

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Pirmasenser Straße - Moltkestraße - Annastraße - Humboldtstraße"  
Ka 0/135

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 22.01.1991, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991)

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen, Sexkinos, Sexshops u. ä. sind nach § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- a. die überbaubare Grundstücksfläche und
- b. die festgesetzte Geschößzahl

1.2.2 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschößflächenzahl aus Gründen der Bestandserhaltung zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.
- 1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der unter 1.5.2 und 1.6.2 aufgeführten baulichen Anlagen von jeder Bebauung freizuhalten.
- 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
  - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.5.2 Stellplätze und Garagen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
  - 1.5.3 Tiefgaragen sind unzulässig.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
  - 1.6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.6.2 Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 1.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei den Gebäuden entlang der Pirmasenser Straße, der Moltkestraße und der Humboldtstraße werden aufgrund der errechneten Mittelungspegel Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die errechneten Werte und die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße der Umfassungsbauteile sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile

Wohnräume		Schlafräume	
Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 am Tag (6.00-22.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen	Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen
	SSK		SSK
	R'w dB		R'w dB
	Dächer 3) Außenwände		Dächer 3) Außenwände
Pirmasenser Straße 50-56 (Mi) 70-74	3 35-39	Pirmasenser Straße 50-56 (Mi) 65-69	4 40-44
Mollikstraße 37-47 (WA) 65-69	2 30-34	Mollikstraße 37-47 (WA) 55-59	2 30-34
Pirmasenser Straße 44-48 (Mi) + Mollikstraße 49 (Mi) 65-69	2 30-34	Pirmasenser Straße 44-48 (Mi) + Mollikstraße 49 (Mi) 60-64	3 35-39
Humboldtstraße 1-7 (Mi) 65-69	2 30-34	Humboldtstraße 1-7 (Mi) 55-59	2 30-34

Sonstige schutzbedürftige Räume		Großraumbüros (zentrale Schreibdienste) Schalterräume Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind.	
Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 am Tag (6.00-22.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen	Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen
	SSK		SSK
	R'w dB		R'w dB
	Dächer 3) Außenwände		Dächer 3) Außenwände
Arztpraxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken	Fenster Außentüren Lüftungen	Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborräume	Fenster Außentüren Lüftungen
	SSK		SSK
	R'w dB		R'w dB
	Dächer 3) Außenwände		Dächer 3) Außenwände
Pirmasenser Straße 50-56 (Mi) 70-74	3 35-39	Pirmasenser Straße 50-56 (Mi) 65-69	4 40-44
Mollikstraße 37-47 (WA) 65-69	2 30-34	Mollikstraße 37-47 (WA) 55-59	2 30-34
Pirmasenser Straße 44-48 (Mi) + Mollikstraße 49 (Mi) 65-69	2 30-34	Pirmasenser Straße 44-48 (Mi) + Mollikstraße 49 (Mi) 60-64	3 35-39
Humboldtstraße 1-7 (Mi) 65-69	2 30-34	Humboldtstraße 1-7 (Mi) 55-59	2 30-34

1) bewertetes Schalldämm-Maß R'w nach DIN 52210 Teil 5 in dB  
 2) Schutzklasse (SSK) nach VDI 2719  
 3) Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den obersten Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschragen von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.  
 4) Beim Auswechseln vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u.a. aus Wärmschutzanforderung einzubauen.  
 Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der Außenwandflächen, so ist für das Fenster das R'w für Außenwände zu fordern.

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, Waldrebe, Blauregen) zu begrünen.

1.8.2 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 - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

1.8.3 Für Pflanzungen im Blockinnenbereich sind überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht sind dabei zu berücksichtigen:

**Bäume erster Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
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

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 16-18 cm
- bei Heistern = 2 x verpflanzt Höhe 200-250 cm
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt Höhe 60-100 cm

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 86 (6) LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)
- 2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen  
(§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)
- 2.1.1 ~~Fassadengestaltung~~ Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung  
Rheinhausen-Pfalz vom 23.06.1994.
- ~~\* Zur Fassadengestaltung dürfen hochglänzende und ungegliederte Metall- oder Kunststoffverkleidungen, stark glänzende Kunststoffputze und Anstriche sowie glasiertes Material nur in geringem Umfang verwendet werden.~~
  - ~~\* Die Farbanstriche von Gebäuden, die in einer optischen Beziehung zueinander stehen, sind aufeinander abzustimmen. Grelle Kontraste sind zu vermeiden.~~
  - ~~\* Anstriche, die in Gestaltung, Form und Material die Fassadengliederung überspielen, sind unzulässig.~~
- 2.1.2 Dächer Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz  
vom 23.06.1994.
- ~~\* Dachform, Dachneigung und Dachdeckung müssen auf die Umgebung abgestimmt sein.~~
  - \* Bei wechselnden Dachneigungswinkeln aneinandergrenzender Gebäude soll ein Kreuzen der Ortgänge vermieden werden.
  - \* Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachlänge bei mindestens 35° Dachneigung zulässig.
  - \* Kniestöcke sind bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m zulässig.
- 2.2 Besondere gestalterische Anforderungen für schutzwürdige bauliche Anlagen und deren Umgebung (§ 86 (1) Nr. 2 LBauO)
- 2.2.1 Bei baulichen Maßnahmen an schutzwürdigen baulichen Anlagen ist darauf zu achten, daß das Gesamterscheinungsbild der entsprechenden baulichen Anlagen erhalten bleibt.
- 2.2.2 In der Umgebung von schutzwürdigen Gebäuden sind deren horizontale und vertikale Gliederungsstrukturen im wesentlichen zu übernehmen oder zu übersetzen. Dies gilt insbesondere für die Verteilung, Größe und Proportion von Fenster- und Türöffnungen.
- 2.2.3 Die Errichtung und Änderung von Schaufenstern ist bei schutzwürdigen baulichen Anlagen und deren Umgebung nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Bei schutzwürdigen Gebäuden sind durchgehende Glasfronten mit dahinter zurückgesetzten Stützen unzulässig.



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

2.3.1 Die als private Grünfläche ausgewiesenen Innenhofbereiche sind intensiv zu begrünen (Bäume, Sträucher, Rasen). Je 100 qm Fläche ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.

Als Wirtschafts- und Sitzbereiche dürfen maximal 30 % dieser Flächen mit Pflaster befestigt sein.

2.3.2 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.

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

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

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, senkrecht gelatteter Holzlatenzaun, als Sandsteinmauer oder verputzte Mauer bis 0,80 m Höhe zugelassen. Drahtzäune und Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.

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

Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

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

Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Befestigung ist zulässig mit: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster und Verbundpflaster.

Für jeweils zwei Stellplätze ist mindestens ein Baum 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 16-18 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

2.7 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.7.1 Zum Schutz des städtebaulich bedeutsamen Gebietes sind genehmigungsfreie Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes genehmigungspflichtig.

2.7.2 Werbeanlagen, auch wenn sie keine bauliche Anlagen darstellen; müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Untersagt sind:

- Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung  
Rheinessen-Pfalz vom 23.06.1994.
- a) ~~störende Häufung~~
  - b) die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern

- und  
c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- 2.7.3 Werbeanlagen über 1,5 qm dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dacheindeckung/Außenwand) hinausragen.
- 2.8 ~~Reduzierung der in § 8 Abs. 6 und 7 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, § 8 Abs. 11 und 12 LBauO)~~
- ~~Im gesamten Bebauungsplangebiet können aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse die Abstände nach § 8 Abs. 6 und 7 LBauO auf das Maß reduziert werden, das sich aus den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien und den Geschosshöhen ergibt.~~
- ~~Die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz müssen gewährleistet sind.~~

Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 23.06.1994.

## 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.  
  
Bei Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Bei Vorkommen von Altlasten ist die untere Abfallbehörde zu verständigen.
4. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Kaiserslautern, 7.2.1994  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 7.2.1994  
Stadtverwaltung

  
G. Piontek  
Oberbürgermeister

  
Metz  
Baudirektor

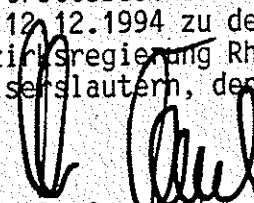
Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 20.10.1994  
Stadtverwaltung

  
G. Piontek  
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung  
23. Juni 1994  
vom .....  
Az.: 35/405-03 UA 0/135

Ausfertigungsvermerk nach  
Beitrittsbeschluß des Stadtrates  
am 12.12.1994 zu den Maßgaben der  
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Kaiserslautern, den 05.01.1995

  
i.V. Dr. Oeckinghaus