

Universitätsstadt Kaiserslautern

Sanierungsgebiet Altstadt

Bebauungsplan "Rittersberg - Seminargasse - Salzstraße - Steinstraße - Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße", Ka 0/95 II

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, Landesbauordnung (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 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen, Sexkinos, Sexshops u. ä., die nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, sind nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

##### 1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

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

##### 1.2.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie Baumassenzahlen sind Höchstwerte.

##### 1.2.2 Ist das Maß der baulichen Nutzung nicht angegeben, wird es bestimmt durch

- a. die überbaubare Grundstücksfläche und
- b. die festgesetzte Geschoßzahl bzw. Traufhöhe.

#### 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 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 festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 1.5.2 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig, wenn ihre Oberfläche begrünt wird

#### 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Bei den Gebäuden entlang der Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße und der Salzstraße werden aufgrund der errechneten Mittelungspegel entlang der Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und entlang der Salzstraße von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile (VDI 2719)

| Wohnräume  |                                    |                         | Schlafräume  |                                    |                         |
|--|------------------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|-------------------------|
| Berechneter<br>Mittelungspegel L <sub>m</sub><br>gem. RLS-81 | Fenster<br>Außenfüren<br>Lüftungen | Dächer 3)<br>Außenwände | Berechneter<br>Mittelungspegel L <sub>m</sub><br>gem. RLS-81 | Fenster<br>Außenfüren<br>Lüftungen | Dächer 3)<br>Außenwände |
| am Tage<br>(6.00 - 22.00 Uhr)                                | SSK 2) R'w 1)                      | R'w 1)                  | in der Nacht<br>(22.00 - 6.00 Uhr)                           | SSK 2) R'w 1)                      | R'w 1)                  |
| dB(A)  | - dB                               | dB                      | dB(A)  | - dB                               | dB                      |
| SALZSTRASSE  |                                    |                         |  |                                    |                         |
| 65 - 69  | 2 30 - 34                          | 35 - 39                 | 55 - 59  | 2 30 - 34                          | 35 - 39                 |
| FRUCHTHALLSTRASSE - MARTIN-LUTHER-STRASSE                    |                                    |                         |  |                                    |                         |
| 70 - 74  | 3 35 - 39                          | 40 - 44                 | 60 - 64  | 3 35 - 39                          | 40 - 44                 |

| Sonstige schutzbedürftige Räume   |  |                         |                                    |  |                                    |                         |    |
|---|--|-------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|-------------------------|----|
| Arztpraxen, Operationssäume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken | Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborsäume |                         |                                    | Grossraumbüros (zentrale Stromdienste), Schalterräume, Druckerräume von DV-Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind. |                                    |                         |    |
|   | Fenster<br>Außenfüren<br>Lüftungen   | Dächer 3)<br>Außenwände | Fenster<br>Außenfüren<br>Lüftungen | Dächer 3)<br>Außenwände  | Fenster<br>Außenfüren<br>Lüftungen | Dächer 3)<br>Außenwände |    |
| am Tage<br>(6.00 - 22.00 Uhr)   | SSK 2) R'w 1)  | R'w                     | SSK 2) R'w 1)                      | R'w  | SSK 2) R'w 1)                      | R'w                     |    |
| dB(A)   | - dB   | dB                      | - dB                               | dB   | - dB                               | dB                      |    |
| SALZSTRASSE   |  |                         |                                    |  |                                    |                         |    |
| 65 - 69   | 2 30 - 34  | 35 - 39                 | 1 4) 25 - 29                       | 30 - 34  |                                    | --                      | -- |
| FRUCHTHALLSTRASSE - MARTIN-LUTHER-STRASSE                                 |  |                         |                                    |  |                                    |                         |    |
| 70 - 74   | 3 35 - 39  | 40 - 44                 | 2 30 - 34                          | 35 - 39  | 1 4) 25 - 29                       | 30 - 34                 |    |

1) bewertetes Schalldämm-Maß R'w nach DIN 52210 Teil 5 in dB

2) Schulklasse (SSK) nach VDI 2719

3) Für Decken und Außenhalsträume, die zugleich den obersten Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen 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 Wärmeschutzanforderung einzubauen.

Bei Abzug der Flächenanteile des Fensters mehr als 60 % der Außenwandflächen, so ist für das Fenster das R'w für Außenwände zu fordern.

### 1.8 Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- \* Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für jeweils 4 Stellplätze ist mind. ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammdurchmesser zum Zeitpunkt des Pflanzens mind. 18-20 cm. Die Bäume sind gegen Anfahren und gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern.
- \* Folgende Baumarten werden empfohlen: Bergahorn, Spitzahorn, Roteiche, Baumhasel, Robinien 'Monophylla'.
- \* Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen sind zu erhalten und zu pflegen und u. U. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für geschädigte Bestände sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, u. U. auch an anderer Stelle im Grundstück.
- \* Zur besseren Durchgrünung dieses Stadtgebietes sind die Mauern und großflächigen Außenwände von Gebäuden mit rankenden Gewächsen (Efeu, Wilder Wein u. ä.) zu begrünen.
- \* Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

## 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 Allgemein

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie bezüglich ihrer Größe, räumlichen Gliederung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbgebung der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen und den sonstigen in § 34 (1) BauGB aufgeführten Maßnahmen entsprechen.

#### 2.1.2 Fassadengestaltung

- \* 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.

#### 2.1.3 Dächer

- \* Dachform, Dachneigung und Dachdeckung müssen auf die Umgebung abgestimmt sein.
- \* Bei wechselnden Dachneigungswinkeln aneinandergrenzender Gebäude soll ein Kreuzen der Ortsgänge vermieden werden.
- \* Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Dachlänge bei mind. 35° Dachneigung 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 ist 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 und Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

- 2.3.1 Freiflächen  
Mind. 30 % der nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.
- 2.3.2 Einfriedungen  
Alle Grundstücke können eingefriedet werden. Es sind Mauern, Zäune und geschnittene Hecken bis 1,80 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.3.3 Stellplätze  
Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen, hellen (energiereflektierenden) Belag erstellt werden.
- 2.3.4 Standplätze für Abfallbehälter  
Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind durch dichte Be pflanzung vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 2 und § 86 (4) Nr. 1 LBauO)

- 2.4.1 Zum Schutz des baugeschichtlichen und städtebaulich bedeutsamen Ge bietes sind genehmigungsfreie Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbe reiches dieses Bebauungsplanes genehmigungspflichtig.
- 2.4.2 Werbeanlagen, auch wenn sie keine bauliche Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Untersagt sind:
  1. die störende Häufung;
  2. die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern.
- 2.4.3 Werbeanlagen dürfen, unbeschadet des Absatzes 2, nur waagrecht oder senkrecht an der Gebäudewand angebracht werden.

2.4.4 Waagrechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie mit ihrer Oberkante nur bis zur Unterkante der Fensterbank des 1. OG reichen und nicht mehr als 30 cm auskragen. Die Höhe der Werbeanlage darf 60 cm nicht überschreiten.

2.4.5 Auskragende Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie

a. nicht mehr als 0,80 m auskragen und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten oder

b. nicht mehr als 1,20 m auskragen und eine Gesamthöhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Ihre Oberkante darf nicht über die Traufe hinausragen. Der Abstand der Unterkante der Werbeanlage zur Gehweg- oder Straßenfläche muß mindestens dem geforderten Lichtraumprofil der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) entsprechen.

2.4.6 Werbeanlagen auf geschlossenen Wandflächen (z. B. Giebel, Brandwände usw.) sind unbeschadet der Absätze 4 und 5 zulässig, wenn sie nicht mehr als 10 % der sichtbaren Wandfläche bedecken.

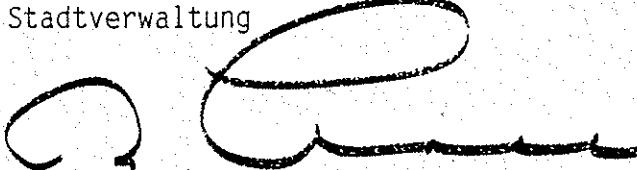
2.5 Reduzierung der in § 8 (6 und 7) LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 86 (1) Nr. 4 und § 8 (12) LBauO)

Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart dieses Quartiers im Bereich des historischen Ortskernes der Stadt kann die Tiefe der Abstände nach § 8 (6 und 7) LBauO auf das Maß reduziert werden, das sich aus den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien des Bebauungsplanes ergibt. Die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

#### B. HINWEISE

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.

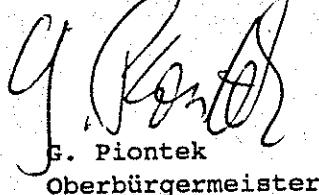
Kaiserslautern, 08.05.1989  
Stadtverwaltung



(Theo Vondano)  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 01.08.1994  
Stadtverwaltung



G. Piontek  
Oberbürgermeister