

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Trippstadter Straße, Änderung 3“

Ka 0 / 129 c

rechtskräftig seit dem 09.05.2007



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Nr. 64)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) (213-1) vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. 2003, S. 155)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390)
-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

1.1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET: FORSCHUNG UND TECHNOLOGIE **SO 2** DFKI und IFOS (§ 11 BauNVO)

- In dem Sondergebiet SO 2 sind Einrichtungen zulässig, die der Forschung und Entwicklung bzw. Erkundung neuer Technologien dienen. Dazu gehören insbesondere Einrichtungen privater und öffentlicher forschungs- und technologiebezogener Einrichtungen.

Weiterhin sind im SO 2 auch die folgenden Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre oder Technologie herstellen bzw. anbieten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET: FORSCHUNG UND TECHNOLOGIE **SO 4** LANDMARK (§ 11 BauNVO)

- In dem Sondergebiet SO 4 sind Einrichtungen zulässig, die der Forschung und Entwicklung bzw. Erkundung neuer Technologien dienen. Dazu gehören insbesondere Einrichtungen privater und öffentlicher forschungs- und technologiebezogener Einrichtungen.

Weiterhin zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre Technologie herstellen bzw. anbieten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO und § 9 (1) BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.2.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO sind im Gewerbegebiet die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen mitzurechnen. Die Zufahrten werden nicht angerechnet.

1.2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudeoberkante wird für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

SO 2	22,00 m
SO 4	40,00 m

Die angegebenen Maße beziehen sich in den Gewerbe- bzw. Sondergebieten auf die Gebäudeoberkante (OK). Diese Maße sind Höchstmaße. Die Höhenangaben im Bebauungsplan sind Meterangaben.

Der untere Bezugspunkt der Höhenangabe ist die bestehende fertige Straßenhöhe (Höhe bezogen auf Straßenachse) am jeweiligen Baugrundstück (Grundstücksmitte zur Straßenseite).

Als Gebäudeoberkante für bauliche Anlagen gilt bei Flach-/Pulldächern:
Die obere Begrenzung ist die oberste äußere Schnittlinie der aufgehenden Gebäudewand mit der äußeren Dachhaut.

Als Gebäudeoberkante für bauliche Anlagen gilt bei Satteldächern:
Gebäudeoberkante ist die Firsthöhe. Firsthöhe des Gebäudes ist oberster Schnittpunkt der Dachflächen.

Für die Gebiete SO 2 und SO 4 ist die Trippstadter Straße als Höhenbezug anzunehmen.

Bei den Gebäudeteilen der Landmark (SO 4), die über der Freihaltetrasse der Citybahn liegen, ist eine lichte Höhe von mindestens 5,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 22 (2) BauNVO.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.7.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt sind.

1.8 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 (2) BauGB)

1.8.1 An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen.

1.8.2 Tiefer gelegene Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m bis auf Straßenhöhe anzuböschern sowie höhergelegene Baugrundstücke abzuböschern.

1.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an allen Gebäuden, an denen die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, wesentlich überschritten werden (> 1 Dezibel), passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

2. Grünordnerische Festsetzungen, landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.1 LBauO)

2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

2.1.1 Der östlich der Trippstadter Straße zu erhaltende Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen vorzusehen.

Überfahung oder die Nutzung als Lagerfläche ist nicht gestattet.

2.2 Öffentliche und private Kfz-Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.1 LBauO)

2.2.1 Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen und Bäumen folgendermaßen zu gliedern:

Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung, Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mind. 18 bis 20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 m² auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

2.2.2 Die Befestigung der Stellplätze ist aus ökologischen Gründen ausschließlich in wassergebundener Bauweise (z. B. Rasenfugepflaster, Rasenkammersteinen, Drännpflaster oder gleichwertigem Aufbau) zulässig, sofern altlastentechnische Gründe nicht dagegen sprechen.

2.3 Sondergebiet

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.1 LBauO)

2.3.1 Fassadenbegrünung:

Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige fensterlose Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von 30 m² zu 20 % zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (Vegetationsliste in Anlage).

2.3.2 Dachbegrünung:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 8 cm dick). Ausgenommen sind Flächen, die als Terrasse genutzt werden oder der Solarenergienutzung dienen.

2.3.3 Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (Gehölzliste in Anlage) bzw. deren Sorten zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind mit dem Referat Grünflächen abzustimmen.

2.3.4 Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Ausnahmsweise ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig.

2.3.5 Die nicht überbaubaren Flächen sowie die privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mindestens mit Bäumen 1. Ordnung in einem max. Abstand von 15 m zu bepflanzen. Der Standort der Bäume ist an den dargestellten Leitlinien zu orientieren; örtliche Verschiebungen sind sinngemäß möglich.

2.3.6 Mindestens 10 % der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen.

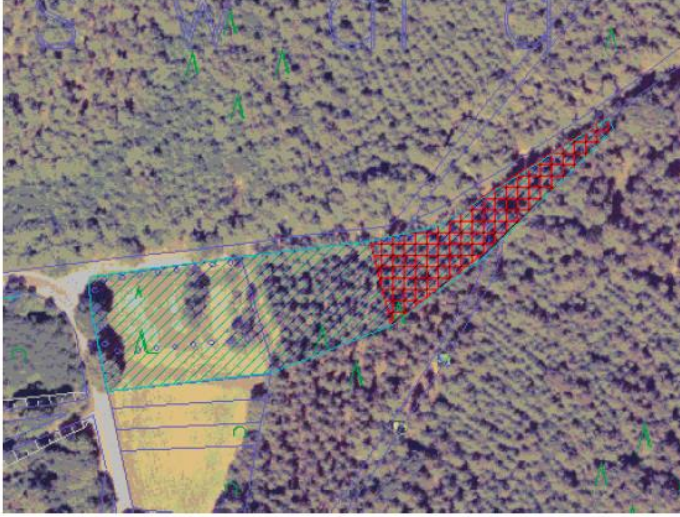
2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird anteilig im Verhältnis des Versiegelungsgrades zu 71,43 % dem Bau des Landmark-Gebäudes und zu 28,57 % dem Bau der Wegeverbindung in Richtung Universität zugeordnet.

Die Stadt Kaiserslautern setzt die Maßnahme anstelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher um.

Bezeichnung	Entfichtung und Offenhaltung in der "Breiten Dell", 3. Abschnitt
Lage	Gemarkung Mölschbach, Flurstück Nr. 952/2 (Teilfläche)
	
Eigentum	Landesforstverwaltung
Größe	Maßnahmenfläche insgesamt 0,2 ha (rot schraffiert) von 0,67 ha (blau schraffiert)
Ausgangszustand	Fichtenforst in einem Trockental
Entwicklungsziel	Offenhaltung; mageres extensiv genutztes Grünland
Maßnahmen	Entfernen der Fichten im Talgrund, bodengleiches Abfräsen der Wurzelstöcke, Zerkleinern des Schlagabraumes mit Mulchgerät und dauerhafte Aufgabe der Forstwirtschaft. Langfristige Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr

3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 88 (6) LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

3.1 **Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen**

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

3.2 **Gestalterische Anforderungen an private Freiflächen**

(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

- 3.2.1** Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Pflanzpflichten sind in Form eines **Freiflächengestaltungsplans** nachzuweisen.
- 3.2.2** Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.2.3** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der Trippstadter Straße ist - unter Berücksichtigung von Zufahrten - gärtnerisch zu gestalten; gemäß Planzeichnung sind Baumpflanzungen in Reihe zwingend vorgeschrieben.

3.3 Gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen:

3.3.1 Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Untersagt sind:

- a) störende Häufung,
- b) die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern,
- c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.

3.4 Einfriedungen

3.4.1 Gewerbe- und Sondergebiet:

- Als Einfriedung sind nur Zäune und Hecken bis 2 m Höhe zulässig.
- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur Hecken bis 1 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis 2 m Höhe einschließlich Türen und Tore ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen und Wegen zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen.
- Nadelgehölze sind als Einfriedung/Hecke unzulässig.

B. Hinweise

1. Im gesamten Plangebiet ist mit dem Fund von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen.
2. 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.
3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung, Referat Grünflächen abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
4. Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände für Gehölzpflanzen gemäß Nachbarrecht sind zu beachten.
5. Im Plangebiet wurden die vorhandenen Bodenbelastungen saniert. Hierbei wurden gemäß Sanierungsdokumentation alle belasteten Bereiche ausgebaut und unbelastetes Material wieder eingebaut. Dennoch sind punktuelle und flächenhafte Bodenbelastungen nicht auszuschließen.
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

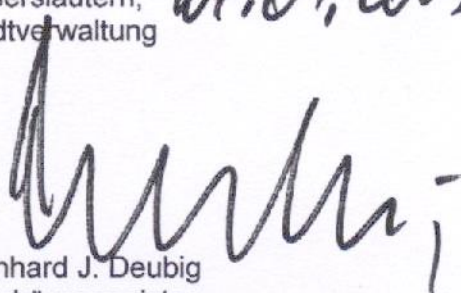
integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Grundsätzlich sollte aber auf Geschosse unter der Geländeoberfläche wegen der Altlastenproblematik im Plangebiet verzichtet werden.

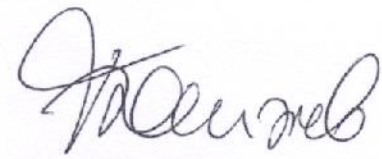
Im erweiterten Geltungsbereich (Fußweegeanbindung) ist ein geringer Teil der registrierten Altablagerung (312-00000-268) angeschnitten. Bei den Baumaßnahmen ist in der Planungsphase und bei den Bauarbeiten ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Die SGD Süd ist vor Baubeginn zu hören.

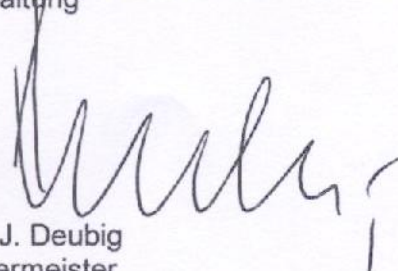
6. Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
7. Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen sollte zur Verwendung zu untergeordneten Nutzungen zwischengespeichert werden. Auf den privaten Grundstücken sind hierzu je m² versiegelte Fläche 20 l Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Überläufe der privaten Rückhalteinrichtungen sind an das öffentliche Regenwassernetz anzuschließen.
8. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen. Dieser ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen und wird nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Genehmigung.
9. Bautechnisch nicht realisierbare Vegetationsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind auf dem Grundstück oder als Ausgleich durch flächenäquivalente Pflanzmaßnahmen nachzuweisen. Für oben definierte Dach- und Fassadenflächen, an denen keine Pflanzbindungen realisiert werden, ist zum Ausgleich je <100 m² jeweils ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Sofern nicht vor Ort geeignete Pflanzfläche vorhanden ist, sind vertragliche Vereinbarungen über Baumpflanzungen zu treffen.
10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
11. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die zeitweilige Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,50 m durch die Eigentümer zu dulden.
12. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstellen soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
13. 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.
14. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
15. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
16. Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen bzw. Sträuchern sind zu erhalten und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

Zu beachten ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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.

17. Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW für Gewerbegebiete sicherzustellen.
18. Vor dem Abriss bestehender Gebäude sind eventuell vorhandene Gasleitungen von der Gasanstalt Kaiserslautern zu trennen.
19. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Unterkellerung von Bauwerken bzw. der Anlage von Tiefgaragen mit erhöhtem finanziellen und zeitlichen Aufwand zu rechnen ist, da eine entsprechende fachliche Begleitung der Baumaßnahme durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern notwendig ist.
20. Die Koordinierung der Erschließung ist vom jeweiligen Erschließungsträger möglichst frühzeitig mit allen beteiligten Stellen sowie der Deutschen Telekom AG und Kabel Deutschland vorzunehmen.

Kaiserslautern, Stadtverwaltung *24.04.2007*

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, Stadtverwaltung *10.04.07*

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:
Kaiserslautern, Stadtverwaltung *25.04.2007*

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Anlage

Fassadenbegrünung (z. B.):

Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Polygonum in Arten	Knöterich

Bäume im Straßenraum und Stellplätze (z. B.):

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Eiche
Tilia cordata	Linde

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehrbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm

Heister und Sträucher (z. B.):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weide
Sambucus racemosa	Holunder
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rubus spec.	Brombeere

Qualitäts- und Größenmerkmale:

- für Heister 2xv, Höhe 150-175 cm,
- für v Str. 3 Tr., Höhe 60-100 cm.