

Bezirkeregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung  
vom .....-4. Juni 1997  
Az.: 35/405-03 KA-0/134

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Schoenstraße-Forellenstraße-Turnerstraße"  
Ka 0/134

#### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991, Wohnungsbauerleichterungsgesetz - (WoBauErlG) vom 17.05.1990 und Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993)

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen nach § 6 (2), 1-5 (BauNVO)

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet - SO (§11 (2) BauNVO) - Fachhochschule

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

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

1.2.2 Im WA (1) Bereich darf die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 (3), überschritten werden.

1.2.3 Ist das Maß der baulichen Nutzung in den WA (2) Bereichen nicht angegeben, wird es bestimmt durch

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

1.2.4 Tiefgaragen sind auf die Anzahl der Vollgeschosse und die Ermittlung der Geschoßfläche nicht anzurechnen (§ 21 a (1) und (4) Nr. 1 BauNVO).

###### 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Bei abweichender Bauweise ist der seitliche Abstand zu einer Grundstücksgrenze wie bei offener Bauweise einzuhalten. Die Maßbegrenzung von 50 m für offene Bauweise kann überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 zulässig.

1.5.2 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung freizuhalten.

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

In Anlehnung an die Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien vom 02. Oktober 1987 werden für schutzbedürftige Räume Schallschutzklassen festgelegt. (Siehe Anlagen Tabellen "Wohnnutzung"/"Sonstige Nutzung")

Für eventuelle Wohnnutzungen im Bereich der vorgesehenen Erweiterung der Fachhochschule und des Museums (z. B. Hausmeisterwohnung) wurden ebenfalls Schallschutzklassen festgelegt.

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) zu begrünen.

1.8.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.8.3 Die Tiefgaragendecken sind sofern diese nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden müssen zu begrünen und mit entsprechender Schichtstärke zu übererden.

- 1.8.4 Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18 - 20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.
- 1.8.5 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 18920 - 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).
- 1.8.6 Für Pflanzungen 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>Corbus 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

- 1.8.7 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 18-20 cm
- bei Heistern = 2 x verpflanzt Höhe 200 - 250 cm
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt Höhe 60 - 100 cm

- 1.8.8 Die Flächen zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünfläche anzulegen. Je 100 qm ist hier ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.8.9 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % und im Mischgebiet mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen sollen mindestens eine 30%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 86 (6) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Zulässig sind:

Flachdächer	0° - 9°
Pultdächer	30° - 45°
Satteldächer	45° - 55°

2.1.2 Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig

2.1.3 Kniestöcke sind bis 30 cm zulässig.

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

Die Stellplätze, ausgenommen der Parkplatz östlich der Studentenwohnheime, dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Rasengittersteine, Schotterrasen, Hydropor Drainpflaster o.ä. oder aber Betonpflaster Verwendung finden soll.

Der gesamte Bereich des Parkplatzes und der umrandenden öffentlichen Grünfläche östlich der Studentenwohnheime ist vollflächig zu versiegeln. Die geplanten Bäume dürfen hier nur in mit wasserdichten und wurzelfest ausgekleideten Pflanzmulden angelegt werden. Für die weitere Begrünung ist ebenfalls das Versickern von Oberflächenwasser in das vorhandene kontaminierte Gelände nicht zulässig.

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

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

Die Grundstücke können entlang der Straßen und öffentlichen Wege eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m nicht überschreiten. Drahtzäune werden in diesem Bereich nicht zugelassen. Ebenso sind Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (z.B. Scheinzypresse, Tuja) nicht zulässig.

2.3.2 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.

**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.
2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.
5. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind wegen eventuell zu ergreifender Schutzmaßnahmen an vorhandenen Versorgungseinrichtungen nur nach Absprache mit den entsprechenden Leitungsträgern zulässig.
6. Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer sollen nach Möglichkeit dezentral – vorzugsweise auf den jeweiligen Grundstücken – über die belebte Bodenzone großflächig dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür ist nicht erforderlich.
7. Der Anschluß von Dränageleitungen an die Kanalstation ist nicht gestattet. Unterkellerungen sind als wasserdichte Wannen auszubilden.
8. Der Bereich des ehemaligen Westbahnhofes ist Bestandteil der Denkmalzone "Westbahnhof-Kammgarnspinnerei" mit dem Kulturdenkmal "Kraftwerk". Die Regelungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes sind zu beachten.
9. Im Planbereich befinden sich Flächen für Altablagerungen. Die Einschaltung der oberen Abfallbehörde im Baugenehmigungsverfahren ist bei Durchführung von Maßnahmen auf diesen Flächen erforderlich.

Für genehmigungsfreie Wohnungsbauvorhaben gemäß § 65 a LBauO im Bereich der Altablagerungen ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Es gelten die Standardauflagen der oberen Abfallbehörde bei Baumaßnahmen auf altlastverdächtigen Flächen:

- 9.1 Die im Zug der geplanten Baumaßnahme erforderlich werdenden Aushubarbeiten sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung überschüssiger Massen durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
- 9.2 Die überschüssigen Aushubmassen sind bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung in geeigneter Art und Weise zwischenzulagern.
- 9.3 Bei der Behandlung der Massen sind Verwertungsgebot und die einschlägigen Bestimmungen (Verwaltungsvorschrift: "Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen") zu beachten. Eventuell auftretende Abfallstoffe sind auszusortieren und getrennt zu entsorgen.
- 9.4 Die Entsorgung bzw. Verwertung der Materialien ist gegenüber der jeweils zuständigen Stadtverwaltung, untere Abfallbehörde nachzuweisen.
- 9.5 Werden bei den Aushubarbeiten andere als die erwarteten Auffüllmaterialien angetroffen, ist die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz und das StAWA Kaiserslautern umgehend darüber in Kenntnis zu setzen. Die Baumaßnahme ist dann zunächst einzustellen. Ggf. sind weitere Untersuchungen und eine Neubewertung der Fläche erforderlich.
- 9.6 Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß sämtliche Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- 9.7 Der Beginn und der Abschluß der Arbeiten ist dem StAWA Kaiserslautern und der unteren Abfallbehörde rechtzeitig anzuzeigen.
- 9.8 Über die durchgeführten Baumaßnahmen sind der Bezirksregierung Unterlagen mit Flurkarten und Bauplänen (Lageplan) einschl. der Dokumentation nach Ziffer 1 für die nach § 26 (1) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz durchzuführende Fortschreibung des Katasters vorzulegen. Die genaue Lage sowie Art und Umfang der Bebauung (Nutzungsänderung) muß hieraus ersichtlich sein.

Kaiserslautern, 07.05.1997  
Stadtverwaltung

G. Piontek  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 19.06.1997  
Stadtverwaltung

G. Piontek  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 07.05.1997  
Stadtverwaltung

Metz  
Baudirektor

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entlastung
vom 5. Juni 1997
AZ: 351405-03 KA-01134

„Innträume“				„Schlafräume“			
Berechneter Beurteilungsspeigel L <sub>r</sub> gem. RLS-90 am Tag (6.00-22.00 Uhr)	Fenster Außen türen Lüftungen 2)	Dächer 3) Außen- wände 1)	Berechneter Beurteilungsspeigel L <sub>r</sub> gem. RLS-90 in der Nacht (22.00-6.00 Uhr)	Fenster Außen türen Lüftungen 2)	Dächer 3) Außen- wände 1)		
dB(A)	SSK	R'w	dB(A)	SSK	R'w	dB(A)	
1	-	dB	-	-	dB	-	
< 59	2	3	4	5	6	7	
60-64	1	25-29	30-34	50-54	1	25-29	
65-69	2	30-34	35-39	55-59	2	30-34	
70-74	3	35-39	40-44	60-64	3	35-39	
75-79	4	40-44	45-49	65-69	4	40-44	
> 80	5	45-49	50-54	70-74	5	45-49	
						50-54	

Gebäude 1, Westseite	60-64	1	25-29	30-34	50-54	1	25-29	30-34
Gebäude 1, Südseite	< 59	-	-	-	< 49	-	-	-
Zwischengeb. 1, Westseite	60-64	1	25-29	30-34	50-54	1	25-29	30-34
Gebäude 2, Westseite	65-69	2	30-34	35-39	55-59	2	30-34	35-39
Zwischengeb. 2, Westseite	65-69	2	30-34	35-39	60-64	3	35-39	40-44
Gebäude 3, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	60-64	3	35-39	40-44
Zwischengeb. 3, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	55-59	2	30-34	35-39
Gebäude 4, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	60-64	3	35-39	40-44
Zwischengeb. 4, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	55-59	2	30-34	35-39
Gebäude 5, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	55-59	2	30-34	35-39
Gebäude 5, Ostseite	60-64	1	25-29	30-34	50-54	1	25-29	30-34
Museum, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	55-59	2	30-34	35-39
Museum, Westseite	65-69	2	30-34	35-39	55-59	2	30-34	35-39
Museum, Südseite	< 59	-	-	-	50-54	1	25-29	30-34
Erweiterung 1, FH, Nordseite	60-64	1	25-29	30-34	50-54	1	25-29	30-34
Erweiterung 1, FH, Ostseite	< 59	-	-	-	50-54	1	25-29	30-34
Erweiterung 2, FH	< 59	-	-	-	50-54	1	25-29	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 Dachsrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderung 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.

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

Sonstige schutzbedürftige Räume									
Berechneter Beurteilungsspeigel L <sub>r</sub> gem. RLS-90 (6.00-22.00 Uhr)		Arzpraxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken		Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborräume		Großraumbüros (zentrale Schreibtische) Schalterräume Druckeräume von DV-Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind.			
SSK 2)	dB(A) 1)	Fenster Außentüren Lüftungen		Fenster Außentüren Lüftungen		SSK 2)	dB(A) 1)	Fenster Außentüren Lüftungen	
		SSK 2)	dB 1)	R <sub>W</sub> 2)	R <sub>W</sub> 1)			R <sub>W</sub> 2)	R <sub>W</sub> 1)
60-64	10	-	11	12	13	14	15	16	17
< 59	< 59	-	-	-	-	-	-	-	-
60-64	60-64	1	25-29	30-34	-	-	-	-	-
65-69	65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-	-
Gebäude 3, Nordseite	Gebäude 3, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-
Zwischengebäude 3, Nordseite	Zwischengebäude 3, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-
Gebäude 4, Nordseite	Gebäude 4, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-
Zwischengebäude 4, Nordseite	Zwischengebäude 4, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-
Gebäude 5, Nordseite	Gebäude 5, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-
Gebäude 5, Ostseite	Gebäude 5, Ostseite	60-64	1	25-29	30-34	-	-	-	-
Museum, Nordseite	Museum, Nordseite	65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-
Museum, Westseite	Museum, Westseite	< 59	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-
Erweiterung 1, FH, Ostseite	Erweiterung 1, FH, Ostseite	60-64	1	25-29	30-34	-	-	-	-
Erweiterung 2, FH	Erweiterung 2, FH	< 59	< 59	-	-	-	-	-	-

1) bewertetes Schalldämm-Maß R<sub>W</sub> 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 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.

Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der Außenwandfl. „n, so ist für das Fenster das R<sub>W</sub> für Außenwände zu fordern.