarung zwischen der Forstabteilung Kaiserslautern und dem Bauherrn abzuschließen.

2.4 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 Abs. 2 LWG)

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 Pflasterarten mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Entwässerungskonzeption:

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch von der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Bremerstraße erschlossen. Der Bestandskanal weist im Bemessungsfall hohe Wasserstände und einen mäßigen Auslastungsgrad, jedoch hohe Wasserstände und somit eine hohe Rückstaugefährdung auf. Eine ungedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich ist ausgeschlossen und eine Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagsmengen im Plangebiet ist deshalb zwingend erforderlich.

Zum Schutz der bestehenden Kanalisation vor Überlastung wird eine Bewirtschaftung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs gefordert. Dabei sind die abflussrelevanten Flächen von Wohngebiet (WA) und der privaten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. deren Niederschlagsabflüsse über die Forderung des Mindestrückhaltevolumens von 25 l/m^2 abflusswirksamer Fläche und der maximalen Drosselwassermenge von $0,2 \text{ l/100 m}^2$ abflusswirksamer Grundstücksfläche auszugleichen. Dies kann in dezentralen Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. semizentralen oder zentralen Anlagen zum Rückhalt oder zur Versickerung erfolgen. Eine Brauchwassernutzung ist grundsätzlich möglich. Im Hinblick auf die Gesamtentwässerungskonzeption kann im Gebiet ein modifiziertes Trennsystem Anwendung finden. **Grundsätzlich sind die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassermengen im Gebäude zu trennen.**

Die anfallenden häuslichen Schmutzwassermengen können vom Kanal aufgenommen und zur Zentralkläranlage (ZKA) abgeleitet werden. Eine Behandlung der anfallenden Abwassermengen in der ZKA ist grundsätzlich möglich. Die Flächen im Geltungsbereich sind in der bestehenden Einleit- und Betriebsgenehmigung der ZKA als Misch- bzw. Schmutzwassereinzugsgebietsflächen dargestellt und genehmigt.

Dachflächen sind gemäß den Textlichen Festsetzungen soweit möglich zu begrünen, Befestigungen von Parkflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Nutzung zwischenzuspeichern, in Ausnahmefällen gedrosselt abzuleiten. Das geforderte Rückhalte- und Versickerungsvolumen kann durch abflussreduzierende Maßnahmen entsprechend abgemindert oder ersetzt werden.

Regenwasserbewirtschaftung:

Der Anfall von abzuführenden Oberflächenwässern aus versiegelten Grundstücksbereichen soll bereits mit der Planung soweit als möglich vermieden werden. Für anfallende unvermeidbare Oberflächenwässer aus überbauten Flächen (ca. 2.013 m^2), Straßenflächen (640 m^2), Weg- und/oder Stellplatzflächen (ca. 175 m^2) soweit diese nicht wassergebunden ausgeführt werden (insgesamt 2.800 m^2 abflusswirksame Fläche) wird ein Volumen von 25l/m^2 abflusswirksamer Fläche für Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehen. Dies sind ca. 70 m^3 Rückhaltevolumen.

So können Oberflächenwässer aus den Versiegelungsflächen der Grundstücke Bereich WA 2 und WA 3 sowie den beiden Bestandsgebäuden (WA Bestand 27 und WA Bestand 29) mit insgesamt 850 m^2 abflusswirksamer Fläche, in ca. 21 m^3 Rückhaltebecken entlang der südlichen Grenze der Bestandsgrundstücke (Höhe von 255 ü.N.N) aufzufangen und von dort mit den vorgeschriebenen zulässigen Drosselwassermengen dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Am Fuße der ökologischen Ausgleichsfläche entlang der Bremerstraße kann ein weiteres Rückhaltebecken (Höhe von ca. 245 ü. N.N) mit ca. 50 m³ (ca. 10 m x 3 m x 1,65 m) für die Oberflächenwässer aus den Gebäuden parallel zur Bremerstraße errichtet und behandelt werden, wie zuvor beschrieben.

Alternativlösung zur Regenwasserbewirtschaftung:

Alternativ können Teile dieser Wassermengen z.B. Wassermengen aus Straßenoberflächenwässern auch in Zisternen aufgefangen und gedrosselt abgeführt werden. Weitere Details der Planung (wie Form und Ausbildung der Regenrückhaltebecken etc.) sind mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

Von Seiten des Projektentwicklers/Investors ist ein Gesamtentwässerungskonzept zu erstellen, dass auch die Versorgung der bestehenden Wohnhäuser im Plangebiet berücksichtigt. Das Gesamtkonzept und die Detailplanung sind mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern, Abteilung Grundstücksentwässerung und Planungsabteilung abzustimmen und mit dem Bauantrag vorzulegen.

2.5 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

- 2.5.1 Im Hinblick auf die Lage in einer Kaltluftleitbahn, die direkt in die stadtklimatisch belastete Innenstadt führt, sind nur emissionsarme Energieträger zulässig.
- 2.5.2 Eine aktive und passive Solarenergienutzung ist anzustreben. Eine Kombination Gründach mit solarenergetischer Nutzung wird begrüßt.
Konkrete Maßnahmen werden nicht festgesetzt (vergleiche Begründung Punkt 8).

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dächer

Bereich WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3:

Die Dachformen werden als Flachdächer festgesetzt.
Dacheindeckungen aus stark reflektierenden oder glänzenden Materialien sind unzulässig.

Bei intensiver Anwendung von Solartechnik kann ausnahmsweise eine andere als die festgesetzte Dachform zugelassen werden, jedoch darf dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Bereich WA-Bestand 27 und WA-Bestand 29:

Die Dachformen werden als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-30 Grad festgesetzt.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Staffelgeschosse) sind auf maximal 2/3 der jeweiligen darunter liegenden Gebäudegrundfläche zulässig.

- 3.1.3 Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens zwei Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.
Die Höhe des Staffelgeschosses beträgt maximal 3,25 m (vgl. Textliche Festsetzungen unter Punkt 1.2.3 – Systemskizze).

3.1.4 Äußere Gestaltung, Gesamtbild und Farbe

Als Gebäudeaußenfarbe sollten helle Farben verwendet werden.
Solarpaneele in abweichender Farbgebung sind zulässig.

Unzulässig sind reflektierende Plattenwerkstoffe, vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidung mit Fließen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

3.2 **Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1, Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen-/Stützmauern/Böschungen:

3.2.1 Stützmauern/Einfriedungen:

Bereich WA 1.1 und WA 1.2:

Die Natursteinmauer (Bundsandstein) entlang der Bremerstraße ist als Außenwand der Tiefgarage bzw. Stützmauer geplant und ist bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig und ist mit dem Bauantrag genehmigungspflichtig. Sollten weitere Abfangungen erforderlich werden, ist die Mauerscheibe um mindestens 1,20 m nach hinten zu versetzen, der Zwischenraum ist zu begrünen.
Alternativ zur massiven Natursteinmauer kann auch eine Betonmauer mit einer Natursteinverkleidung errichtet werden.

3.2.2 Einfriedungen

Der Vorgartenbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden und ist grünordnerisch zu gestalten.

Häuser Bereich WA-Bestand 27 und WA-Bestand 29 (Plateauebene):

Im Bereich der Einfamilienhäuser sind Einfriedungen bis maximal 50 cm Höhe zulässig.

3.2.3 Böschungen:

Böschungen dürfen nicht steiler als mit einer Böschungsneigung von 1:2 hergestellt werden. Florwallsteine (Betonelemente) als Böschungsbefestigung sind unzulässig.

3.2.4 Stellplätze:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteinen) herzustellen.

Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitt- oder Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine oder Gleichwertiges) zu befestigen. Des Weiteren sind die Flächen möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumgrube ist gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültige FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

3.3 Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1, Nr. 3 LBauO)

Zum Zweck der regelmäßigen Abfallentsorgung wird die vorgesehene Privatstraße nicht befahren. Die Abfallsammelbehälter oder Müllcontainer sind an dem im Plan eingetragenen Sammelplatz (Übergang Privatstraße-Bremerstraße) bereitzustellen. Der Platz muss für Restabfall, Bioabfall- und Papierabfall sowie LVP-Sammelsäcke ausreichend dimensioniert sein. Die Details und die Größe der Sammelstelle ist mit dem Eigenbetrieb Abfallentsorgung/Stadtreinigung der Stadt Kaiserslautern (ASK) abzustimmen und der Nachweis mit dem Bauantrag einzureichen.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind an zentraler Stelle (vgl. Planeintrag) oder baulich in die Gebäude bzw. Garagen zu integrieren und so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht von der Straße zu sehen sind.

Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonnen-einstrahlung zu schützen, z. B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen.

B. HINWEISE

1. Für die konkrete Bepflanzung und Ausgestaltung der privaten Grundstücke ist mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ein qualifizierter und bereits mit dem Referat Grünflächen abgestimmter **Freiflächengestaltungsplan** einzureichen. Der abgestimmte Freiflächengestaltungsplan wird ein Bestandteil des Baubescheides. Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen. Eine Abnahme auf der Grundlage der Baugenehmigung hat mit dem Referat Grünflächen entsprechend zu erfolgen.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.

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 dagegenzusprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.

Ist aufgrund eines neuen Grundstückzuschnitts, einer Zufahrt oder anderen zwingenden Gründen ein Verschieben des Standorts auf dem Grundstück erforderlich, so ist dies mit dem Referat Grünflächen abzustimmen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze bzw. die Gehölze in den nachfolgenden Artenlisten zu verwenden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß des Nachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Sofern die Begrünung eines Flachdaches aus zwingenden Gründen nicht vorgenommen werden kann, kann eine Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Der Ausgleich hat in Absprache mit dem Referat Grünflächen in der nicht überbauten Fläche durch Begrünungsmaßnahmen zu erfolgen.

Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.

2. Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist eine qualifizierte **Entwässerungsplanung** bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwässerung zur Genehmigung einzureichen. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb nachzuweisen.

Das endgültige Entwässerungskonzept ist nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt vorzulegen.

Nach § 52 Abs.3 Satz 1 LWG ist die Stadtentwässerung befugt eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung anzurufen und durch Satzung die Voraussetzungen für die Benutzung ihrer Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung zu regeln. Eine unge-drosselte Einleitung von Niederschlagswasser ist aufgrund dieser Voraussetzungen nicht erlaubnisfähig.

Niederschlagswasser von Dach- Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken bzw. auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und wenn möglich einer Verwertung zuzuführen.

Auf den privaten und gemeinschaftlichen Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens **25 l/m² abflusswirksamer Fläche** vorzuhalten. Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische abgedichtete Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder Gründächer bereitgestellt werden. Hierzu wird auch auf die DIN 1986-100 (2008) verwiesen.

Alternativen zur Regenwasserbewirtschaftung

Alternativ zu Rückhalteanlagen können die Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn ein ganzjähriger ausreichender Verbrauch (Toilettenspülung, Produktionswässer) gesichert ist.

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

(Qd = 0,2 l/100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche) eingehalten wird.

Für die privaten Verkehrsflächen gelten die wasserwirtschaftlichen Forderungen der Stadtentwässerung sinngemäß und in gleichem Umfang.

Der Notüberlauf aus den vorgenannten privaten Entwässerungsanlagen darf im freien Gefälle nur oberflächennah oder über einen Rückstauverschluss gesichert bzw. eine rückstausichere Anordnung dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet werden.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.

Dem Erschließungsvertrag und dem Durchführungsvertrag zwischen Investor und der Stadt Kaiserslautern bzw. der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist ein qualifiziertes Entwässerungskonzept, welches mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern, Abteilung Grundstücksentwässerung und Planungsabteilung abgestimmt ist, beizulegen.

3. Die private Erschließungstrasse ist als **Fläche für die Feuerwehr** auszubilden. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Fassung 1998" anzuwenden.

Die Breite der Zufahrtsstraße muss im geraden Verlauf mindestens 3 m betragen.

Die Aufstellfläche für Löschfahrzeuge (gemäß Planeintrag) sowie die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Flächen für die Feuerwehr durch Hinweisschilder zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

An den Gebäuden WA 3 und WA 4 sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gesonderte Maßnahmen (wie Anleiterbarkeit der Nutzungseinheiten über tragbare Leitern der Feuerwehr oder die Anordnung von Sicherheitstreppenräumen) zu treffen. Jeder Bauantrag ist mit dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz abzustimmen.

Das Gebäude WA 4 ist mit einem Sicherheitstreppenhaus auszustatten.

Zur **Löschwasserversorgung** muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600l/min. (96m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 Laufmeter zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens ist vorzulegen.

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung müssen zusätzliche Hydranten angebracht werden. Im Umkreis (100 m) des Plangebiets im der Bremerstraße befindet sich der Hydrant 1750 in Höhe des Anwesens Nr.12.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet muss über eine Trockenleitung (mindestens DN 150) mit einer Wasserentnahmestelle (2xB Anschluss) im Bereich der Fahrzeugaufstellfläche vor Haus 4, sowie einer Einspeiseeinrichtung (3x B Anschluss) im Bereich der Zufahrt, sichergestellt werden.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Kaiserslautern ist am Einspeisepunkt der Trockenleitung ein neuer Unterflurhydrant auf einer Hauptwasserleitung (DN 150) anzuordnen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen dem letzten Hydranten (mind. 80 DN) im Straßennetz und dem Plateau darf nicht mehr als 100 Laufmeter betragen. Bei einem größeren Abstand ist eine Planung der Löschwasserversorgung dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

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

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

5. Im gesamten Plangebiet ist mit Funden von **Kampfmitteln** zu rechnen. Aufgrund des latenten Kampfmittelverdachts sind vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechende Erkundungen vorzunehmen. Funde gleich welcher Art, sind dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Die Kosten für das Absuchen durch eine Fachfirma gehen zu Lasten des Auftraggebers/Bauherrn.
6. Das Landesamt für **Geologie und Bergbau** weist auf folgendes hin:

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen soll die Stabilität des Untergrunds im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden (Info: www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html und www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html).

Radon

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

Über die korrekte Durchführung von Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie Rheinland-Pfalz in Mainz Auskunft.

Die Radonuntersuchung ist vor Rodung des Waldes vorzunehmen.

7. Die bei der Renovierung bzw. Sanierung der Wohnhäuser anfallenden Abfälle (mineralisch und nichtmineralische Abfälle) sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) zu beachten. Die Zwischenlagerungen der Abfälle bis zu ihrer Entsorgung haben vorschriftsgemäß zu erfolgen.

Die überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungs-träger zu entsorgen. Eventuell anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Nachweisverordnung einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.

8. In Bezug auf energieoptimiertes Planen und Bauen und deren Fördermöglichkeiten wird Bauherren eine kostenlose Initialberatung für Privatpersonen bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz und für Unternehmen bei der Energieagentur Rheinland-Pfalz angeboten.
9. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertriebs + Service GmbH und der Telecom Deutschland GmbH die für die Baumaßnahme aufgenommen, gesichert, wiederverlegt bzw. neu verlegt werden müssen. Die Umverlegung der Telekommunikationsanlagen ist dem Versorgungsträger frühzeitig mitzuteilen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse müssen frei gehalten werden, dass sie gefahrenlos geöffnet und gegebenenfalls mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

10. Die bestehende **Gas-** und **Wasserversorgungsleitung** der Stadtwerke Kaiserslautern, Versorgungs-AG zu den Häusern Bremerstraße 27 und 29 müssen gegebenfalls neu verlegt werden. Die genaue Lage der Wasserhausanschlussleitung ist derzeit nicht bekannt. Mit den Stadtwerken ist zur Koordinierung frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um alle Details zu klären.

Der im Plangebiet vorhandene **Stromversorgungs-Anlagebestand** der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs- AG reicht für die geplante Erschließung nicht aus. Er muss daher zurückgebaut und entsprechend einer Planung neu aufgebaut werden. Die Kosten sind von den Hauseigentümern zu übernehmen. Die Stromleitungen müssen vor den Abrissarbeiten abgetrennt bzw. stillgelegt werden.

Die Versorgung der beiden Bestandsgebäude Bremerstraße 27 und 29 muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

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

11. Für alle Versorgungsträger/Hauseigentümer sind, falls erforderlich, auf den betroffenen privaten Grundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Form von Baulisten bzw. durch Eintrag ins Grundbuch zu sichern.
12. Zur Rodung des Waldes wurde eine Rodungsgenehmigung bei der Forstverwaltung Kaiserslautern eingeholt (vergleiche Anhang zur Begründung). Alle forstlichen Auflagen und Maßnahmen aus der Rodungsgenehmigung sind zu berücksichtigen und über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Forstverwaltung und dem Bauherrn vor Satzungsbeschluss zu sichern.
13. Vor Baubeginn sind die Grundstücke (z.B. östliche Hangfläche, PG 3, etc.) auf ihre „Verkehrssicherheit“ hin zu überprüfen. Die Verkehrssicherheitspflicht obliegt den Grundstückseigentümern.
14. Die private Erschließungsfläche ist für die Grundstücke WA 2, WA 3 und WA Bestand öffentlich-rechtlich zu sichern (Baulast). Erforderliche Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.
15. Eine aktive und passive Solarenergienutzung ist anzustreben. Die Kombination Grün-dach mit solarenergetischer Nutzung wird begrüßt.
16. Über das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen (Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Um zukünftig mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollen im Bereich der Richtfunktrassen die geplanten Gebäude eine Höhe von maximal 40 m nicht überschreiten. Alle Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen (einschließlich Schutzbereiche) ragen.

17. Zum Zwecke der regelmäßigen Abfallentsorgung wird die Privatstraße nicht befahren. Die Abfälle sind an dem **Müllsammelplatz** (siehe Planeintrag) bereit zu stellen. Der Platz muss ausreichend dimensioniert sein (für Restmüll, Biomüll, Papierbehälter sowie LVP-Sammelsäcke).

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

16.1.2015

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

07.01.2015



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung: 20.

Kaiserslautern, 20.1.2015
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anhang:

Artenliste Bepflanzung

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

Bäume erster Ordnung, auch in Sorten pflanzbar:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung, auch in Sorten pflanzbar:

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	einheimische Mehlbeere

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Wildrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

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

Mindestpflanzqualität der Pflanzen:

- bei hochstämmigen Bäumen 1. Ordnung = 3 x verpflanzt; STU 16-18 cm
- bei hochstämmigen Bäumen 2. Ordnung = 3 x verpflanzt; STU 16-18 cm
- bei Heistern = 2 x verpflanzt; Höhe 200-250 cm
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt; Höhe 60-100 cm