

# Textliche Festsetzungen

**ENTWURF**

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Entersweilerstraße - Kniebrech“**

**Ka 0/191**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

**Fassung zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Juni 2025

## **Rechtsgrundlagen:**

### **Bundesgesetze**

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBI. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBI. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 58)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 409)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBI. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 52)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - **EnWG**) vom 07.07.2005 (BGBI. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 51)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - **GEIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBI. I, S. 354)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12.12.2019 (BGBI. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBI. 2024 I Nr. 235)

### **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 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- 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 Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- 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)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19.08.2014, zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

### **Verordnungen, Verwaltungsvorschriften**

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **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 (BGBI. 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
- **DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten**, Ausgabe 2016-06
- **DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten**, Ausgabe 2018-07
- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014
- **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 begrünbaren Flächenbefestigungen, Ausgabe 2018
- **FLL-Richtlinien „Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018**
- **FLL-Richtlinien „Fassadengrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“, Ausgabe 2018**
- **DIN EN 795 „Persönliche Absturzschutzausrüstung - Anschlageinrichtungen“, Ausgabe 2012-10**
- **Merkblatt DWA-M 162 - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013**
- **DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“, Ausgabe 2020-10**
- **R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2023**

### **Lärm / Schallschutz**

- **Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass),** Ministerium für Umwelt, 26.02.1992
- **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 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrs-lärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBI. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBI. I S. 2334)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,** Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2023, **Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung,** Ausgabe Juli 2023
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen),** Ausgabe Januar 2018
- **DIN 45691 Geräuschkontingentierung (in der Bauleitplanung),** Ausgabe Dezember 2006
- **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
- **DIN EN 752 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden - Kanalmanagement,** Ausgabe Juli 2017
- **DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (Teil 1)** Allgemeine und Ausführungsanforderungen, **Teil 2 Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung**), Ausgabe Januar 2001
- **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 Wasserpoltik (**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 Gütemerkmale, Teil 3 Berechnung der Gütemerkmale, Teil 4 Methoden zur Messung der Gütemerkmale von Straßenbeleuchtungsanlagen, Teil 5 Energieeffizienzindikatoren),** Ausgabe Januar 2020
- **DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden**, Ausgabe März 2019

## **Geruchsimmissionen**

- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL)**, Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008, Ministerium 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

Alle DIN-Normen werden vertrieben durch: DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

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* können eingesehen werden bei:

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

Die Entwässerungssatzung kann eingesehen werden unter: <https://www.ste-kl.de>

### **Satzungen der Stadt Kaiserslautern**

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

Die Satzungen der Stadt Kaiserslautern sind auf der städtischen Internetseite abrufbar:

[www.kaiserslautern.de / Bürger Rathaus Politik / Stadtverwaltung / Ortsrecht](http://www.kaiserslautern.de / Bürger Rathaus Politik / Stadtverwaltung / Ortsrecht)

Dabei ergänzen insbesondere folgende Satzungen die Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

[6.12 Stellplatzsatzung](#)

[6.15 Stellplatzablösesatzung](#)

[6.5 Grün- und Freiflächengestaltungssatzung](#)

[9.3 Baumschutzsatzung](#)

## **Planungen, Konzepte und Richtlinien der Stadt Kaiserslautern**

- Flächennutzungsplan 2025
- Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, März 2020
- Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern, Stand: 2012
- Erneuerbare Energien Konzept Kaiserslautern, Stand: 27.01.2013
- Grünflächenkonzept der Stadt Kaiserslautern, Stand: Juni 2016
- Stadtklimaanalyse 2024
- Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK)
- Masterplan 100% Klimaschutz
- Mobilitätsplan Klima+ 2030
- [Richtlinie der Stadt Kaiserslautern zum nachhaltigen Umgang mit Licht im Außenbereich \(Beleuchtungsrichtlinie\) 2021](#)

Kaiserslautern

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

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

#### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

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

##### **Urbanes Gebiet (MU)**

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

Folgende Einrichtungen sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO **allgemein zulässig**:

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

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO **unzulässig**:

- Vergnügungsstätten i.S. des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen.

Folgende Einrichtungen sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO **unzulässig**:

- Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten 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

#### 1.2 **Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ ist die Errichtung einer Rettungswache einschließlich einer Einrichtung zur fachspezifischen Fort- und Weiterbildung mit einer Beherbergungsmöglichkeit für Besucher zulässig.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

#### 1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§§ 17 und 19 BauNVO)

Die GRZ wird im Gebiet MU mit **0,6** festgesetzt.

Die GRZ wird für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ mit **0,6** festgesetzt. Die festgesetzte GRZ gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück.

Im Gebiet MU und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o. g. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

#### 1.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 17 und 20 BauNVO)

Die GFZ wird im Gebiet MU mit **3,0** festgesetzt.

#### 1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Gebiet MU auf maximal V festgesetzt.

#### 1.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet MU und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ wird die maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (m ü. NN) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der höchstgelegene Punkt eines Gebäudes.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen bis zu 0,50 m durch untergeordnete Bauteile, wie Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen, überschritten werden.

#### **1.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Gebiet MU wird die offene Bauweise o festgesetzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ wird eine abweichende Bauweise a festgesetzt. Gebäude dürfen eine Einzellänge von 50 Metern überschreiten. An der westlichen Grundstücksgrenze dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden, im Übrigen ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

#### **1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gebiet MU und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ durch Baugrenzen bestimmt.

Im Gebiet MU und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch vortretende Gebäudeteile und untergeordnete Vorbauten überschritten werden.

#### **1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Im Gebiet MU und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gebiet MU sind Stellplätze auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze (St), abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kaiserslautern, zulässig.

Im Gebiet MU und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Stadtwerke Kaiserslautern (Strom) zu belasten und von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

#### **1.8 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 neuer Gebäude mit mindestens 20 m<sup>2</sup> Dachfläche, unter Berücksichtigung der

festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen, Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die im Gebiet MU mindestens 30 % der Dachfläche und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ mindestens 60 % der Dachfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche).

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

- a) um mehr als 20 % reduziert wird, kann auf Teilflächen oder insgesamt eine anteilige Minderung der zu errichtenden Photovoltaikmindestfläche vorgenommen werden.
- b) um mehr als 40 % reduziert wird, kann von der Verpflichtung zur Installation von Photovoltaik 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 Solar-energie in Kaiserslautern“ (kurz: Solarleitfaden) vorzulegen.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ersatzweise (ganz oder teilweise) Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

Hinweis:

*Auf die Vorgaben des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen des Landes Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz – LSolarG) wird hingewiesen.*

*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 Photovoltaikmindestfläche 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 Meter 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 Anschlageinrichtungen vorhanden sind.*

## 1.9 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

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

### 1.9.1 Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist so weit 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.

### **1.9.2 Rückhaltung und Versickerung**

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (hier: Regenwasser- oder Mischwasserkanal) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Als dezentraler Rückhalteraum ist ein Volumen von mindestens 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch abgedichtete Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische abgedichtete Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder eine technisch sinnvolle Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ein Grün- und Retentionsdach wird dem gesamt geforderten Speichervolumen angerechnet. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen.

Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden. Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rückhalteanlagen in die öffentlichen Regenwasserbeseitigungsanlagen beträgt 0,1 l/s je 100 m<sup>2</sup> bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

### **1.10 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gegen mögliche Überflutungen bei extremen Starkregen muss sich der Grundstücks-eigentümer 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 und unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen und Zufahrten zu beachten.

Um Gebäude so weit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens entsprechend höher (Ansatz 20 cm) als die vorhandene oder geplante öffentliche/private Straße liegen. Der erforderliche Höhenunterschied kann für einen barrierefreien Zugang als Rampe ausgebildet werden. Das Gefälle der umliegenden Flächen soll grundsätzlich von den Gebäuden wegführen. Die Vorgabe zur Erdgeschosshöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

Es ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks ohne Gefährdung der umliegenden Flächen nach DIN EN 752 in Verbindung mit der DIN 1986-100 zu führen.

Die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten sind nicht unterhalb der in der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR festgelegten Rückstauebene anzuordnen (Objektschutz). 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 ausgebauten Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nur unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder einer an Starkregen und Überflutung angepassten Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz gegenüber der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR nachgewiesen wird. Das Gefälle der umliegenden Flächen hat grundsätzlich von den Gebäuden wegzuführen.

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 ist darauf zu achten, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf umliegende Baugrundstücke/öffentliche Flächen verhindert wird.

- 1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren 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)

#### **Festsetzung zum passiven Lärmschutz**

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, so weit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Beikarten in der Planzeichnung dargestellt.

**1.12 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Gebiets MU ist eine Quote von mindestens 20 % der neu entstehenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung des jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) zu errichten. Bezugsgröße ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

**1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

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

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die nachfolgenden Festsetzungen ergänzen die Vorgaben der Grün- und Freiflächengestaltungsatzung der Stadt Kaiserslautern vom 10.05.2022.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind die Werte der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung für gewerbliche Bauflächen anzusetzen.

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die insgesamt 14 in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume der Baumreihe entlang der Entersweilerstraße sind dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Entfall durch die Anpflanzung von je zwei Laubhochstämmen (Stammumfang 16/18 cm) zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen (Baumschutz nach DIN 18920). Dies gilt auch für die Bäume auf dem Grundstück der benachbarten Jugendverkehrsschule, deren Schutzbereich auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.

**Private Grünfläche**

Die Fläche mit der Bezeichnung „PG“ wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche PG darf für eine notwendige fußläufige Erschließung der Rettungswache

von der Entersweilerstraße unterbrochen werden; hierbei ist eine Versiegelung der Grünfläche bis zu 25 m<sup>2</sup> zulässig.

Für die Grünfläche PG ist eine extensive Flächenpflege durchzuführen. Ein Baumschnitt darf nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

### **Retention-Gründach / Biodiversitätsdach**

Die Dachflächen (Flachdächer) sind als Retentions-Gründach anzulegen. Ergänzend ist die Struktur als Biodiversitätsdach auszubilden: Höhe der Substratoberfläche variieren, Sandlinse / Grobkies als vegetationsfreie Bereiche, temporäre Wasserflächen (Folie), gezielte Pflanzenauswahl, Totholz als Insektennisthilfe.

#### **Hinweis:**

*Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden auf Grundlage der Maßnahmenvorschläge der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.*

## **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 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen. Weiterhin zulässig sind Holzverkleidungen, Blechverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen.

Unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist der Vogelschutz bei Glaselementen zu beachten (siehe auch: Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3. überarbeitete Auflage, <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>)

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

Als Dachformen werden im Gebiet MU und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad zugelassen.

Flachdächer sind als extensiv begrünte Retentionsdächer mit einem Retentionsvolumen von 50 l/m<sup>2</sup> auszubilden.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die zu begrünenden Flächen müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut (Gräser, Kräuter, Gehölze) extensiv begrünt werden: Sedum-Sprossenansaat und mindestens

20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) (siehe Pflanzenliste im Anhang).

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie) entsprechen.

Für beschattete Flächen ist eine entsprechende Ansaatmischung zu verwenden.

Entstehender Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen.

### **2.1.3 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind auf eine Höhe von maximal 3,25 m zu begrenzen. Sie gelten nicht als Vollgeschosse und sind nur innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Staffelgeschosse sind gegenüber mindestens zwei freien Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.

## **2.2 Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 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 nur an Gebäude- oder Grundstücks-eingängen angebracht werden.

Untersagt sind:

- a) Werbeanlagen größer als 1,0 m<sup>2</sup>,
- 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.

## **2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

## **Kennzeichnungen**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

### Hinweis:

*Für alle Baumaßnahmen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches gelten die fachlichen Hinweise zu Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen. Aufgrund der bodenschutzfachlichen Empfehlungen der SGD-Süd sind voraussichtlich folgende Maßnahmen umzusetzen:*

- Im Gebiet MU ist für die oberen 35-60 cm ein Bodenaustausch oder alternativ die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit und der Einbau einer Grabsperre (z.B. Geotextil) erforderlich.*
- Die teerhaltige Schwarzdecke und die belastete Schottertragschicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich vollständig zu beseitigen.*

## Anhang: Pflanzenliste

### Bäume 1. Ordnung:

Platanus x hispanica  
Quercus robur

Platane (Bestand)  
Stieleiche (Bestand)

### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Ostrya carpinifolia  
Sorbus intermedia

Feldahorn  
Hainbuche  
Hopfenbuche  
Schwedische Mehlbeere

### Bäume 3. Ordnung:

Sorbus aria

Echte Mehlbeere

### Sträucher:

Amelanchier ovalis  
Berberis vulgaris  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus spec.  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus mahaleb  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

Gewöhnliche Felsenbirne  
Berberitze  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Liguster  
Heckenkirsche  
Felsenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

### Hinweis:

Die Mindestqualität bei Pflanzen ergibt sich aus der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung.

## **Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

### **1. Entwässerung und Grundwasserschutz**

- Die Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist zu beachten.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Durch die Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen auch im Hinblick auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.
- Der Notüberlauf darf im freien Gefälle nur oberflächennah oder über einen Rückstauverschluss gesichert dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet werden.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.
- Für Bauten, für deren Errichtung eine Wasserhaltung notwendig ist, ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Wasserhaltung durchzuführen. Die temporäre Einleitung von Grundwasser diesen Maßnahmen ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern ebenfalls genehmigungs- und gebührenpflichtig.
- Im Gebäude und auf dem Grundstück sind gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Niederschlags- und Schmutzwasser zu trennen. Der Anfall von Niederschlagswasser als Abwasser ist so weit wie möglich zu vermeiden, das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt nach der abflusswirksamen Fläche zu betrachten.

### **2. Starkregen**

- Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR weist darauf hin, dass die Kommune im Rahmen ihrer Abwasserbeseitigungspflicht dafür Sorge zu tragen habe, dass das öffentliche Kanalnetz gemäß den geltenden Richtlinien ausreichend dimensioniert ist. Bei Extremereignissen können die Kanalnetze überlastet werden und Oberflächenwasser unkontrolliert an der Oberfläche abfließen. Ziel muss es sein, Schäden zu verhindern oder zumindest zu reduzieren. Mit Blick auf diese seltenen und außergewöhnlichen Regenereignisse, die über den Bemessungsvorgaben des Kanalnetzes liegen, müssen neue Wege der Ableitung und Rückhaltung verfolgt und der private Objektschutz in den Vordergrund gestellt werden. Gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 muss sich der Grundstückseigentümer 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 baulichen Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.
- Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich zuerst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen.

- Starkregenereignisse können und müssen nicht immer vollständig durch das Entwässerungssystem aufgenommen werden, so dass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.
- Die Überflutungsvorsorge muss ein wichtiger Bestandteil sämtlicher Planungsprozesse in Kaiserslautern werden. Es gilt Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum zu kombinieren. Ziel ist es, Schäden bei Starkregenereignissen durch abfließendes Wasser auf der Oberfläche zumindest zu reduzieren, wenn möglich zu verhindern. Ebenso müssen die Privatgrundstücke vor Rückstau aus der Kanalisation geschützt werden (Stichwort Rückstauebene).
- Im Rahmen der Baugenehmigung sollten die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort geprüft werden und die potenzielle Gefährdung durch Überflutungen in der Planung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob Abfluss von der höherliegenden Fläche der Verkehrsschule in den Geltungsbereich gelangen kann.
- Auf eine Unterkellerung und Tiefgaragen sollte verzichtet werden.
- Sollten Baustelleneinrichtungen in dem umliegenden Straßenbereich notwendig sein, ist auf eine Abdrift-Sicherung von Baumaterialien etc. im Starkregenfall zu achten.

### **3. Denkmalschutz**

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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 entbindet Bauträger bzw. Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren bzw. Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **4. Bergbau/Altbergbau**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Kasimir“ für Lithium und Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG.

## 5. Bodenschutz

- Es sind die relevanten DIN-Normen zu beachten, insbesondere DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal *Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz* zur Verfügung. Die Pflicht zur Anzeige obliegt dem Antragsteller oder seinen Beauftragten.

## 6. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf dem Grundstück Flst. Nr. 2193/10 befindet sich ein in Betrieb befindlicher Brunnen zur Brachwasserversorgung des nahegelegenen Schwanenweihers sowie eines Kinderspielbaches im Volkspark. Insbesondere während der erforderlichen Bodeneingriffe zur Herstellung eines tragfähigen Untergrunds im Nahbereich zur Wasserfassung kann eine Gefährdung des Brunnens durch bspw. Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen im Planbereich sind mit dem Betreiber der Brunnenanlage, Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen, abzustimmen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz empfiehlt, die Grundwasserentnahme während der Bodenarbeiten zu überwachen. Für erforderliche Verdichtungsarbeiten im Zuge der Herstellung eines geeigneten Planums sollten vorzugsweise erschütterungsarme Varianten gewählt werden (bspw. Walzen).

## 7. Kriminalprävention

### Ruhender Verkehr

- Aufgrund des geplanten mehrgeschossigen Gebäudes ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Parkmöglichkeiten für Anwohner bzw. Besucher. Die Ausweisung von Privat- und Besucherparkplätzen sollte klar erkennbar sein.
- Bei der Planung eventueller Tiefgaragen sollte darauf geachtet werden, dass diese als sog. „Kellergaragen“ für die jeweiligen Gebäudekomplexe geplant werden, um den Besucherkreis möglichst überschaubar zu gestalten. Tiefgaragen und Parkhäuser sollten möglichst getrennte Ein- und Ausfahrten haben. Es 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.
- Abschließbare „Fahrradkäfige“ oder Fahrradabstellplätze mit diebstahlsicheren Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen sollten sowohl an Lauf- bzw. Radwegen sowie möglichst in einsehbaren Bereichen der Gebäudekomplexe (z. B. Eingangsbereich) errichtet werden.

- Offen gestaltete oberirdische Stellflächen in Wohnungs- bzw. Arbeitsplatznähe sind Tiefgaragen und Parkgaragen vorzuziehen, da diese von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume angesehen werden. Quer-/Schrägparkplätze sind sogenannten Längsparkplätzen vorzuziehen. Sie verbrauchen zwar mehr Straßenraum, bieten jedoch auch mehr Parkmöglichkeiten. Der Vorteil von den quer zur Fahrbahn geplanten Parkplätzen besteht darin, dass ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum- bzw. zwischen ihnen hindurchgehen muss. Dieses Verhalten ist auffällig und erhöht das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeugdelikt. Bei der Ausgestaltung der Anwohner- bzw. Besucherparkplätze sollte für freie Sicht und ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, da sich ansonsten Personen verstecken können.
- Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sollten 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.

#### Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

- Bei ggf. geplanter 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. Bezuglich der Beleuchtung ist aus kriminalpräventiver Perspektive eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus 4-5 Metern Entfernung wünschenswert.
- Eine klare Abgrenzung öffentlicher Flächen und angrenzender Privatflächen ist anzustreben.
- Bei der Fassadengestaltung sollte auf die Verwendung von vandalismusresistenten Materialien geachtet werden. Eventuell angebrachte Rankhilfen (Rankgitter) bzw. die Pflanzen selbst können als Aufstiegshilfe benutzt werden, um auf diesem Weg erreichbare Fenster/Fenstertüren in oberen Stockwerken zu Einbruchszwecken anzugreifen.

#### Beratung

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

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

## 8. Eisenbahnstrecke 3280 (Homburg – Ludwigshafen)

#### Photovoltaikanlagen

- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z.B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen,

Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

- Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
- Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden.

#### Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

#### Immissionen

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB InfraGO AG ergebenden Immissionen sind entschädigungsfrei zu dulden.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### Haftung

- Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger bzw. Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

## **9. Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden, vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an [mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com](mailto:mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## 10. SWK Wasserversorgungsleitungen

Im Planbereich befindet sich auf dem Flst. Nr. 2193/2 eine Zuleitung „Kleingartenanlage“. Die Leitung und der Schacht sowie ein entsprechender Schutzbereich dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

ENTWURF

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Beate Kimmel  
Oberbürgermeisterin

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,  
Stadtverwaltung

Beate Kimmel  
Oberbürgermeisterin

**Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:**

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung