

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach

Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz, Teiländerung 2“

Ka-Sie / 14b

rechtskräftig seit dem 13.07.2017



A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 14.07.2015 (GVBl. S. 127).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz . BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. S. 1943)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,
Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung**

Ausgabe Mai 1987

Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

- **DIN 45691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung**

Ausgabe Dezember 2006

Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

- **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)

- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- beziehungsweise Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass**), Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Regelwerke (z.B. DIN 18005, DIN 4109, FLL-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung eingesehen werden.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz“ bleiben in ihrer Form rechtskräftig und werden lediglich durch die nachfolgenden Festsetzungen zum Bebauungsplan Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz, Teiländerung 2“ wie folgt ergänzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

(Für das Plangebiet ist weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt.)

Aufgrund der nachfolgenden Änderungen wird das Gebiet zur Klarstellung als MI 2a und Mi 2b bezeichnet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

1.2.1 Für das **Maß der baulichen Nutzung** gelten im Gebiet MI 2a und 2b die nachfolgenden Obergrenzen:

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Weiterhin gelten die folgenden Obergrenzen:

Zahl der Vollgeschosse: II im Teilbereich MI 2a,
III im Teilbereich MI 2b

Die maximale Traufhöhe wird begrenzt auf:

MI 2a: 6,5 m

MI 2b: 10,00 m

1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 13 Wohneinheiten im Plangebiet begrenzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs.2 BauGB, § 22 ff BauNVO)

Im Gebiet MI 2a und MI 2b wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.3.7 Bepflanzung von Stellplätzen

Für jeweils vier Stellplätze in einreihiger Anordnung ist mindestens ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang: mind. 16 cm) gemäß Artenliste im Anhang in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Das Baumbeet ist in einer Größe von mindestens 4 m² auszubilden.

2.6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Abwasservermeidung:

Der Anfall von Abwasser ist gem. Bundes- und Landesgesetzgebung (WHG; LWG) 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. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Rückhaltung und Versickerung:

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Regenwasserkanal Sauerwiesen) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet bzw. zurückgehalten werden kann.

Als dezentraler Rückhalteraum ist ein **Volumen von mindestens 50 l/m² abflusswirksamer Fläche** vorzusehen. Das Volumen ist durch Rasen- oder Erdmulden, Mulden-Rigolen-Elemente im nördlichen Grundstücksbereich und Flach- oder Gründächer mit Retentionswir-

kung oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitzustellen. Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen.

Flachdächer sind als Gründächer mit einer Retentionswirkung von mindestens 25 l/m² Dachfläche auszubilden.

Im Fall von ungünstigen Untergrund- bzw. Bodeneigenschaften oder sonstigen, einer oberflächennahen Bewirtschaftung entgegenstehenden Bedingungen, ist das Volumen für eine Bewirtschaftung in Form von Zisternen oder Rückhalteanlagen mit Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung herzustellen.

Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von Regenwasserabflüssen aus privaten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen in die öffentliche Kanalisation beträgt **0,2 l/s je 100 m²** bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

Maßnahmen der Überflutungsvorsorge (Festsetzung nach § 9 Absatz 3 BauGB)

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es örtlich zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.

- Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse 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 oder 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 Vorgabe zur Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1.1 Dächer

Im Plangebiet sind nur Flächdächer zulässig.

Kaiserslautern, 3.7.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 28.06.2017
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 3.7.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Hinweise:**Bodenschutz:**

Aufgrund der in der Vergangenheit vorhandenen Nutzungen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern bei der Bauausführung von Tief- und Hochbaumaßnahmen zu beteiligen.

Entwässerung:

Die STE-AöR kann nach Maßgabe der der Niederschlagswasserbeseitigung zugrunde liegenden Entwässerungsplanung die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die STE-AöR kann den Ausschluss der Einleitung nach Satzung auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen.

1. Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Durch den Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.
2. Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Auf den privaten Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens 50 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Als Versickerungs- und Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer. Hierzu wird auch auf DIN 12056; DIN 1986-100 und die DIN EN 752 verwiesen. Alternativ zu Versickerungs- und Rückhalteanlagen können Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn mindestens ein ganzjähriger Verbraucher (Toilettenspülung) angeschlossen ist.

Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens und der maximalen Drosselwassermenge ($Q_d = 0,2 \text{ l} / 100 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$) eingehalten wird.

Beim Nachweis einer vollständigen Rückhaltung und Versickerung auf Grundlage geltender Regelwerke (z.B. A 138; DIN 1986-100; DIN EN 752) und dem Nachweis eines funktionierenden Überflutungsschutzes kann ggf. von den Vorgaben des Mindestvolumens und des Drosselabflusses abgewichen werden. Die Anlage eines Notüberlaufs ist dann hinfällig.

3. Aufgrund der Rückstauproblematik im vorhandenen Mischwassersystem ist der Anschluss aller unter der Rückstauebene liegenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen) in der Regel über Pumpen gedrosselt an den öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal vorzunehmen. Davon ausgenommen sind offene, oberflächennahe und flache Versickerungs- und Rückhalteanlagen deren Notüberlauf mittels Rinnen, Gräben und Mulden an den öffentlichen Kanal erfolgt.

4. Der direkte Anschluss von Rigolen an das Mischwassersystem ist aus vorgenannten Gründen ebenfalls nicht gestattet. Der Notüberlauf darf im freien Gefälle nur oberflächennah dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet werden.
5. Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gem. Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwässerungsantrag auf Grundlage der DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ der Überflutungsschutz für das Grundstück der Stadtentwässerung AöR nachzuweisen ist.
7. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.
8. Im Hinblick auf die Ableitung des Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ausdrücklich auf §11, Absatz (2) ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke und Gebäude sind entsprechend auch gegen Zulauf von Oberflächenwasser aus dem Straßenraum zu sichern. Das heißt, die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten sollten nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauebene angeordnet werden (Objektschutz). Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauebene (Satzung STE-AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätzen, Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst großem Nutzvolumen bei der Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.
Für Zufahrten von Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

Landesarchäologie:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle

Speyer hat informiert, dass in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundsteile resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet seien. Es sei jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Die topographische Lage des Areals sei dennoch äußerst fundverdächtig, aufgrund von drei benachbarter Fundstellen. Es müsse daher bei Erdarbeiten mit überraschend auftauchenden, historischen und prähistorischen Funden gerechnet werden.

Es sind daher die folgenden Punkte zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVSt., 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Die GDKE weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 -5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.“

Radon:

Messungen des Landesamtes für Bergbau und Geologie in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen sei.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber eine der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollen die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen sei.