

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Salingstraße“

Ka 0/186

rechtskräftig seit dem 28.11.2025



A. Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - **EnWG**) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt durch Artikel 26 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - **GEIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 354)

Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz

- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) (230-1) vom 10.04.2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - **LBauO** vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365,) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (**LNRG**) vom 15.06.1970; (GVBl 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - **LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367)

Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)** zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21.05.1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: „**Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**“ vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (Ministerialblatt 2000, S. 231), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.10.2020 (Ministerialblatt 2020, S. 190)

DIN-Normen, Regelwerke

Bepflanzungen / Vegetation / Landschaftspflege / Landschaftsbau

- **DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten**, Ausgabe 2018-06; Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten**, Ausgabe 2016-06; Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten**, Ausgabe 2018-07 DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07; Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **R SBB – „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“**, Ausgabe 2023
- **FLL-Richtlinien - TL-Baumschulpflanzen**, Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen), Ausgabe 2020
- **FLL-Richtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege**, Ausgabe 2015
- **FLL-Richtlinien - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate**, Ausgabe 2010
- **FLL-Richtlinien** für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünten Flächenbefestigungen Dachbegrünungen, Ausgabe 2018

- **FLL-Richtlinien** „Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018
- **FLL-Richtlinien** „Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“, Ausgabe 2018
- **DIN EN 795** „Persönliche Absturzschutzausrüstung – Anschlagseinrichtungen“, Ausgabe 2012-10
- **Merkblatt Bäume**, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013

Lärm / Schallschutz

- **Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass)**, Ministerium für Umwelt, 226.02.1992
- **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen**, 19. August 1970
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- **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, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**, Ausgabe Januar 2018 (**Teil 1**: Mindestanforderungen, **Teil 2**: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 45691 Geräuschkontingierung (in der Bauleitplanung)**, Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**, Ausgabe August 1987, Vertrieb: VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V., VDI-Platz 1, 40468 Düsseldorf

Anlagensicherheit / Katastrophenschutz

- **Kurzfassung zum Leitfaden KAS-18**, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. Überarbeitete Fassung, Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit, November 2010
- **Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren**, Arbeitshilfe, Fachkommission Städtebau der Fachministerkonferenz, 11.03.2015

Entwässerung

- **DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100**: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056, Ausgabe Dezember 2016, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

- **DIN EN 752 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden** - Kanalmanagement, Ausgabe Juli 2017, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (Teil 1 Allgemeine und Ausführungsanforderungen, Teil 2 Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung)**, Ausgabe Januar 2001, Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser**
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (**Wasserrahmenrichtlinie – WRRL**)
- **Arbeitsblatt DWA-A 100 Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)**, Dezember 2006
- **Arbeitsblatt DWA-A102 BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer**

Beleuchtung

- **DIN EN 13201 Straßenbeleuchtung (Teil 1 Auswahl der Beleuchtungsklassen, Teil 2 Güteermkmale, Teil 3 Berechnung der Güteermkmale, Teil 4 Methoden zur Messung der Güteermkmale von Straßenbeleuchtungsanlagen, Teil 5 Energieeffizienzindikatoren)**, Ausgabe Januar 2020, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden**, Ausgabe März 2019, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

Geruchsimmissionen

- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL)**, Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Lichtimmissionen

- **Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)**, Beschluss der LAI vom 13.09.2012

Barrierefreiheit

- **DIN 18040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen, (Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, Teil 2: Wohnungen)**, Ausgabe September 2010, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

Satzungen der Stadt Kaiserslautern

Neben den Bebauungsplänen sind die Festlegungen der verschiedenen städtischen Satzungen zu beachten.

Die städtischen Satzungen sind auf der [Internetseite der Stadt Kaiserslautern](https://www.kaiserslautern.de) abgelegt:

https://www.kaiserslautern.de/buerger_rathaus_politik/stadtverwaltung/ortsrecht/satzungen_a_Z/index.html.de

Dabei ergänzen insbesondere folgende Satzungen die Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

[6.12 Stellplatzsatzung](#)

[6.12 Stellplatzablösesatzung](#)

[6.5 Grün- und Freiflächengestaltungssatzung](#)

[9.3 Baumschutzsatzung](#)

Weiterhin wird auf folgende Richtlinie hingewiesen:

[Richtlinie der Stadt Kaiserslautern zum nachhaltigen Umgang mit Licht im Außenbereich](#)

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Stadtentwicklung (Abteilung Stadtplanung / Abteilung Verkehrsplanung)
Rathaus, 13. Obergeschoss
Willy-Brandt-Platz 1, 67653 Kaiserslautern

Die DIN-Normen und Regelwerke zu *Bepflanzungen / Vegetation / Landschaftspflege / Landschaftsbau* können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Grünflächen
Donnersbergstraße 78
67657 Kaiserslautern

Die DIN-Normen und Regelwerke zur *Entwässerung* eingesehen werden bei:

Stadtentwässerung Kaiserslautern - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Kaiserslautern
(STE AöR)
Blechhammerweg 50
67659 Kaiserslautern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

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

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten i.S. des § 6a Abs. 3 BauNVO
- Tankstellen

1.3 Weiterhin sind nach § 6a Abs. 4 BauNVO

- Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen,
- mindestens 3.500 m² Nett Nutzfläche im Gebiet für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

1.4 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelbetriebe; ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Industrie- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Industrie- und Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsflächen dürfen maximal 200 m² betragen.
- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

1.5 **Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen** (Sozialraumquote) (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Plangebiet ist eine Quote von mindestens 20 % der entstehenden Wohnungen nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) i.V.m. den jeweils geltenden einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen zu errichten. Die Quote kann bis auf 50 % der entstehenden Wohnungen erhöht werden, wenn mindestens 30 % der entstehenden Wohnungen als Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§13 LWoFG + 60 %) errichtet werden. Bezugsgröße ist jeweils die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV). Bezugsgröße ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- eine maximale **Grundfläche (GR)** von 9.000 m² sowie von 4.500 m² in der Erdgeschosszone
- eine maximale **Geschossfläche (GF)** von 36.000 m² festgesetzt.

Die angegebenen Werte zu den Gebäudehöhen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

Bezugspunkt für die Messung der Gebäudehöhe ist die Höhe 250,75 m üNN. Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante der Dachhaut der obersten Geschossebene.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile, wie Fotovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen, überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind nach § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die abweichende Bauweise **a** in der folgenden Definition festgesetzt:

Zulässig sind Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind bis maximal 1.500 m² Grundfläche und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge

(§ 9 Abs.3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gegen örtliche Überflutungen von Straßen und Grundstücken infolge von Starkregenereignissen muss sich der Grundstückseigentümer gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 durch geeignete Maßnahmen (Objektschutz), die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch bei der konstruktiven Gestaltung der Gebäude, deren Erdgeschosse, Kellerräume und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten. Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens 20 cm höher als die vorhandene oder geplante öffentliche bzw. private Erschließungsstraße liegen.

Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nur unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepassten Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

Bei der Modellierung, Befestigung und Anlage der jeweiligen Baugrundstücke bzw. Wohnbauflächen ist darauf zu achten, dass Oberflächenwasser im Starkregenfall nicht gezielt auf unterliegende bzw. benachbarte Grundstücke geleitet wird.

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.

Abwasservermeidung auf privaten Verkehrsflächen:

Private Verkehrsflächen bzw. Flächenbefestigungen innerhalb des Geltungsbereichs sind, in Abhängigkeit von der verkehrlichen Nutzung, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für die Herstellung privater Pflaster- und Stellflächen sind entsprechend geeignete Pflasterarten mit größeren Fugenanteilen oder ungebundene Deckschichten (Schotter, Schotterrassen, Splitt, Rasengittersteine, Ökopflaster mit Fugenversickerung) auszuwählen. Der Abflussbeiwert von $\psi_m = 0,3$ darf hierbei für private Flächenbefestigungen nicht überschritten werden.

Bewirtschaftung von Niederschlagswasser:

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (hier: private Regenwasserkanalisation, offene Gräben, Gewässer) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verdunstet, versickert, zurückgehalten oder verwertet werden kann. Als dezentraler Rückhalteraum ist ein Volumen von mindestens 50 l/m^2 ($= 500 \text{ m}^3/\text{ha}$) abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer mit Retentionswirkung oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Notüberläufe und Notabfluswege der vorgenannten Anlagen sind an die weiterführende Oberflächenentwässerung (Kanäle, Gräben, Mulden) anzuschließen.

Hierzu wird auch auf DIN 12056, DIN 1986-100 und DIN EN 752 verwiesen. Zisternen können ganz oder anteilig zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden.

Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rückhalteinrichtungen in öffentlichen Regenwasserbeseitigungsanlagen bzw. weiterführende offene Grabensysteme und Gewässer, bezogen auf die abflusswirksame Grundstücksfläche, ist mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde festzulegen (voraussichtlich ca. $10\text{-}20 \text{ l/s*ha}$).

Flachdächer und flach geneigte Dächer ($< 5^\circ$) von Hauptgebäuden mit einer Ausdehnung von mehr als 25 m^2 und von Nebengebäuden (Garagen, Carports, Abstellanlagen, etc.) mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m^2 sind vollflächig zu begrünen. Zur Reduktion von Abflussspitzen darf der Abflussbeiwert (C_s) gem. DIN 1986-100 (Ausgabe 12/2016) nachfolgende Werte für die Aufbaustärken (A ; cm) nicht unterschreiten:

- Intensivbegrünung $C_s = 0,1$ für $A > 50 \text{ cm}$; $0,2$ für $A > 25 \text{ cm}$; $0,3$ für $A > 15 \text{ cm}$
- Extensivbegrünung $C_s = 0,4$ für $A \geq 10 \text{ cm}$;

Das Gründach muss eine nachgewiesene Retentionswirkung von mindestens 25 l/m^2 (Dachfläche) aufweisen.

Die Anordnung und Dimensionierung der Anlagen ist so zu wählen, dass ein weitgehender Ausgleich des Wasserhaushalts gem. DWA-Merkblatt M102-4 erzielt werden kann. Vor Einleitung und Versickerung ist die Beschaffenheit des Niederschlagswassers hinsichtlich einer notwendigen Vorbehandlung zu prüfen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und 25 BauGB)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die Stadt Kaiserslautern hat in der Sitzung des Stadtrats vom 02.05.2022 eine Grün- und Freiflächengestaltungssatzung beschlossen. Die darin enthaltenen Regelungen zur Grün- und Freiflächengestaltung sind mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.05.2022 eigenständig wirksam geworden.

Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen daher die Vorgaben der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung.

Dachbegrünung

Gemäß der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung (GFS § 3 Abs. 6 Nr. 1 d) ist eine Dachbegrünung zu realisieren und zu unterhalten.

Erhalt schützenswerter Grünbestände (Waldrest „Daennerstraße“)

Der Waldrest im Norden und Westen des Plangebietes ist zwingend als solcher zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. R SBB und DIN 18920).

Eine dendrologische/ökologische Baubegleitung (fachlich versierte Person) hat die Planung im Vorfeld auf mögliche Konflikte hinsichtlich des Baumerhalts zu untersuchen und mögliche Lösungen zu erarbeiten sowie während der Baumaßnahme die Arbeiten anzuleiten, zu überwachen und zu dokumentieren.

Minimierung Vogelschlag (M1)

Um das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren, sind bei einer geplanten Verwendung größerer Glaselemente (frei sichtbare Glasflächen über 25% Fassadenanteil, Fensteröffnungen über 1,5 m²) (z.B. Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen etc.) geeignete Maßnahmen zu ergreifen: z.B. Verwendung von bestimmten gegen Vogelschlag gesicherten Gläsern [hierzu zählen z.B. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%). Je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein (siehe: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – LAG der Vogelschutzwarten vom 19.02.21), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke oder farbige Folien] oder Verwendung von festen vorgelagerten Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz)).

Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte Entomofauna (M2)

Lichtfarbe (unter 2.500 Kelvin -warmweiß- und ggf. auch weitere Absenkung im Abendverlauf), reduzierter LUX-Stärke (Absenkung im weiteren Abendverlauf; Zeitschaltung mit langsamer Ausblendung in der Nacht), Vermeidung von Streulicht.

Extensive Dachbegrünung: Beimischung Samen (E2)

Bei der extensiven Dachbegrünung ist zu der verwendeten Saatmischung Samen gebietsheimischer Herkunft der Rauen Nelke beizumischen (Verhältnis: 2 g Nelkensamen pro 100 g Saatmischung).

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In Ergänzung der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung gilt:

Nicht überbaute Flächen sowie unterbaute Freiflächen (Tiefgaragen, Tanks etc.) von Grundstücken sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände gärtnerisch anzulegen. Sie sind als begrünte Flächen anzulegen und anteilig – gemessen an der Anzahl von Wohnungen – als Gemeinschaftsgärten (Urban Gardening) auszuweisen und zu gestalten sowie mit Laubgehölzen zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrten, Wege, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrassen) benötigt werden. Dabei sind standortgerechte, klimaangepasste Gehölzarten zu verwenden.

Je Wohneinheit sind 3 m², mindestens jedoch 30 m² für Urban Gardening auszuweisen. Die Fläche sollte sich in ihrer Gestaltung erkennbar von den umliegenden Grünflächen abgrenzen. Sie sollte eine entsprechende Beschilderung aufweisen.

Weiterhin sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zu beachten, die auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes Verbindlichkeit haben:

Siehe Anlage 7: „Prüfung der Umweltbelange“, Kapitel 4

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Umfassende Datenaufnahme zur Mauereidechsenpopulation:

Errichtung von Reptilienschutzzäunen (unmittelbar)

- entlang der Übergänge zu den randlichen Vegetationsflächen sowie
 - rund um die mit Bäumen bestandene Bodenmiete im südwestlichen Abschnitt des GB
- Der Zaun ist schräg zu errichten. So werden die Tiere daran gehindert aus den randlichen Vegetationsbestandenen Flächen in das Baufeld zu gelangen. Gleichzeitig können sie durch die Schräge den Zaun jederzeit in Richtung der randlichen Vegetationsflächen überwinden. Sofern die Böschung am östlichen Rand des Geländes abgetragen werden muss, sind die dortigen Vorkommen abzufangen [CEF-Maßnahmen auf Alternativfläche; Umsiedlung der Tiere]; dies gilt analog für die baumbestandene Bodenmiete im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs.

V3 Bauzeitenregelung:

Baubeginn erst nach Lösung der Mauereidechsenproblematik.

V4 Abfangen geschützter Tierarten

Vor der Durchführung weiterer Aufräumaktionen und im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgende Eingriffe in den Boden (Beseitigen von Wurzelballen) in den unbefestigten Randbereichen des UG sind auf den Flächen vorkommenden Tiere abzufangen und auf geeigneten Ersatzhabitaten anzusiedeln. Diese Maßnahmen sind während der Mobilitätsphase der Tiere sowie unter Beteiligung einer qualifizierten Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Reptilienschutzzäune verhindern die erneute Einwanderung in die do freigewordenen Reviere. Zur Vorbereitung von Abfang sind südlich in den Ruderalflächen Fangtrassen zu mulchen und ggf. aufrecht zu halten

V5 Kontrolle von Gebäuden auf Tierbesatz

Vor den Beginn der Abrissarbeiten sind die Gebäude und Werkshallen durch einen versierten Fachgutachter*in (Biologe*in oder vergleichbar) auf Tierbesatz hin zu untersuchen. Bei Bedarf werden weitere Maßnahmen formuliert.

V6 Kontrolle von Spalten und Rissen sowie Ausfaltungen an und in Bäumen auf Tierbesatz

Unmittelbar vor der Fällung von Bäumen sind alle zur Fällung vorgesehenen Bäume durch einen versierten Fachgutachter*in (Biologe*in oder vergleichbar) auf Tierbesatz hin zu untersuchen.

V7 Umhängen des Nistkastens

Der an einer Birke innerhalb der Baumreihe zwischen Schienenstrang und Busunternehmensgelände hängende Nistkasten ist im Zeitraum 1. 10. – 28./29. 02. vor der Fällung des Baumes zu entleeren und an einen verbleibenden Baum auf dem Grundstück umzuhängen, so dass er Vögeln spätestens Mitte Februar erneut zur Verfügung steht. Für die Anbringung ist ein Alunagel zu verwenden.

V8 Reptilien- / Amphibienschutzzaun

Stellen eines Reptilien- / Amphibienschutzzauns zur Vermeidung von Rückwanderungen zu den Waldflächen hin

Minimierungsmaßnahmen:

M1 Minimierung Vogelschlag

Um das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren, sind bei einer geplanten Verwendung größerer Glaselemente (frei sichtbare Glasflächen über 25% Fassadenanteil, Fensteröffnungen über 1,5 m²) (z.B. Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen etc.) geeignete Maßnahmen zu ergreifen: z.B. Verwendung von bestimmten gegen Vogelschlag gesicherten Gläsern [hierzu zählen z.B. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%), je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein⁵, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke oder farbige Folien] oder Verwendung von festen vorgelagerten Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz)).

M2 Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte Entomofauna

Lichtfarbe (unter 2.500 Kelvin -warmweiß- und ggf. auch weitere Absenkung im Abendverlauf), Reduzierter LUX-Stärke (Absenkung im weiteren Abendverlauf; Zeitschaltung mit langsamer Ausblendung in der Nacht), Vermeidung von Streulicht

Ersatzmaßnahmen:

E1 Ersatz Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gebäudebrüter

Für die vier (bekannten) in der Halle und Tankstelle wegfallenden Nistmöglichkeiten sind im Verhältnis 2:1 (pro Fortpflanzungs- und Ruhestätten zwei Vogelkästen) zu ersetzen. Falls bei Überprüfung unmittelbar vor Abriss weitere Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden werden, sind die wegfallenden Quartiere ebenfalls im Verhältnis 2:1 zu ersetzen.

E2 Extensive Dachbegrünung: Beimischung Samen Raue Nelke

Für den Wegfall des Standortes der Rauhen Nelke (*Dianthus armeria*) ist bei der extensiven Dachbegrünung zu der verwendeten Saatmischung Samen gebietsheimischer Herkunft der Rauhen Nelke beizumischen (Verhältnis: 2 g Nelkensamen pro 100 g Saatmischung).

CEF-Maßnahmen:

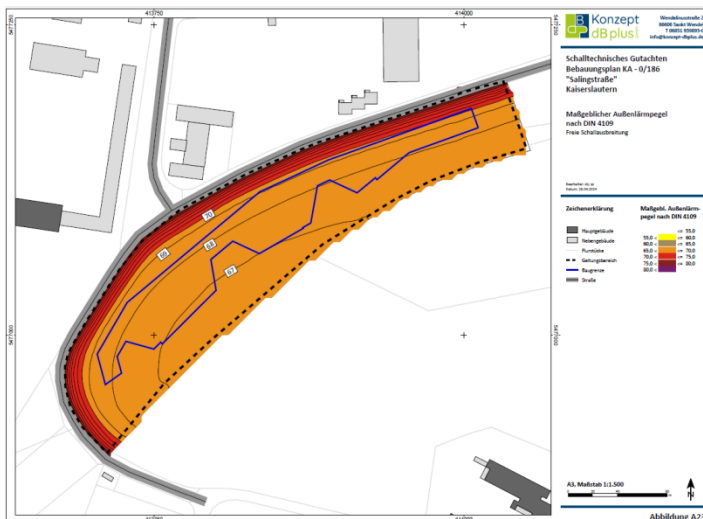
CEF-1 Herrichtung CEF-Maßnahme auf Ersatzfläche

Je nach Populationsgröße der Mauereidechsenpopulation ist eine Ersatzfläche zu bestimmen sowie geeignete Ersatzhabitate zu errichten. Je nach Ausstattung der Fläche muss anfänglich zugefüttert werden um das Überleben der Tiere auf dem neuen Standort zu gewährleisten.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens den maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Abbildung A23 des zum Bebauungsplan gehörenden schalltechnischen Gutachtens nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.



Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder

der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Hinweise zur architektonischen Selbsthilfe

Es wird empfohlen, bei Beurteilungspegel von >54 dB(A) in der Nacht einen ausreichenden baulichen Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können nach dem Prinzip der Zweischaligkeit zu gewährleisten wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und ein Zielwert von 50 dB(A) vor dem Fenster nicht überschreitet.

9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen oder sonstigen technischen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen Fotovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der Dachfläche entspricht (Fotovoltaikmindestfläche).

Es sind nur aufgeständerte Systeme zulässig. Der Abstand der Unterkante des Solarmoduls zur Oberfläche des Substrats muss mindestens 30 cm betragen. Der Mindestabstand der Modulreihen untereinander sollte zugunsten der Pflege und Instandhaltung mindestens 80 cm betragen.

Anstelle der Fotovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Fotovoltaikmindestfläche entspricht.

Wenn die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf die Summe aller Dächer eines Gebäudes aufgrund der Beschattung durch Nachbargebäude

- a) um mehr als 20 % reduziert wird, kann ausnahmsweise auf Teilflächen oder insgesamt eine anteilige Minderung der zu errichtenden Fotovoltaikmindestfläche vorgenommen werden.
- b) um mehr als 40 % reduziert wird, kann von der Verpflichtung zur Installation von Fotovoltaik ausnahmsweise auf Teilflächen oder insgesamt abgesehen werden.

Der Bauherr hat bei Berufung auf eine Ausnahme nach a) bzw. b) einen Nachweis entsprechend der Musterberechnung im „Praxisleitfaden für den Einsatz der Solarenergie in Kaiserslautern“ (kurz: Solarleitfaden) vorzulegen.

Hinweis:

Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, in Mieterstrommodellen an die Mieter im Gebäude geliefert, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Fotovoltaikmindestfläche auch dadurch nachkommen, dass er die Dachfläche einem Dritten zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Verfügung stellt; nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der

Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet.

Hinweis zur Arbeitssicherheit:

Arbeitsplätze und Verkehrswege zu Anlagen und Einrichtungen auf Dächern, die einer laufenden Wartung bedürfen, sind in Gefahrenbereichen in einem Abstand von weniger als 2,00 m zu Absturzkanten durch geeignete Umwehrungen oder Absperrungen gegen Absturz von Personen zu sichern. Anseilschutz ist nur bei kurzzeitigen Dacharbeiten zulässig, bei denen der Gesamtumfang der Arbeiten nicht mehr als zwei Personentage umfasst und wenn geeignete Anschlagseinrichtungen vorhanden sind.

10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch die Eigentümer zu dulden.

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen. Tiefer gelegene Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe anzuböschten sowie höher gelegene Baugrundstücke abzuböschten.

Hinweis:

Die Einpassung der Verkehrsflächen in das Gelände erfordert beidseitig der Planstraßen eine Angleichung bis zu 2 m Höhe.

Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers/der Grundstückseigentümerin zur Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

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

2.1.1 Dächer

Im Plangebiet sind nur Flach- und Pultdächer, Dachneigung gemäß Planeintrag zugelassen.

2.1.2 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Um eine ausgewogene Fassadengestaltung zu erreichen, müssen offene Fassadenflächen (Fenster) einen Anteil von 30 - 60 % der Fassade einnehmen.

Transuzente und spiegelnde Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Solaranlagen an Fassaden müssen eine nichtspiegelnde Oberfläche aufweisen und farblich an die Fassaden angepasst sein.

Farb- und Materialakzente als Kontrast zur vollflächigen Fassadengestaltung sind auf maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig.

Vor- und Rücksprünge

Vor- und Rücksprünge sind nur ab einer Länge von 3,00 m und mit einem maximalen Versprung von 2,00 m zulässig.

Hinweis:

Die Erdgeschosses sollen hier eine lichte Raumhöhe von 4,5 m haben.

2.1.3 Einbindung und Gestaltung von technischen Anlagen, Abstellanlagen, Abfall- und Wertstoffsammelanlagen

Technische Anlagen für die zulässigen Hauptnutzungen wie Wärmetauscher, Lüfter etc. sind in die Baustruktur zu integrieren. Frei stehende oder aufgesetzte Anlagen sind unzulässig.

Bezüglich der Gestaltung entlang der Grundstücksgrenze zur freien Natur wird auf § 4 der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung hingewiesen. Weiterhin gilt § 3 Abs. 12 der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung für alle Einfriedungen (auch abseits der erschließenden Straßenseite) im Gebiet.

2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) **sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Es gilt hier die Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern.

2.3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen mit Ausnahme der im Gestaltungshandbuch festgelegten Gemeinschaftswerbeanlagen und Informationsstelen nur an Gebäude- oder Grundstückseingängen angebracht werden.

Untersagt sind:

- a) Werbeanlagen größer als 1,0 m²,
- b) störende Häufung (eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5 % einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.),
- c) Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht,
- d) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Zulässig sind:

6. Die Errichtung von Gemeinschaftswerbeanlagen zur gemeinschaftlichen Werbung. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.
7. Die Gemeinschaftswerbeanlagen und Informationsstelen sind in einem einheitlichen Design zu gestalten.

D Pflanzenliste Bäume:

Es sind klimaangepasste, standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen.

Es sind (analog zur Grün- und Freiflächengestaltungssatzung) folgende Mindestqualitäten festzulegen:

Mindestqualität der Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen oder im Container.

Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Drahtballen oder im Container.

Mindestqualität der Sträucher: 60 – 100 cm h, 2 x verpflanzt, Mindesttriebzahl 3 Triebe

Kulturobstbäume

Regionale Sorten als Hochstamm (Apfel, Pflaume, Walnuss, Birne, etc.), im Bereich von Gemeinschaftsgärten auch als Halbstamm oder Spalierobst

Bäume I. Ordnung, auch in Sorten pflanzbar

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Bäume II. Ordnung, auch in Sorten pflanzbar:

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus spec.	Weißdorn

E Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Freiflächengestaltungsplan

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Referat Grünflächen) abzustimmen ist. Die Herstellungsfrist der Begrünung ist nach § 5 der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung einzuhalten.
- 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.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß des Nachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.
- 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.
- Den Bauunterlagen ist mit ihren Ansicht- und Schnittzeichnungen entsprechend der Bauunterlagenprüfverordnung ein Geländeschnitt/ -verlauf des natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländes und des geplanten Geländes beizufügen.

Entwässerung

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Durch den Bauherrn sind die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen und die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.

Denkmalschutz

- Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger bzw. Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren bzw. Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnah-

men erforderlich. Die v. g. Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

Bodenbelastungen, Altstandorte, Altlasten und Altablagerungen

- Das Plangebiet ist Teil mehrerer im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Verdachtsfläche i.S.v. § 2 (5) BBodSchG, daher sind die Auflagen der gemäß § 13 (2) LBodSchG zuständigen Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Kaiserslautern zu erfüllen (Stellungnahme liegt aktuell noch nicht vor).
- Bei einem Ortstermin im März 2023 wurden vom Referat Umweltschutz Autos und Buswracks entdeckt, welche augenscheinlich Öle oder ähnliche Flüssigkeiten verloren haben, was ggf. zu kleinräumigen Kontaminationen des Untergrund geführt hat. Die Prüfwerte für sensible Nutzung oPW2 des ALEX-Merkblatt 02 sind einzuhalten. Bei Überschreitung der Prüfwerte ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn erforderlich.

Brandschutz

- 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" zu berücksichtigen.

Kriminalprävention

- Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.
- Die Polizeidirektion Westpfalz hat folgende weiteren Hinweise gegeben (Zitate):

„Identität

Insbesondere die attraktive Ausgestaltung und intensive Begrünung von Freiflächen auch auf den Flachdächern kann dazu beitragen, dass die Bewohner Verantwortung für "Ihr" Quartier übernehmen und helfen ein intaktes Stadtbild zu generieren und zu erhalten. Verunreinigungen und Beschädigungen im öffentlichen Raum werden von den Bewohnern gewöhnlich schneller und umfänglicher dem Eigentümer bzw. der Kommune gemeldet. So kann wiederum mit kurzfristiger Wiederherstellung des Stadtbildes durch Reinigung bzw. Instandsetzung dem sog. "Broken-Windows-Effekt" vorgebeugt werden.

Ruhender Verkehr

... Offen gestaltete oberirdische Stellflächen in Wohnungs- bzw. Arbeitsplatznähe sind Tiefgaragen und Parkgaragen vorzuziehen, da diese von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume angesehen werden. Bei der Ausgestaltung der Besucherparkplätze sollte für freie Sicht (Bepflanzung) und ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, da sich ansonsten Personen verstecken können.

Bei der Planung von Tiefgaragen sollte darauf geachtet werden, dass sie als sog. "Kel-

lergaragen" für die jeweiligen Gebäudekomplexe geplant werden, um den Besucherkreis möglichst überschaubar zu gestalten. Tiefgaragen sollten möglichst getrennte Ein- und Ausfahrten haben. Sowohl bei den vorgesehenen Parkhäusern als auch Tiefgaragen sollte auf eine helle und konstante Beleuchtung in allen Bereichen geachtet werden. Eine durchbrochene Fassade verbessert die Beleuchtung des Parkhauses. Zudem wird durch die Einsehbarkeit von außen die soziale Kontrolle verbessert. Vorgesehene Besucherparkplätze sollten im jeweiligen Zufahrtsbereich geplant werden. Durch die Einrichtung von Frauen- und Familienparkplätzen im Ein- und Ausfahrtsbereich wird das Sicherheitsgefühl der Frauen gesteigert. Die Gewährleistung einer Überwachung sollte gegeben sein.

Es sollte hier auch an Fahrradabstellplätze und ggf. abschließbare "Fahrradkäfige" mit diebstahlsicheren Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen, möglichst in einsehbaren Bereichen der Gebäudekomplexe (z. B. Eingangsbereich) gedacht werden. Durch eine Vermeidung des Standortes in rückwärtigen oder abgelegenen Seitenbereichen von Gebäuden ist eine höhere soziale Kontrolle gegeben, die gleichzeitig möglichem Vandalismus und Diebstahl vorbeugt.

...

Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

Freiräume, wie öffentliche und private Grünflächen sind aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten positiv zu bewerten. Durch die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten erfolgen eine Belebung dieser Räume und die Schaffung sozialer Kontakte. Bei der Gestaltung solcher Räume sollte auf die unterschiedlichen Belange der verschiedenen möglichen Nutzer (z. B. Anwohner, Kinder, Angestellte in der Mittagspause ...) eingegangen werden. Eine mögliche Mitwirkung am Konzeptfindungsprozess führt zu einer höheren Akzeptanz der Flächen, größeren Identifikation und verhindert einen Zustand der Verwahrlosung sowie Vandalismus. Bei der Anlage von Grünflächen und Straßenbegleitgrün sollten Sichtbehinderungen und Versteckmöglichkeiten vermieden und darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung mit der Bepflanzung korrespondiert und bei fortgeschrittener Vegetation die Baumkronen nicht von oben beleuchtet werden. Bezüglich der Beleuchtung weise ich darauf hin, dass aus kriminalpräventiver Perspektive eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus 4-5 Metern Entfernung wünschenswert ist.

Eine klare Abgrenzung öffentlicher und angrenzender Privatflächen ist anzustreben. Sind für die Quartiersplätze Sitzmöbel vorgesehen, sollten parallel entsprechend Müllbehälter platziert werden. Sie sind ein Zeichen von Quartiersbild- und Pflegeverständnis und beugen dem sog. "Broken-Windows-Effekt" vor. Hierbei wären Dimensionierung und Leerungsfrequenz entsprechend zu kalkulieren.

Die allgemeine Zugänglichkeit von Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum lässt eine zweckfremde Nutzung, gerade auch außerhalb der üblichen sog. Betriebszeiten nicht ausschließen. Um zweckfremde Nutzungen und ggf. damit verbundenen Störungen, auszuschließen, sollte die Zweckbestimmung des Geländes ausgewiesen werden. Hier bieten sich vandalismusresistente und sabotagesichere Beschilderungen mit Piktogrammen an. Diese sind allgemein verständlich und helfen Missverständnisse zu verhindern.

Bei der Fassadengestaltung gem. Ziffer 2.1.2 (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) sollte ebenfalls auf die Verwendung von vandalismusresistenten Materialien geachtet werden.

Zu möglicher Begrünung von Fassaden wird darauf hingewiesen , dass evtl. angebrachte Rankhilfen (Rankgitter) bzw. die Pflanzen selbst als Aufstiegshilfe benutzt werden können, um auf diesem Weg erreichbare Fenster/Fenstertüren in oberen Stockwerken zu Einbruchszwecken anzugreifen.

Je nach Nutzung sollten Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer, ggf. mit Sichtschutz eingeplant werden, da somit illegaler Abfallentsorgung vorgebeugt wird. Damit soziale Kontrolle erfolgen kann, sollten die Sammelplätze von außen einsehbar und nicht vollständig begrünt sein. Der Zugang sollte kontrolliert werden können.

Alle genannten Maßnahmen entfalten Kriminalität hemmende Wirkung, helfen Tatgelegenheiten zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl zu steigern.“

Weitere Informationen erhalten Sie unter: Tel.: 0631/369-1444 oder per E-Mail unter: beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de

Kaiserslautern, **18. Nov. 2025**
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

11.11.25



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, **10. 8. Nov. 2025**
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Vorhabenplan
5. Erkundung auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen
6. Schalltechnisches Gutachten
7. Umweltbeitrag
8. Verkehrsgutachten
9. Entwässerungskonzept
10. Umweltbezogene Stellungnahmen