

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977)

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Einzelhandelsunternehmen sind nach § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO ausge-
schlossen.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet -SO- Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

In dem Sondergebiet ist für das Einkaufszentrum nur im bestehenden Gebäude 1
einschl. des Dachaufbaues und des vorhandenen Obergeschosses und dem 1geschossigen
geplanten Erweiterungsbau eine Bruttonutzfläche von max. 18 000 m² (21 000 m²
Bruttogeschoßfläche) zulässig. Die 700 m² Bruttogeschoßfläche des zum Abriß
vorgesehenen Gebäudes 2 (Kesselhaus) mit der vorgesehenen Nutzung für z. B.
Gartencenter, Camping, Freizeit, sind in den 21000 m² enthalten.
Von den 21 000 m² Bruttogeschoßfläche sind max. 1 750 m² für den Food-Bereich
zulässig. Der übrige Bereich ist auf die Sortimente Möbel/Baumarkt/Non-Food
aufzuteilen. Das Schwergewicht soll bei Möbel/Baumarkt liegen.

Im Rahmen des Einkaufszentrums ist eine Tankstelle zulässig.

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet - SO - Bund (§ 11 BauNVO)

1.2 Versorgungsflächen - Betriebshof (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

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

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen
sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise nach § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
festgesetzt.

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Grünordnung und Landschaftspflege (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

1.8.1 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind die Mauern und großflächigen Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich o.ä.) zu begrünen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.8.2 Für jeweils drei Stellplätze ist mind. ein hochstämmiger Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mind. 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und gegen Überfahren der Wurzelscheibe zu sichern. Bei doppelreihiger Parkierung ist ein Baum je 4 Stellplätze zu pflanzen. Folgende Baumarten können gepflanzt werden:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Quercus rubra	- Roteiche
Robinia pseudoacacis 'Monophylla'	- Robinie 'Monophylla'

Ergänzung nach § 3 (3) BauGB:

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage unter dem Kundenparkplatz ist zwar die Pflanzforderung von einem Baum je vier Stellplätze einzuhalten, jedoch kann von der Festsetzung, daß diese Bäume in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen sind, abgewichen werden.

1.8.3 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 hergestellt werden.

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

Bei den Gebäuden südlich der Mannheimer Straße und östlich der Daenner- straße müssen die Umfassungsbauteile für Wohnräume, Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Räume der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 entsprechen.

Das bewertete Schalldämm-Maß R'w muß danach für Fenster, Außentüren und Lüftungen 30 - 34 dB sowie für Dächer und Außenwände 35 - 39 dB betragen.

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

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

Stellplätze dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag aus porösem Drainpflaster hergestellt werden.

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

Die Grundstücke sind mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen, die mit großkronigen Laubbäumen überstellt werden, einzufrieden.

B. HINWEISE

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz 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. Mit dem Bauantrag ist eine qualifizierte Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, die mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist.
3. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
4. Es wird auf die Satzung der Stadt Kaiserslautern über örtliche Bauvorschriften gestalterischer Art im Bereich dieses Bebauungsplans nach § 86 Absatz 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) hingewiesen.

Kaiserslautern, 30.10.1989
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Kaiserslautern, 24.01.1995
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister