

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

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 Geschoßzahl

1.2.2 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschoßflächenzahl 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 Mittelungspiegel Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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

erforderliche bewertete Schalldämm-Masse der Umfassungsbauteile

Wohnraume		Fenster Außenlüftungen		Dächer 3) Außen- wände 1)	
Berechneter Beurteilungsspeigel Lr gem. RL S-90 am Tag (6.00–22.00 Uhr)	dB(A)	SSK 2)	Rw 1)	Rw dB	dB
Pirmasenser Straße 50–56 (M1)	—	—	—	—	—
70–74	3	2	3	35–39	40–44
Moltkestraße 37–47 (WA)	—	—	—	—	—
65–69	—	2	2	30–34	35–39
Pirmasenser Straße 44–48 (M1) + Moltkestraße 49 (M1)	—	—	—	—	—
65–69	—	2	2	30–34	35–39
Humboldtstraße 1–7 (M1)	—	—	—	—	—
65–69	—	2	2	30–34	35–39

Schlafraume		Fenster Außen türen Lüftungen		Dächer 3) Außen- wände	
Berechneter Beurteilungsspiegel Lr gem. RLS-90 in der Nacht (22.00-6.00 Uhr)	SSK	2)	1)	R'W	1)
dB(A)	-	-	dB	dB	dB
Pirmasenser Straße 50-56 (Mi)					
65-69	4	4	40-44	40-44	45-49
Moltkestraße 37-47 (WA)					
55-59	2	2	30-34	30-34	35-39
Pirmasenser Straße 44-48 (Mi) + Moltkestraße 49 (Mi)					
60-64	3	3	35-39	35-39	40-44
Humboldtsstraße 1-7 (Mi)					
55-59	2	2	30-34	30-34	35-39

Schulgebundene Räume

Berechneter Beurteilungsspeigel L _r gem. RL S-90 am Tag (6.00–22.00 Uhr)		Sonsiige schutzbedürftige Räume					
Arztpräxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken		Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborräume					
Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände	Fenster Außen- türen Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände	Fenster Außen- türen Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände	Fenster Außen- türen Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände
SSK 2)	R'w dB	SSK 2)	R'w dB	SSK 2)	R'w dB	SSK 2)	R'w dB
dB(A)	—	—	—	—	—	—	—
Pirmasenser Straße 50–56 (Mi)		Großraumbüros (zentrale Schreibdienste) Schalterräume Druckerräume von DV-Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind.					
70–74	3	35–39	40–44	2	30–34	1	25–29
Moltkestraße 37–47 (WA)		Außenwände					
65–69	2	30–34	35–39	1	25–29	30–34	—
Pirmasenser Straße 44–48 (Mi) + Moltkestraße 49 (Mi)		Dächer 3) Außen- wände					
65–69	2	30–34	35–39	1	25–29	30–34	—
Humboldtstraße 1–7 (Mi)		—					
65–69	2	30–34	35–39	1	25–29	30–34	—

1) bewertetes Schallid&mm-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 Gebäudeteile abschließen, sowie für Dächer und Dachsräger von ausgebaute Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebaute 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 gewünschten Wert ausweichen darf. Beim Austausch eines vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u.a. aus Wärmeschutzanforderung einzuhalten.

Die Fensterfläche ist in der Regel so groß, dass sie den Außenwandflächen mindestens 50 % der Fensterfläche mehr als auswaertig verdeckt. Daraus resultiert ein geringerer Wärmedurchgangskoeffizient.

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

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

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>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	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 Rheinhessen-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 Rheinhessen-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 Holzlattenzaun, 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, Dränplaster 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
a) ~~störende Häufung~~ Rheinhessen-Pfalz vom 23.06.1994.
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 LBau0 vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, § 8 Abs. 11 und 12 LBau0)~~
- ~~Im gesamten Bebauungsplangebiet können aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse die Abstände nach § 8 Abs. 6 und 7 LBau0 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 anzugeben.
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.

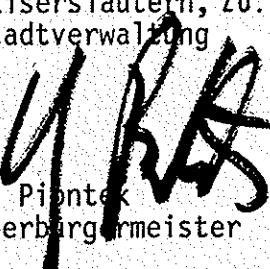
Kaiserslautern, 7.2.1994
Stadtverwaltung



G. Piontek
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 20.10.1994
Stadtverwaltung



G. Piontek
Oberbürgermeister

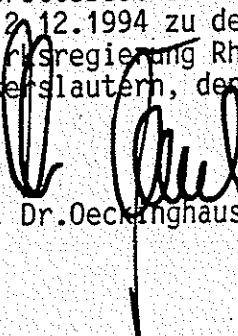
Kaiserslautern, 7.2.1994
Stadtverwaltung



Metz
Baudirektor

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

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



i.V. Dr. Oeckinghaus