

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan

„Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße“
Ka 0/192

rechtskräftig seit dem 12.09.2020



A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 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)
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, S. 516), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung umweltprüfungsrechtlicher Vorschriften vom 27.03.2018 (GVBl. 2018, S. 55)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung umweltprüfungsrechtlicher Vorschriften vom 27.03.2018 (GVBl. 2018, S. 55)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.06.2018 (GVBl. S. 127)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutz-gesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04. 2019 (BGBl. I S. 432)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az.: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08.08.2018 (GVBl. S. 92)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3564)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- 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)
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung**
Ausgabe Juli 2002,
Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung
Ausgabe Mai 1987,
Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.
Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**
Ausgabe Januar 2018
Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.
Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 45 691 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), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**
Ausgabe August 1987
- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser**
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010
- **FLL Richtlinien** „Dachbegrünungsrichtlinien“, Ausgabe 2018

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Regelwerke und Normen können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Willy-Brandt-Platz 1, 67653 Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, 13. Obergeschoss, eingesehen werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird unterteilt in Sondergebietsflächen und Urbane Gebietsflächen.

1.1.1 Sondergebiete „Forschung, Technologie und Gesundheit“ - SO (§ 11 BauNVO)

Sondergebiete 1.1 – 6.1

Die Sondergebietsflächen dienen der Entwicklung eines Technologieparks, der als Bestandteil einer „Wissenschaftsmeile“ die Potenziale der Technischen Universität und der Forschungsinstitute im Uni Park (Trippstadter Straße) mit der Hochschule und den Dienstleistungsstandorten in der Innenstadt vernetzen soll.

In den Sondergebieten „Forschung, Technologie und Gesundheit“ sind das Wohnen nicht wesentlich störende 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 zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit ein Zusammenhang mit der Forschung, Entwicklung und Erkundung neuer Technologien besteht,
- Verkaufsstätten (Einzelhandelsbetriebe) für Eigenproduktionen der im jeweiligen Sondergebiet ansässigen Gewerbebetriebe als untergeordnete Nebenbetriebe. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen und diesem räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein und darf maximal 200 m² groß sein.
- Schank- und Speisewirtschaften

In den Gebieten SO 6.1, SO 2b, SO 2c und SO 3 b sind darüber hinaus Parkhäuser zulässig.

In den Gebieten SO 2c, SO 4.1, SO 5.1 und SO 5.2 ist das Wohnen in einem untergeordnetem Anteil zur Hauptnutzung (max. 30 %) und in dem Gebiet SO 3a mit max. 50 %, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück oberhalb der Erdgeschosszone zulässig. In dem Gebiet SO 2a ist das Wohnen in einem untergeordnetem Anteil (max. 6 %) zur Hauptnutzung zulässig.

Ausnahmsweise kann einem höheren Wohnanteil zugestimmt werden, wenn die Einhaltung der v. g. Obergrenzen in zusammenhängenden Teilflächen durch einen/eine Grundstückseigentümer/in nachgewiesen und die Grundstücksvereinigung im Rahmen einer Baulast oder durch einen Städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesichert wird.

In den Gebieten SO 1.1 und SO 1.3 a-c sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

In den Gebieten SO 1.3 a-c, SO 2a und SO 2c, SO 3a und SO 3b und SO 5.1 bis SO 5.3 sind zudem Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

In den Gebieten SO 1.1 bis SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2, SO 5.1 bis SO 5.3 sind zudem Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

1.1.2 Urbane Gebiete - MU (§ 6a BauNVO)

MU 1.1 – 4.5

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

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nach § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Weiterhin sind in den Gebieten MU 4.3a Nord und Süd Parkhäuser zulässig.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a, Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, sind nach § 1, Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Verkaufsstätten (Einzelhandelsbetriebe), sofern diese nicht
 - a) der Eigenproduktionen der im jeweiligen Urbanen Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe als untergeordnete Nebenbetriebe dienen. Die demnach zulässigen Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen und diesem räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein.
 - b) der Nahversorgung des täglichen Bedarfs (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Kioske) dienen.

Die Verkaufsflächen zu a) und b) dürfen zudem eine jeweilige Betriebsgröße von 200 m² nicht überschreiten.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- Sexshops 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, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

1.1.3 Steuerung des Gewerbeanteils (§ 6 Abs. 4 Nr. 4 BauGB)

Es wird nach § 6, Abs. 4, Nr. 4 BauGB festgelegt, dass für **gewerbliche Nutzungen** der nachfolgend genannte Mindestanteil, bezogen auf die Geschossfläche im jeweiligen Gebiet, zu verwenden ist:

MU 1.1 – 1.4:	zentrales Gebiet	50 %
MU 2.1:	südliche Schleife im Nordwesten	50 %
MU 2.2:	nördliche Schleife im Nordwesten	0 %
MU 2.3:	westliche Schleife im Nordwesten	100 %
MU 3.1:	Gebäude 19 / Reallabor	100 %
MU 3.2:	Gebäude 14, 17 Altes Verwaltungsgebäude	50 %
MU 3.3:	Gebäude 13, Altes Kesselhaus	50 %
MU 4.1 - 4.2:	Flächen im Südosten (im Bau / mit Baugenehmigung)	0 %
MU 4.3 a Süd:	Flächen im Südosten	100 %
MU 4.3 a Nord:	Flächen im Südosten	50 %
MU 4.3 b:	Flächen im Südosten	30 %
MU 4.4 a, b:	Flächen im Südosten	0 %
MU 4.5:	östlich der zentralen Grünfläche	30%

Ausnahmsweise kann einem geringeren Gewerbeanteil zugestimmt werden, wenn die Einhaltung der v. g. Mindestwerte in zusammenhängenden Teilflächen durch einen/eine Grundstückseigentümer/in nachgewiesen und die Grundstücksvereinigung im Rahmen einer Baulast oder durch einen Städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesichert wird.

Hinweis:

Mit der v. g. Ausnahmeregelung für die Grundstücke in den Gebieten MU 4.1, MU 4.2, MU 4.3 a Nord und Süd, MU 4.3 b und MU 4.4 a und MU 4.4 b kann in der Summe ein Wohnanteil über 90 % realisiert werden.

1.1.4 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) (Sozialraumquote)

Innerhalb der unter 1.1.2 bzw. 1.1.3 genannten Urbanen Gebiete (außer: MU 2.3, MU 3.1, MU 4.3a Süd) ist eine Quote von 20 % der entstehenden Wohnungen nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) i.V.m. den jeweils geltenden einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen zu errichten. Bezugsgröße ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO und § 88 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR), die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) i.V.m. der Mindest-/Obergrenze der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die angegebenen Werte zu den Geschossigkeiten und Gebäudehöhen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

Gebiet	Zahl der Vollgeschosse	GR / GRZ	GF / GFZ	Gebäudehöhe: GH (min/max)
MU 1.1 Mitte SW	V	GRZ: 0,6	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m
MU 1.2 Mitte SO „Kleiner Seeberger“		GRZ: 0,6	GFZ: 1,8	GH max. gemäß Bestand Gebäude 80.1
MU 1.3 Mitte NW	V	GRZ: 0,6	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m
MU 1.4 Mitte NO	V	GRZ: 0,6	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m
MU 2.1 Am Pfaffpark – Südzeile	IV	GRZ: 0,6	GFZ: 2,4	GH: 12,50 – 16,00 m
MU 2.2 Am Pfaffpark – Nordzeile	III / II gemäß Plan	GRZ: 0,6	GFZ: 1,8	GH: 9,00 – 12,50 m
MU 2.3 Am Pfaffpark – Westzeile	V	GRZ: 0,6	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m
MU 3.1 „Neues Kesselhaus“		GR max.: 605 m ²	-	gemäß Bestand
MU 3.2 „Altes Verw.gebäude“		GR: 940 m ²		gemäß Bestand
MU 3.3 „Altes Kesselhaus“		GR max.: 676 m ²		gemäß Bestand
MU 4.1 Bestand / im Bau Pfaffstraße 21 – 27	V + DG	GR max.: 1.363 m ²	-	GH max. = 255,34 m üNN
MU 4.2 (genehmigt) Albert-Schweitzer-Str.	V + DG	GR max.: 1.041 m ²	-	GH max. = 260,00 m üNN
MU 4.3 a Nord und MU 4.3 a Süd	VI	GR max.: 2.000 m ²	GF max.: 9.000 m ²	GH: 18,00 – 24,00 m
MU 4.3 b entlang der Königstraße	VI	GR max.: 1.500 m ²	GF max.: 9.000 m ²	GH: 18,00 – 24,00 m
MU 4.4 a Blockinnenbebauung	V	GR max.: 900 m ²	GF max.: 4.500 m ²	GH: 15,00 – 21,00 m
MU 4.4 b Blockinnenbebauung	V	GR max.: 1.300 m ²	GF max.: 6.500 m ²	GH: 15,00 – 21,00 m
MU 4.5 Ecke Albert-Schweitzer-Str. – Planstraße B	V - VI	GRZ: 0,6	GFZ: 3,0	GH max. = 258,00 m üNN

Gebiet	Zahl der Vollgeschosse	GR / GRZ	GF / GFZ	Gebäudehöhe: GH (min/max)
SO 1.1	Ost: VII –XII	Ost: GR: 710 m²		Ost: GH: 25,00 – 36,00
	West: IV	West: GR: 2.064 m²		West: GH: 12,00 – 16,00 m
SO 1.2 „ehemaliger Speisesaal“	I	GR: 1.540 m²		gemäß Bestand
SO 1.3 a-c	1.3a: V 1.3 b,c: I	GRZ: 0,8	GFZ: 3,0	1.3a: GH: 15,00 – 24,00 m 1.3 b,c: GH: 5,00 m
SO 1.4	I	GRZ: 0,8	GFZ: 0,8	gemäß Bestand
SO 2 a (Gebäude 49) „Seebergergebäude“	VI	GRZ: 0,8	GFZ: 3,0	gemäß Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde
SO 2 b (Parken)	V	GRZ: 0,8	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m
SO 2 c („Kopfbau“)	V	GRZ: 0,8	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m
SO 3 a, b „westlich neues Kesselhaus“	V	GRZ: 0,8	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m
SO 4.1	IV	GRZ: 0,8	GFZ: 3,0	GH: 12,00 – 16,00 m
SO 4.2	VII - XII	GR: 1.000 m²	GF: 12.000 m²	GH: 25,00 – 36,00 m
SO 5.1	IV / III gemäß Plan	GRZ: 0,6	GFZ: 2,4	GH bei IV: 12,00 – 16,00 m / GH bei III: 9,00 – 12,00 m
SO 5.2	IV	GRZ: 0,6	GFZ: 2,4	GH: 12,00 – 16,00 m
SO 5.3	IV	GRZ: 0,6	GFZ: 2,4	GH: 12,00 – 16,00 m
SO 6.1	V	GRZ: 0,8	GFZ: 3,0	GH: 15,00 – 19,50 m

Soweit in den einzelnen Urbanen Gebieten und Sondergebieten eine maximale Grundfläche (keine Grundflächenzahl) angegeben ist, können Flächen von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgelegten Grundflächen um 50 % überschritten werden.

Bezugspunkt für die Messung der Gebäudehöhe (soweit nicht als Höhe über NN angegeben) ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist in der Mitte der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grund-

stücksseite durchzuführen. Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante der Dachhaut der obersten Geschossebene.

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

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind nach § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Tiefgaragen sind auf die Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO).

Hinweis:

Es muss bei der Realisierung von Kellern/Tiefgaragen von künftig steigenden Grundwasserspiegeln ausgegangen werden, da die Grundwassersanierung auf ca. 30 Jahre zeitlich begrenzt ist, so dass Kellergeschosse und Tiefgaragen baulich entsprechend auszubilden sind. Aufgrund der Grundwasserverunreinigungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Gebiet ist es i.d.R. erforderlich, eine LHKW-undurchlässige Abdichtung herzustellen.

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

Bei der abweichenden Bauweise gemäß Planeintrag gelten die Abstandsregelungen der LBauO. Die Gebäude dürfen jedoch eine insgesamt Gebäudelänge von 50 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

In den Gebieten MU 4.3 a (Nord und Süd) und MU 4.3 b dürfen Gebäude maximal mit einer geraden Frontlänge von 90 m zur Straße ausgebildet werden.

In den Gebieten SO 5.2 und SO 5.3 dürfen Gebäude maximal mit einer geraden Frontlänge von 75 m zur Straße ausgebildet werden.

In den Gebieten SO 4.1 und SO 4.2 dürfen Gebäude maximal mit einer geraden Frontlänge von 65 m zur Straße ausgebildet werden.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1 Tiefgaragen (TG)

In den mit „TG“ gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze nur in unterirdischen Garagengeschossen zulässig. Dabei dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit unterbebaut werden, sofern die Tiefgaragen die Höhe der angrenzenden Erdgeschosshöhe der Gebäude nicht überschreitet.

Im Bereich der Gebiete MU 4.2, MU 4.3a, MU 4.3b, MU 4.4a und MU 4.4b sind in den mit „TG“ gekennzeichneten Bereichen Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen zulässig. Alternativ ist der Bau eines Parkhauses im Bereich von MU 4.3a Nord und Süd möglich.

Bei einer Tiefgarage unterhalb der Fläche pG 2 im Bereich MU 4.3 a Nord und Süd und MU 4.3 b darf darüber hinaus die Höhe des angrenzenden Gehwegs der Königstraße inklusive Aufbauten und Begrünung maximal um 1,50 m überschritten werden.

In den nicht mit „TG“ bezeichneten Bereichen sind Stellplätze nur in oberirdischen Garagengeschossen oder in Parkhäusern zulässig und hier nachzuweisen. Hiervon ausgenommen sind max. 5 % der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze, die oberirdisch angeordnet werden können.

1.5.2 Ebenerdige überdachte Stellplätze und Garagen

Ebenerdige überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5 Metern einhalten.

1.5.3 Einfahrtsbereiche bzw. Ein- / Ausfahrten

Pro festgesetztem Einfahrtsbereich ist nur eine Ein-/Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m, gemessen an der Gehweghinterkante, zulässig.

Hinweise:

Die Tiefenlage von Tiefgaragen muss mit den Anforderungen an die Grundwassersanierung in Einklang stehen. Es wird auf die Ergebnisse des Gutachtens der IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH: „Revitalisierung Pfaff-Areal in Kaiserslautern, Überprüfung der Gründungstiefen gemäß Städtebaulichem Rahmenplan im Zusammenhang mit der laufenden und zukünftigen Grundwassersanierung auf dem Pfaff-Gelände“, 02.03.2017 hingewiesen, die dem Bebauungsplan beigelegt sind.

Da die nach der Grundwassersanierung sich einstellenden Grundwasserstände nicht exakt bestimmbar sind, wird eine wasserdichte Ausführung von Kellergeschossen und Tiefgaragen („weiße Wanne“) empfohlen.

Das Garagentor sollte geräuscharm ausgebildet werden. Der Schlüsselschalter für den Torbetrieb sollte auf Tiefgaragenebene verlegt oder mit Fernsteuerung ausgerüstet werden. Eine erforderliche Tiefgaragenentlüftung soll, sofern nicht bei hochliegenden Tiefgaragen großflächige Öffnungen zur Umgebung bestehen, über das Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes erfolgen. Die Zufahrtsbereiche sind vor möglichem zufließendem Oberflächenwasser zu schützen, die Entwässerung der Tiefgaragen (Pumpen) ist entsprechend zu dimensionieren.

1.5.4 Stellplatznachweis (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RP)

Hinweis:

Für das Plangebiet ist eine Regelung zum Stellplatznachweis über eine Satzung („Stellplatzsatzung Pfaff-Quartier“ (Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für Fahrradabstellplätze im Pfaff-Quartier)) erstellt worden, die für das Bebauungsplangebiet nach Rechtsverbindlichkeit der Stellplatzsatzung Gültigkeit hat.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können im Bereich SO 2a (Bestandsgebäude) Nebenanlagen inklusive Fahrradabstellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn der Umfang im Rahmen der Baugenehmigung mit einem Freilächengestaltungsplan abgestimmt wurde.

In den zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Bereichen gemäß Skizze zu Kapitel 2.10 des Gestaltungshandbuchs, sind nur in Gebäude integrierte Anlagen zugelassen.

1.7 Mit Geh- Fahr und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in Verlängerung der Planstraße D (Birgit-Reinert-Straße) im Gebiet SO 2b und c dargestellte Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten, um die Anbindung an den Bahnhofpunkt zu gewährleisten.

Die Flächen zwischen den Gebieten MU 1.3 / MU 1.4 und MU 1.1 / MU 1.2 sowie zwischen den Gebieten MU 4.5 / MU 4.4 a und MU 4.4 b / MU 4.3 a Nord sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und der im Gebiet benachbarten Nutzer/innen zu belasten.

Zur Sicherstellung der Entwässerung der nördlich (in 2.Reihe) liegenden Grundstücke ist an der Grenze zwischen Gebiet SO 5.1 und SO 5.2 ein 3,0 m breiter Streifen mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR einzurichten.

Für die Entwässerung des Pfaffparks ist weiterhin ein 3,0 m breiter Streifen zwischen MU 2.3 und MU 2.2 mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR einzurichten.

Hinweis:

Die Flächen des o. g. Gehrechts in den bezeichneten Urbanen Gebieten sind von Hindernissen frei zu halten, um bei Extremwetterereignissen einen Notabfluss in Richtung der zentralen Grünfläche öG 1 zu bilden.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3, Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teile eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I – V des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) in der Fassung vom November 2010 zuzuordnen sind.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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 i.V.m. §1 Abs. 4 BauNVO)

1.9.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in der Schalltechnischen Untersuchung in den Teilplänen TF 01 und TF 02 dargestellt.

Hinweis:

Der Teilplan TF 01 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die eindeutig nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können.

Der Teilplan TF 02 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

1.9.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind bautechnisch (z. B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 1.9.1 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.

1.9.3 Grundrissorientierung

Auf der in der Schalltechnischen Untersuchung in der Themenkarte TF 02 markierten Fläche sind Fenster von zum Nachtschlaf genutzten schutzbedürftigen Räumen nur an Fassadenabschnitten zulässig, für die im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht vor dem Fenster einen Wert von 60 dB(A) einhält. Die Festsetzungen 1.9.1 und 1.9.2 sind zu beachten.

Es können ausnahmsweise auch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Festverglasungen, „Prallscheiben“, hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht vor dem Fenster einen Wert von 60 dB(A) einhält.

Im Gebiet MU 4.3 a Süd sind an der Südwest- und Südost-Fassade des westlichen Gebäuderiegels Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

Im SO 1.1 sind an der Süd-Fassade des VII-XII-geschossigen Gebäudeteils Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.9.4 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten, von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) sind in folgenden Bereichen nicht zulässig:

- Im MU 4.3 a Nord und Süd und MU 4.3 b, im SO 1.1 Ost und West sowie im Gebiet SO 2a im südlichen Teil des Baufensters an den der Königsstraße zugewandten, nächstgelegenen Fassaden,
- Im SO 2b, SO 3b und SO 4.2 an den der Bahnlinie zugewandten, nächstgelegenen Fassaden¹

¹ Hinweis:

Die der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegende Gebietsbenennung wurde im Nachgang nochmals differenziert. Die Festsetzung basiert auf den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung verwendet jedoch die aktuellen Gebietsbezeichnungen. (SO 2 => SO 2a und SO 2b, SO 3 = SO 3a und SO 3b, SO 4 => SO 4.1 und SO 4.2)

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. (teil-)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass maximal ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tag erreicht wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.9.5 Nachweise für gewerbliche Nutzungen

Für gewerbliche Nutzungen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der zulässigen Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten bzw. das Relevanzkriterium nachzuweisen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch die Eigentümer zu dulden.

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke sind bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen. Tiefer gelegene Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe anzuböschten sowie höher gelegene Baugrundstücke abzuböschten.

Hinweis:

Die Einpassung der Verkehrsflächen in das Gelände erfordert beidseitig der Planstraßen eine Angleichung bis zu 2 m Höhe.

Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers/der Grundstückseigentümerin zur Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

1.11 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der innerhalb der zentralen Grünfläche vorgesehenen **Versorgungsfläche V 1** sind die geplanten technischen Einrichtungen (Technik zum Rückhaltebecken, Trafo, Abwärmegewinnung aus Abwasser, Grundwassersanierung, Photovoltaik) baulich zu bündeln.

Hinweis:

*Die von öffentlichen Flächen aus einsehbaren Standorte von **Versorgungsanlagen** (Trafoanlagen etc.) sind in Anlehnung an Kapitel 2.11 des Gestaltungshandbuchs auszugestalten.*

4.2, MU 4.3a = MU 4.3a Süd und MU 4.3a Nord, SO 1.1 => SO 1.1 Ost und So 1.1 West). Der Plan A01 in der Schalltechnischen Untersuchung auf Seite 46 enthält beide Bezeichnungen.

1.12 Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

Hinweise:

Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag (siehe § 1, Abs. 1, Nr. 5 und 6 BauUntPrüfVO) darzustellen. Das Rückhaltevolumen soll 20 l/m² abflusswirksamer Fläche betragen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

Alle Flächen (außer den Flächen SO 2a und MU 4.1 - MU 4.5) entwässern im Endzustand über das vorgesehene Regenrückhaltebecken. Die Niederschlagswasserrückhaltung in Form von Dachbegrünung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen. Das Rückhaltevolumen soll 20 l/m² abflusswirksamer Dachfläche betragen.

Flächen SO 2a, MU 4.2, MU 4.3, MU 4.4 und MU 4.4

Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag (siehe § 1 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauUntPrüfVO) darzustellen. Für die Regenwasserrückhaltung wird ein Volumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche und eine gedrosselte Einleitung in das öffentliche Kanalsystem von 0,2 l/100 m² Grundstücksgröße gefordert. Weiterhin 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 zu führen, bei dem südöstlichen Baufeld (MU 4.2 bis MU 4.4) für die Gesamtfläche.

Gegen mögliche Überflutungen 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 ist, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Keller- und Sockelbereiche einschließlich aller auf und unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

1.13 Maßnahmen der Überflutungsvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens 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. Dies gilt auch für die sich rückwärtig anschließenden Privatflächen. Auch hier ist der Schutz vor eindringendem Wasser zu berücksichtigen.

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.

1.14 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 von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen (Festsetzung 2.2, M 14) Fotovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der Dachfläche entspricht (Fotovoltaikmindestfläche).

Anstelle der Fotovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Fotovoltaikmindestfläche entspricht.

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

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

Hinweis:

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 Fotovoltaikmindestfläche 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 m 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 Anschlagseinrichtungen vorhanden sind.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und 25 BauGB)

Hinweis:

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

M 1a Entwicklung und Gestaltung des „Pfaff-Parks“

Im direkten Umfeld der Felswand sind nur Einzelbäume zu verwenden. Der Abstand zwischen den Bäumen muss mindestens 15,0 m betragen. Zulässig sind Bäume I. und II. Ordnung. Insbesondere entlang der Wege sind wechselseitig Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 15,0 m zu pflanzen. Vorrangig sind heimische Gehölze zu verwenden. Entlang der Wege sind in einer Breite von max. 2,0 m blütenreiche Säume zu entwickeln. Diese sind durch einzelne Blühsträucher bzw. Strauchgruppen zu gliedern.

Das bestehende Wegenetz ist komplett zurückzubauen (Beton) und durch eine neue Wegeführung zu ersetzen. Dabei ist ein Hauptweg zu befestigen und alle Nebenwege nur mit wassergebundener Decke auszuführen.

Im nordöstlichen Areal (östlich des ehemaligen Kohlenbunkers) sind Pflanzbeete und Strauchpflanzungen zur gestalterischen Aufwertung vorzusehen.

Das nordwestliche Areal ist als naturnahe, blütenreiche Magerwiese (trockener Standorte) zu entwickeln. In diesem Bereich sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Als Saatgut ist ausschließlich Regiosaatgut gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden. Die Wiesenfläche darf max. 2-mal pro Jahr gemäht werden. Die Mahdtermine sind an den Blühphasen der charakteristischen Leitarten der Saatgutmischung zu orientieren. Das Mahdgut ist zu entsorgen.

Hinweis:

Die Felswand muss weiterhin einen relevanten Anteil besonnener Abschnitte aufweisen, da der Saumbereich entlang der Wand auch als Verbundkorridor für Eidechsenlebensräume dient.

Am unteren Rand des Parks sind Rückhaltemulden zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor zufließendem Hangwasser anzulegen. Je nach Gestaltung/Versiegelungsgrad des Pfaff-Parks können größere Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, die das Wasser gedrosselt in das Kanalsystem im Pfaffareal einleiten.

M 1b Entwicklung Reptilienlebensraum

Die Fläche vor dem Böschungsfuß der Felswand ist auf einer Breite von 5,0 m von Gehölzen freizuhalten. In dem Streifen ist abschnittsweise eine kräuterreiche Initialansaat durchzuführen. Der Saum ist extensiv zu pflegen: abschnittsweise Mahd, 1-2 mal pro Jahr.

In den Saumstrukturen sind 6 Ersatzhabitate für die Mauereidechse anzulegen. Hierfür ist jeweils ein Komplex aus Steinriegel, Totholzhaufen und Sandlinse herzustellen (Flächengröße mind. 10 qm). Die Standorte sollten dabei einen Abstand von 30 - 50 m haben. Weitere Details sind den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Unerwünschte Gehölzaufkommen expansiver Arten (Robinie, Götterbaum sowie Pioniergehölze wie Birke und Kiefer) sind regelmäßig zu beseitigen.

M 1c Einbindung des ehemaligen Kohlebunkers

Der durch eine Überdeckung entstehende Dachbereich ist mit standörtlich geeigneten Maßnahmen in das Grünkonzept funktionsgerecht einzubinden.

M 2 Grünordnerische Gestaltung des Rückhalteparks (Grünfläche öG1)

Außerhalb der Flächen für sportliche Zwecke (z. B. Basketball, Beach-Volleyball und Boule) sind ansprechende Grünelemente zur Strukturierung und Gliederung der Fläche zu entwickeln. Dabei ist eine Mosaikstruktur unterschiedlicher Vegetationsausprägung und Höhenstaffelung vorgesehen. Dabei sind Bäume II. und III. Ordnung, schnittverträgliche Ziergehölze (Strauchgruppen), Solitär- und Flächenstauden zu verwenden.

Entlang der Planstraße B, Zufahrt Königstraße (Birgit-Reinert-Straße), ist eine Baumreihe mit Arten aus der Pflanzliste zu entwickeln.

Hinweis:

Erforderliche Einbauten und Zufahrten für das Regenrückhaltebecken sind bei der Gestaltung zu berücksichtigen. Der Park ist für eine temporäre Zwischenspeicherung von zufließendem Oberflächenwasser zu gestalten. (Abstimmung mit Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR erforderlich)

M 3 Pflanzung von Baumreihen im Straßenraum

Um einen hohen Wiedererkennungswert der Planstraße B, Zufahrt Königsstraße (Birgit-Reinert-Straße) und der Verlängerung der Albert-Schweitzer-Straße als Leitlinie auszubilden, ist die Artenauswahl auf zwei Baumarten gemäß Pflanzliste zu beschränken.

Die darunter liegenden Grünstreifen sind, soweit keine Straßenquerungen erforderlich sind, mit Flächenstauden und Kräuterinseln anzulegen.

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 16/18 zu verwenden. Auf ausreichenden Wurzelraum (mind. 12 m³) und geeignetes Pflanzsubstrat ist zu achten. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen.

M 4 Erhalt / ergänzende Pflanzung entlang der Königstraße

Die prägenden Baumreihen auf der nördlichen Seite der Königstraße sind gemäß Planzeichnung zu erhalten bzw. durch Ergänzungspflanzungen wieder mit Baumarten aus der Pflanzliste zu vervollständigen.

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 16/18 zu verwenden. Auf ausreichenden Wurzelraum (mind. 12 m³) und geeignetes Pflanzsubstrat ist zu achten. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen.

Die Baumscheiben der Einzelstandorte sind als durchgängige Grünstreifen zu erweitern und zu begrünen (Rasen, bodendeckende Flächenstauden).

M 5a Pflanzung einer Baumgruppe im Umfeld „Neues Kesselhaus“

Auf der Platzfläche zwischen MU 3.1 und SO 3a ist eine Baumgruppe mit 4 Bäumen aus der Pflanzliste herzustellen.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen ist die Beschränkung auf eine Baumart gemäß Pflanzliste erforderlich. Die Pflanzscheiben sind bodendeckend zu begrünen

M 5b Erhalt von Baumgruppen am westlichen Ende der Albert-Schweitzer Straße

Am westlichen Ende der Albert-Schweitzer Straße sind die bestehenden Baumgruppen im Umfeld einer Platz- und Wendefläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

M 6 Freiflächengestaltungskonzept Baufeld Südost (MU 4.1 – 4.4)

Für das Gelände ist ein alle Teilflächen umfassendes Freiflächengestaltungskonzept (Text und Planzeichnung) vorzulegen in dem die geforderten Maßnahmen der Grüngestaltung nachgewiesen werden.

Folgende Mindestmaßnahmen müssen darin enthalten sein:

- Eine Fortsetzung der Baumreihe entlang der Albert-Schweizer-Straße bis zur Pfaffstraße im Osten im Bereich MU 4.1 bis MU 4.2. Es sind die gleichen Baumarten und Pflanzqualitäten wie bei der Maßnahme M 3 zu verwenden. Die Baumscheiben sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.
- Die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Pfaffstraße (MU 4.1). Baumarten und Pflanzqualitäten sind an der Pflanzliste zu orientieren.
- Pro 4 Stellplätzen ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.
- 30 % der unbebauten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, der Rest ist extensiv zu begrünen.
- Dachbegrünung in Kombination mit Rückhaltung von Niederschlagswasser und Photovoltaik ist vorzusehen.
- Bei dem Freiflächengestaltungskonzept ist der erforderliche Rückhalt für Niederschlagswasser und die Überflutungsvorsorge zu beachten.

M 9 Erhaltung einer Baumreihe im Randbereich zur Bahntrasse (in öG 4)

Die im Randbereich der Bahntrasse stehenden Bäume südwestlich MU 2.3 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

M 11 Sonstige Pflanzung von Bäumen

Im Bereich von Plätzen/Wegen sind ergänzende Baumpflanzungen (Pflanzqualitäten: Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 16/18) gemäß Pflanzliste zu verwenden. Auf ausreichenden Wurzelraum (mind. 12 m³) und geeignetes Pflanzsubstrat ist zu achten. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25a BauGB i.V.m. § 88, Abs. 1, Nr. 3 LBauO und § 9, Abs. 4 BauGB)

M 7 Pflanzflächen an der Königstraße (pG 1, pG 2)

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen angrenzend an die Königsstraße sind als extensive Wiesenstandorte mit Strauchgruppen heimischer Arten zu entwickeln. Um zusätzlich eine Staffelung in der Höhe zu erreichen sind bestehende Bäume zu erhalten und in pG 1 und pG 2 je 6 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Erforderliche Fußwege sind durch eine unregelmäßige Wegeführung herzustellen.

M 8 Pflanzflächen im Umfeld der Bahntrasse (pG 3)

In den gemäß Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind bahnseitig dichte Heckenstrukturen heimischer Arten gemäß Pflanzenliste in einer Tiefe von ca. 10,0 m zu entwickeln. Die verbleibenden Flächen zu den Gebäuden hin sind als Wiesenflächen herzustellen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

M 10 Erhalt von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten und einzuhalten.

M 12 Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für jeweils vier Stellplätze einreihig (bzw. acht Stellplätze zweireihig) ist mindestens ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen oder der Wurzelraum ist unterhalb der befestigten Flächen zu erweitern. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen.

Der Stellplatzbereich ist durch eine Randeingrünung von den übrigen Nutzungen mit Pflanzstreifen von einer Mindestbreite von 1,50 m abzugrenzen.

M 13 Gestaltung der unbebauten Freiflächen

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünflächen anzulegen. Die intensive Begrünung auf Tiefgaragen kann hierauf angerechnet werden.

Die Flächen zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünfläche anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 30 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen bzw. mit einer entsprechenden Rasenmischung mit Kräutern zu begrünen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen und Gärten sind vollflächige Schotter- bzw. Steinbeläge („Schotterteppiche“) nicht zulässig. Der Anteil an gärtnerisch gestalteten Flächen muss mindestens 50 % der Freiflächen und Gärten betragen.

M 14 Dachflächen (Dachbegrünung) und Decken von Tiefgaragen sowie Parkhäuser (§ 9, Abs. 1, Nr. 12, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB und § 5 LWG)

Im Plangebiet müssen **Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 20° Neigung** zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochtonem) Pflanz- bzw. Saatgut begrünt werden. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich. Die Gebäudestatik bzw. Dachstatik ist entsprechend anzupassen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

Für die Installation von nicht aufgeständerten Fotovoltaikanlagen, die Belichtung unterliegender Räume (verglaste Flächen) und für erforderliche technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des zuvor genannten Flächenanteils bis maximal 50 % der Fläche zugelassen werden. Dabei ist für die verbleibenden Flächen eine intensive Bepflanzung nachzuweisen. Weiterhin ausgenommen von der Solarpflicht ist die Überdachung von Innenhöfen mit Glaseindeckungen über begrünten Innenhöfen.

Die Drän- und Speicherfunktion des extensiv begrünten Dachaufbaus bzw. des Dachaufbaus für Flachdächer und flach geneigte Dächer ist für eine Zwischenspeicherung von mindestens 25 l/m² und eine spezifische Drosselung der Abflussmenge von maximal 20 l/s x ha auszulegen.

Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind zu mindestens 80 % mit einer mindestens 50 cm dicken Vegetationstragschicht zuzüglich einer Drainschicht zu überdecken und dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochtonem) Pflanz- bzw. Saatgut zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist das Substrat auf mindestens 90 cm zu erhöhen. Die Gebäudestatik bzw. Dachstatik ist entsprechend anzupassen.

Für die Belichtung und Belüftung und für erforderliche technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des zuvor genannten Flächenanteils bis maximal 50 % der Fläche zugestanden werden.

Flachdächer und Decken von Tiefgaragen:

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-„Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“, Ausgabe 2018 oder aktueller entsprechen.

Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe und der Art des Substrats und das Einbringen von Totholz geeignet.

Hinweis:

Durch die eingesetzten Begrünungssubstrate wird die Verdunstungskapazität erhöht und die Regenwasserabflüsse zusätzlich durch Zwischenspeicherung reduziert. Dies kann durch eine Kombination mit technischen Rückhalteelementen (z. B. dem Substrat unterlegte Speicherplatten) zusätzlich gesteigert werden.

Beim abflussmindernden Einsatz von Dachbegrünungen mindert sich gemäß § 19 der „Entgeltsetzung Abwasserbeseitigung“ der Stadt Kaiserslautern dadurch die jährliche Oberflächenwassergebühr der Dachfläche.

Die jeweiligen Rückhaltekapazitäten bzw. Gebührenreduzierungen werden auf Basis der Herstellerangaben zum eingesetzten Material durch die Stadtentwässerung im Zuge der Genehmigung des Entwässerungsantrages festgelegt.

M 15 Fassadenbegrünung

Zur besseren Durchgrünung des Gebiets sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit mehr als 40 m² fensterloser Fläche zu mindestens 30 % mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

Baulich nicht geschlossene Fassaden (wie Stützpfeilerkonstruktionen bei Parkhäusern) mit mehr als 50 m² fensterloser Fläche müssen zumindest an 30% der Stützpfeiler mit Kletter- bzw. Rankpflanzen begrünt werden.

Im Bereich des Einsatzes von Fassaden mit Fotovoltaikelementen kann auf eine Fassadenbegrünung ausnahmsweise verzichtet werden.

M 16 Quartiere für Fledermäuse

Hinweis:

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse an den Gebäuden zu schaffen.

Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Den Vorrang sollten dabei fassadenintegrierte, wartungsfreie Lösungen erhalten (Einbau erfolgt in die Wärmedämmung); zudem haben diese auch keine Auswirkungen auf das architektonische Bild der Fassade.

Alternativ könnten im Dachblendenbereich der Flachdächer ergänzende Holzkonstruktionen (hinter der Dachabdeckung) die Fledermausbesiedlung fördern.

An weniger sichtträchtigen Bereichen von Gebäudefassaden könnten konventionelle Flachkästen (als Gruppe) auf die Fassade ausgebracht werden. Die Kästen sollen mit ungiftiger, atmungsaktiver Farbe passend zur Fassade gestrichen werden.

M 17 Beleuchtung

Es sind nur streulichtarme Lampen mit einem max. UV-Anteil von 0,02 % zulässig (z. B. Natriumdampflampen und warmweiße LED-Leuchten).

Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben sowie Blendwirkungen in benachbarte Gehölzbestände sind zu vermeiden. Bei der Wahl geeigneter Lampengehäuse sind Leuchtmitteln im Gehäuse immer zu bevorzugen.

M 18 Begrünung von Mülltonnen/-container

Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, z. B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen.

M 19 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind nur bis 80 cm Höhe und hin zu privaten Grundstücken nur bis 1,5 m zugelassen. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind als Einfriedung nicht zugelassen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dächer

Im Plangebiet sind, soweit nicht Gebäudebestand erhalten wird, nur Flachdächer (Dachneigung 0 - 10°) zugelassen.

3.1.2 Höhe von Tiefgaragen und Kellern

Entlang der „Pfaff-Achse“ gemäß Skizze zu Kapitel 2.8 des Gestaltungshandbuchs sind, soweit nicht Bestand, keine Hochparterre zugelassen.

3.1.3 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Um eine ausgewogene Fassadengestaltung zu erreichen, müssen offene Fassadenflächen (Fenster) einen Anteil von 30 - 60 % der Fassade einnehmen. Je Fassade sind maximal drei unterschiedliche Fensterformate zugelassen. Dabei sind stehende Formate zu bevorzugen.

Transluzente und spiegelnde Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Solaranlagen an Fassaden müssen eine nichtspiegelnde Oberfläche aufweisen und farblich an die Fassaden angepasst sein.

Farb- und Materialakzente als Kontrast zur vollflächigen Fassadengestaltung sind auf maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig.

Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) sind nicht zugelassen.

Hinweis:

Der aus dem historischen Bestand abgeleitete Farbkanon gemäß Kapitel 2.24 des Gestaltungshandbuchs soll bei der Gebäudegestaltung Berücksichtigung finden.

Vor- und Rücksprünge

Erker und andere über die Gebäudefassade mit mehr als 1m hervortretende Gebäudeteile sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

Entlang der „Pfaff-Achse und anderen Stadträumen gemäß der Skizze zu Kapitel 2.6 des Gestaltungshandbuchs sind Loggien auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig.

Am „Rückhaltepark“ und an den Fassaden zur Königstraße und Pfaffstraße dürfen gemäß der Skizze zu Kapitel 2.6 des Gestaltungshandbuchs Loggien und „halbe Balkone“ die Gebäudefassade nicht um mehr als 1,00 m überschreiten.

Belebte Erdgeschosszone

Zur Sicherung einer belebten Erdgeschosszone sind die Gebäude (Bezugspunkt: Fertigfußboden) an der „Pfaff-Achse“ gemäß Skizze zu Kapitel 2.8 des Gestaltungshandbuchs mindestens 0,2 m und maximal 0,5 m über dem Niveau des angrenzende Gehwegs in das Gelände einzupassen.

Hinweis:

Die Erdgeschosse sollen hier eine lichte Raumhöhe von 4,5 m haben.

3.1.4 Einbindung und Gestaltung von technischen Anlagen, Abstellanlagen, Abfall- und Wertstoffsammelanlagen

Technische Anlagen für die zulässigen Hauptnutzungen wie Wärmetauscher, Lüfter etc. sind in die Baustruktur zu integrieren. Frei stehende oder aufgesetzte Anlagen sind unzulässig.

Die Vorzonen entlang der „Pfaff-Achse“, des Erschließungsringes und zur König- und Pfaffstraße gemäß Skizze zu Kapitel 2.10 des Gestaltungshandbuchs sind von Nebengebäuden, technischen Anlagen, Abfall- und Wertstoffsammelanlagen freizuhalten.

In den verbleibenden Flächen sind die v. g. Anlagen so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

3.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Der Vorgartenbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Hinweise:

Bei der Gestaltung der unbebauten Freiflächen entlang der „Pfaff-Achse“ und der Ost-West-Achse sollten bei den privaten Gebäudevorflächen die Materialien der öffentlichen Verkehrsflächen aufgegriffen werden, um eine einheitliche Gestaltung der Verkehrsräume und Gebäudevorflächen zu erreichen.

Höhen von Tiefgaragen und Kellern:

Zur Überflutungsvorsorge sind ebenerdige Zugänge zu vermeiden. Eingänge sind mindestens 0,20 m über Straßenoberkante auszubilden. Zufahrten/Zugänge für Tiefgaragen sind entsprechend auszubilden (z. B. Rampen) und zu schützen (z. B. mobile Anlagen).

3.3 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 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 mit Ausnahme der im Gestaltungshandbuch festgelegten Gemeinschaftswerbeanlagen und Informationsstelen nur an Gebäude- oder Grundstückseingängen angebracht werden.

Untersagt sind:

- a) Werbeanlagen größer als 1,0 m²,
- 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.

Zulässig sind:

- a) die Errichtung von Gemeinschaftswerbeanlagen zur gemeinschaftlichen Werbung gemäß Gestaltungshandbuch. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.
- b) Die Gemeinschaftswerbeanlagen und Informationsstelen sind in einem einheitlichen Design zu gestalten.

Hinweis:

Der bestehende Schriftzug „PFAFFF“ auf dem „Alten Verwaltungsgebäude genießt Bestandschutz.

B. HINWEISE

1 Qualitätssicherung

Alle Bauvorhaben sind bezüglich der Einhaltung der städtebaulichen Sanierungsziele gemäß dem Städtebaulichen Rahmenplan „Pfaff-Areal Kaiserslautern“ und mit dem Gestaltungsbeirat bezüglich der architektonischen Qualität abzustimmen.

2 Freiflächengestaltung

*Mit dem Bauantrag ist ein **qualifizierter Freiflächengestaltungsplan** einzureichen, der mit der Stadtverwaltung (Referat Grünflächen) abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.*

*Der bei Bauarbeiten anfallende **Oberboden** (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und auf die ATV DIN 18320 wird ausdrücklich hingewiesen.*

Nativer Oberboden fällt auf dem Gelände in der Regel allerdings i.d.R. nicht an. Falls Oberboden vorhanden ist, muss dieser vor Wiedereinbau analysiert werden. Es ist nicht mit unbelastetem Erdaushub zu rechnen. Der Boden im Plangebiet wird von der PFAFF-Entwicklungsgesellschaft mbH (PEG) vor der Vermarktung saniert.

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. Auf die Verwaltungsvorschrift „Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen“, Januar 1993, wird hingewiesen.

3 Entwässerung und Grundwasserschutz

Alle bestehenden Entwässerungsanlagen usw. werden von der PFAFF-Entwicklungsgesellschaft mbH (PEG) zurückgebaut.

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (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.

Die STE-AöR kann im Einzelfall (über die Grenzwerte des Anhangs 1 der Entwässerungssatzung hinaus) weitergehende Anforderungen an die Qualität des Abwassers (Schmutz- und Mischwasser) an der Übergabestelle oder am Anfallsort stellen, wenn dies für den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen erforderlich ist. Sie kann die Einleitung auch von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen.

*Mit dem Bauantrag ist ein **qualifizierter Entwässerungsantrag** gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der STE-AöR abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die*

Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

Ein Rückhalt und eine Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist von Seiten der STE-AöR erwünscht und wird gefördert.

Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gem. Satzung der STE-AöR zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwässerungsantrag auf Grundlage der DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ der Überflutungsschutz für das Grundstück der STE-AöR nachzuweisen ist.

Die Ableitung von Drainagewasser in das Kanalnetz der STE-AöR ist nicht gestattet.

Im Hinblick auf die Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet verweist die STE-AöR ausdrücklich auf §11, Absatz 2 ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauenebene 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 Rückstauenebene angeordnet werden (Objektschutz). Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauenebene (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.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Unterkellerung von Bauwerken bzw. der Anlage von Tiefgaragen mit erhöhtem finanziellen und zeitlichen Aufwand zu rechnen ist, u. a. da eine entsprechende fachliche Begleitung der Baumaßnahme durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern, notwendig ist.

4 Altlasten und Altablagerungen

Alle anfallenden bodenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen werden von der zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd), Neustadt, festgelegt. Die entsprechenden Auflagen sind vor Baubeginn zwischen der PEG sowie ggf. dem/den BauherrInnen und der SGD-Süd abzustimmen.

5 Kampfmittelfreiheit

*Im gesamten Plangebiet ist mit dem Fund von **Kampfmitteln** zu rechnen.*

Vor Beginn der Baumaßnahmen werden von der PFAFF-Entwicklungsgesellschaft mbH (PEG) die Kampfmitteluntersuchungen und -räumungen auf den städtischen Flächen veranlasst.

6 Denkmalschutz und Archäologie

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege weist auf die im Plangebiet gelegenen Gebäude Nr. 48 und 49 hin, die als Denkmalzone „Bauliche Gesamtanlage gemäß § 5 DSchG RPL“ festgelegt sind.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Telefon 06262 6757-40 weist auf folgende Punkte hin:

„Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 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.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger bzw. Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der 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 evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren bzw. Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die v. g. Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.“

Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.“

7 Brandschutz

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.

8 Koordinierung der Erschließung

Die PFAFF-Entwicklungsgesellschaft mbH (PEG) beauftragt und koordiniert alle öffentlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans, einschließlich evtl. notwendiger Aufwertungen der Fußwegeverbindungen von der Karl-Pfaff-Siedlung über die Brandenburger Straße und unterhalb der Bahnstrecke (insbesondere Fußgängerbrücke und Bahnunterführung) sowie vom Bahnhofsteilpunkt "Pfaffwerk" in das Gebiets, soweit diese nicht von der SWK und der STE-AöR (Ver- und Entsorgungseinrichtungen) umgesetzt werden. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Bei geplanten Baumstandorten soll das vorgesehene Entwässerungskonzept in Abstimmung mit STE-AöR berücksichtigt werden.

9 Abfälle und Wirtschaftsgüter

Die bei den oben angeführten Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind über die Sonderabfall-Management-Gesellschaft (SAM) einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.

Die überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

10 Maßnahmen im Umfeld von Bahnanlagen

Durch Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Bei der Umsetzung baulicher Einzelmaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit ist vom Bauablauf und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss im Vorfeld mit der DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main abgestimmt werden.

Bebauungen der an die Gleise angrenzenden Flächen, Änderung der Zufahrtswege, Bau oder Ausbau von Straßen oder Maßnahmen auf DB-Gelände müssen unter Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen gesondert beantragt werden.

Grundsätzlich gilt ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Gleismitte. Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf nicht beeinträchtigt werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

DB Netz AG, Produktionsdurchführung Saarbrücken, Am Hauptbahnhof 4-12, 66111 Saarbrücken, Patrick Glocker, Bezirksleiter Oberleitung Kaiserslautern (I.NP-SW-D-SBR(IO)), Tel.: 0681/308-2554, E-Mail: Patrick.glocker@deutschebahn.com

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers darf nicht beeinträchtigt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Von der DB wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Gewerblich, öffentlich oder privat genutzte Grundstücke sind bahnseitig einzufrieden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen (Mindestabstand ca. 5-7 m ab Gleismitte). Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

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.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

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.

Bezüglich der Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern von Bahnüberleitungen wird auf die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV (26. BImSchV VwV) vom 26. Februar 2016“ verwiesen. Hierin wird für Bahnüberleitungen ein Einwirkbereich von 100 m angegeben. Zugleich wird eine Prüfung von Minimierungsmaßnahmen hierbei erst ab 10 m vorgegeben. Da gemäß Bebauungsplan die Bebauung mit empfindlichen Nutzungen (Wohnen, Büros, etc.) jedoch mehr als 20 m von der Oberleitung entfernt ist, sind solche Maßnahmen nicht generell zu treffen.

Es obliegt jedoch dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Oberleitung

Die DB AG weist ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt I). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 120 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten.*

Für Schäden, die der DB aus den Baumaßnahmen entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahnbundesamt ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt werden.

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.

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 Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Streckenfernmeldekanal und TK-Anlagen

Im Bereich der Bahnanlagen befinden sich Streckenfernmeldekanal und TK-Anlagen der DB Netz AG und der DB Kommunikationstechnik GmbH. Die Lage der Systeme ist bei der DB zu erfragen.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den Bauarbeiten i.d.R. unter folgenden Bedingungen zu:

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Stimmen Sie rechtzeitig (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. 501176310 einen Termin mit der DB Kommunikationstechnik GmbH Netzadministration, Fax: 06811308-2160, E-Mail: netzadministration-sw@deutschebahn.com,

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des beigegeführten Kabelmerkblattes und des Merkblattes "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Immobilien zurückzusenden. Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 6 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

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

11 Kabelanlagen der Vodafone D2 GmbH

Das Plangebiet enthält folgende Kabel und TK-Anlagen der Vodafone D2 GmbH: Lichtwellenleiterkabel (LWEL) AA 8773004. Die Tiefbaukoordinierungsstelle der Stadt kann die Auskunftstellen benennen. Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Es ist rechtzeitig ein Termin mit dem zuständigen Ansprechpartner abzustimmen. Die Adresse lautet: Vodafone D2 GmbH, TRN-M, Herr Henkes, Werner-von-Siemens-Allee I, 661 15 Saarbrücken, Tel. 06811935010-21, Fax: 06811935010-18 Die Einweisung ist zu protokollieren.

Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Werden Bäume gepflanzt, darf ein Abstand von 2,00 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Fa. DB Netz AG. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Veränderung des Bodenbelages über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH anzuzeigen.

12 Rundfunkempfang

Der Südwestrundfunk hat darauf hingewiesen, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden könne. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen seien potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, werden geeignete Materialien zur Fassadengestaltung empfohlen.

Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten hat der Südwestrundfunk darauf hingewiesen, dass die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet werden könnten, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

13 Maßnahmen im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ramstein

Sollten für die Bauarbeiten der Gebäude Kräne zum Einsatz kommen, so ist deren Aufstellung beim Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beantragen.

14 Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen 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

15 Grünordnung, Freiflächen, Artenschutz

Rodung:

Für die Rodung von Gehölzen sind zunächst die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG und der städtischen Baumschutzsatzung zu beachten. Eine Baufeldräumung ist grundsätzlich nur von Oktober bis Februar möglich. Weitergehende Erfordernisse bedürfen einer gesonderten Ausnahme genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

Bautabuzonen:

Im Bereich verbleibender Biotopflächen innerhalb des Plangebietes (z. B. flächenhafte Gehölzbestände entlang der Bahnlinie, Saum entlang Felswand) sind im Baugenehmigungsverfahren vor Baubeginn unter Beteiligung von Naturschutzbehörde/Ökologischer Baubegleitung geeignete Bautabuzonen auszuweisen. Während der gesamten Bauzeit sind die Areale deutlich sichtbar und je nach Beeinträchtigungsfahr durch Holzlattenzaun, Bauzaun oder Warnband abzugrenzen. Die Zonen sind frei von Fremdstoffen (z. B. Motoröle, Spritzmittel, Flüssigbeton usw.) zu halten. Jegliche Beeinträchtigung ist zu verhindern.

Bauausführung:

Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden. Alle geplanten Baumstandorte im öffentlichen Raum sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Bei der Gehölzauswahl ist die Klima-Arten-Matrix² zu empfehlen. Hier spielen insbesondere Hitze- und Trockenheitsverträglichkeit der Pflanzen eine besondere Rolle. Die Matrix ist dem Umweltbericht beigelegt.

Die Pflege ist auf das erforderliche Entwicklungs- und Erhaltungsziel von Flächen oder Gehölzbeständen anzupassen.

Ausfälle bei den Gehölzen (Bestandsbäume und Neupflanzungen) sind in gleicher Art und Qualität (bei Bestandsbäumen mindestens der Pflanzqualität im Anhang entsprechend) wieder zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dies betrifft auch Bäume an Standorten, die im Rahmen der Verkehrssicherung bzw. anderer Maßnahmen gefällt werden müssen. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern sind zwingend einzuhalten.

Weitere Anforderungen für Bäume (Erhaltung / Neupflanzung): Alle Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlicher Abgängigkeit oder Sturmwurf ist in Art und Qualität gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Auch der Ersatz genießt sofort Erhaltungsschutz. Fällabsichten aus anderen Gründen bedürfen einer Genehmigung.

„Pfaff-Park“:

Zum Schutz der vorgesehenen Bebauung soll das abfließende Oberflächenwasser aus der Hangfläche über Mulden abgefangen und – falls keine Nutzung möglich ist - gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

Darüber hinaus ist dort das Aufstellen von weiteren Modulen zur Energieerzeugung, von Skulpturen und sonstigen Ausstellungstafeln nicht gewünscht. Lediglich eine unterirdische Verlegung von Wärmeschleifen zur Nutzung von Erdwärme ist zulässig.

„Rückhaltepark“:

Die Bepflanzung ist auf die erforderlichen Einbauten (auch Hochbau) für das unterirdische Regenrückhaltebecken abzustimmen. Die Vegetationsflächen sollen grundsätzlich auch einen Rückhalt von Oberflächenwasser ermöglichen. In die Flächen sind Sitzmöglichkeiten zu integrieren.

² Bund Deutscher Baumschulen: Einstufung wichtiger Gehölzarten nach ihrer Eignung für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel

Baumpflanzungen:

Für Baumstandorte innerhalb befestigter Flächen sind Wurzelraumvergrößerungen unter den befestigten Flächen zu ermöglichen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Behinderungen von Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen durch Baumpflanzungen sind zu vermeiden.

Stellplätze:

Für die Randeingrünung eignen sich Stauden bzw. niedrig wachsende Gehölze (siehe Pflanzliste).

Bepflanzung in privaten Grünflächen:

Die Gehölze können die Funktion eines zusätzlichen Strukturelements innerhalb eines Quartiers übernehmen. Dabei sollte einer Gruppierung von Gehölzen der Vorzug gegenüber einer gleichmäßigen Verteilung von Einzelbäumen gegeben werden.

Die Flächen sollte im Hinblick auf die Überflutungsvorsorge (Gefälle weg von Gebäuden, mögliche Abflusswege etc.) angelegt werden

Dachbegrünung:

Bei der Begrünung der Dachflächen (siehe Festsetzung 2.1, M 14) wird eine Sedum-Sprossensaat und mind. 20 % Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) empfohlen.

Für Baumpflanzungen soll das Substrat auf mindestens 90 cm zu erhöht werden. Die Gebäudestatik bzw. Dachstatik ist entsprechend auszulegen

Der erforderliche Regenwasserrückhalt muss den Vorgaben der Stadtentwässerung entsprechen.

Fassadenbegrünung:

Eine solche Begrünung wirkt temperatenausgleichend und erhöht die Attraktivität von Gebäuden. Zu empfehlen sind solche Begrünungen insbesondere bei Parkhäusern sowie auf der Nordseite von Gebäuden. Für eine bodengebundene Begrünung gilt: Je 2,0 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu empfehlen.

Artenschutz

Die Rodung und Baufeldräumung (von Biotopflächen) ist aus Artenschutzgründen lediglich im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Ende Februar möglich.

16 Geologie

Radon

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben nach Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein 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 sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt zu bekommen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- *Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;*
- *Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;*
- *Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;*
- *Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;*
- *Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);*
- *Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.*

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).“

Anhang: Artenliste Bepflanzung

Für die Bäume im Verkehrsraum ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen und Stammumfang 18/20 cm zielführend. Für die Bäume I. als auch II. Ordnung ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen und Stammumfang 16/18 cm zu wählen.

Für Bäume III. Ordnung, die gegebenenfalls in Innenhöfen, auf Tiefgaragen bzw. versiegelten Flächen anzupflanzen sind, kann die Pflanzqualität 3 x v., mit Ballen und Stammumfang 12-14 cm vorgegeben werden.

Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Pflanzvorschlag		Klima-Arten-Matrix geeignet bis sehr geeignet (Trockentoleranz)
Botanischer Name	Deutscher Name	
<u>Freigelände „Pfaff-Park“</u>		
<u>Einzelbäume / Baumgruppen:</u> Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm		
<u>Bäume I. Ordnung:</u>		
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie	
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	X
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche	X
Tilia cordata	Winterlinde	X
<u>Bäume II. Ordnung:</u>		
Juglans regia	Walnuss	
Populus tremula	Zitterpappel	X
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	X
<u>Bäume III. Ordnung:</u>		
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	X
<u>Baugebiet / Straßenzüge</u>		
<u>Alleebäume:</u> Hochstamm: 3xv, mDb, STU 16-18 cm (M1, M2)		
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn	X (Arteignung)
Acer rubrum	Rotahorn	
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde ‚Brabant‘	X (Arteignung)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	X
Platanus hispanica	Platane	
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum	X
Prunus padus“Albertii“	Traubenkirsche	
Ulmus ‚Columella‘	Säulen-Ulme	

Einzelbäume / Baumgruppen: Hochstamm, 3xv, STU 16-18		
- Bäume II. Ordnung:		
Acer campestre	Feldahorn	X
Carpinus betulus ,Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche ,Frans Fontaine'	X (Arteignung)
Prunus avium ,Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	X (Arteignung)
Prunus fruticosa ,Globosa'	Kugel-Steppen-Kirsche	X (Arteignung)
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	X
Pyrus pyraister	Wildbirne	X
Wildobstbäume: Bäume II. und III. Ordnung und Großsträucher:		
Juglans regia	Walnuss	
Malus sylvestris	Wildapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	X
Prunus domestica Prunus virginiana ,Shubert'	Pflaume Virginische Traubenkirsche ,Shubert'	
Pyrus pyraister	Wildbirne	X
Sorbus thuringiaca	Thüringische Säulen-Eber- esche	
Solitärsträucher: Sol 3xv mB 80 -100		
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	X
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Ribes sanguineum ,King Edward VII'	Rotblühende Johannisbeere	
Rosa spec.	Wildrose	
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	
Sträucher: verpflanzte, mehrtriebige Ware o.B., Höhe 80 -100 cm (M 2)		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Cornus mas	Kornelkirsche	X
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	X
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	X
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Rosa canina	Hundsrose	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

<u>Gerüstkletterpflanzen mit Rankhilfe: Topf oder Containerware</u>		
Euonymus fortune Var. 'Radicans'	Immergrüne Kriechspindel	
Hedera helix	Gemeiner Efeu	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Rosa spec.	Kletterrosen	
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Dreilappiger Wilder Wein	
<u>Bodendeckende Gehölze: Containerware (M 1)</u>		
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrthe	
Potentilla fruticosa 'Goldstar'	Fingerstrauch	
Ribes alpinum	Alpen Johannisbeere	
<u>Stauden: Containerware (M 1)</u>		
Campanula spec.	Glockenblume	
Echinacea purpurea	Purpursonnenhut	
Euphorbia spec.	Wolfsmilch	
Lavendula angustifolia	Lavendel	
<u>Blühstreifen</u>		
Pflanzenarten der freien Landschaft		
Fertige Staudenmischungen, z. B. Silbersommer		
<u>Rasenansaat</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Ansaat für Biotopflächen mit gebietsheimischen Saatgut, 3g/m² • Ansaat von Staudenfluren mit gebietsheimischem Saatgut, 15g/m² • Ansaat mit kräuterreicher Mischung für Straßenseitenstreifen 15g/m² (M 2) 		

Anhang Pflanzen Dachbegrünung

Liste 1

Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm, die Liste enthält 17 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
Allium schoenoprasum var. Schoenoprasum	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrfährig
Festuca ovina	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrfährig
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
Medicago lupulina	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig-zwei-jährig
Origanum vulgare	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
Papaver dubium	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
Papaverrhoeas	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
Sedum reflexum	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
Sedum rupestre (S. reflexum)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrfährig
Silene vulgaris	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrfährig
Thymus pulegioides	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
Trifolium arvense	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	mehrfährig

Liste 2

Arten für Substrathöhen über 10 cm, die Liste enthält 29 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrjährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrjährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrjährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrjährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrjährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Espartette	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrjährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrjährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig

Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Es findet keine Düngung statt.

Bei allen genannten Maßnahmen sind alle rechtlichen Vorgaben, bautechnischen Normen und Richtlinien zu beachten wie z. B. Statik Kontrollzonen, Anschlusshöhen, Brandschutz. Insbesondere bei der Anbringung spezieller Strukturelemente ist die Möglichkeit der Windverfrachtung zu bedenken.

Besondere Anforderungen an das Saatgut

Die auszubringenden Arten sind in den Listen 1 und 2 zusammengestellt.

Aus Liste 1 sind 15 Arten auszuwählen und auszubringen. Aus Liste 2 müssen 20 Arten ausgebracht werden.

Die Aussaat kann gezielt nach Substrathöhe ausgebracht werden oder als Mischung. Bei der Ausbringung als Mischung werden sich die einzelnen Arten entsprechend der Substrathöhe und ihrem Durchsetzungsvermögen etablieren.

Saatzeit

Die optimale Saatzeit ist die Zeit von Anfang März bis Mitte Mai.

Pflege

In der Regel erfolgen eine Fertigstellungspflege, eine Entwicklungspflege und dauerhaft die Unterhaltungspflege/Wartung.

Fertigstellungspflege

Es handelt sich um die Pflege der Dachbegrünung zur Erzielung der entsprechenden Flächendeckung bei Aussaat und Anspritzbegrünung (Sprossen). Evtl. ist Wässerung notwendig.

Entwicklungspflege

Es handelt sich um die Pflege der Fläche nach Abschluss der Fertigstellungspflege über einen begrenzten Zeitraum zur Förderung der Vegetation, in der Regel 1-2 Jahre.

Unterhaltungspflege/Wartung/Kontrolle


Es handelt sich um die Pflege zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes. Eine Kontrolle sollte jährlich durchgeführt werden. Extensive Dachbegrünungen sind in der Regel wenig wartungsbedürftig. Dennoch kann es durch Samenflug zu unerwünschtem Aufwuchs kommen (z. B. Gehölze, Disteln). Die unerwünschten Pflanzen sollten mit den Wurzeln entfernt werden, die Beseitigung erfolgt per Hand. Trockene Pflanzenteile (abgeblühte Stängel, Altgras) sollten ebenfalls entfernt werden, um Verfilzung und Humusanreicherung zu vermeiden.

Kaiserslautern, 30.06.2020
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 18.06.2020
Stadtverwaltung



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 nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, 30.6.2020
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. 2. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan, ASTOC/MESS, September 2018 (siehe Beschlussvorlage 0457/2018)
5. Gestaltungshandbuch, ASTOC/MESS, September 2018 (siehe Beschlussvorlage 0459/2018)
6. Verkehrsgutachten, R+T, September 2018 und Verkehrsgutachten „Revitalisierung des Pfaffgeländes – Varianten zur Erschließung der Einkaufsmärkte“, R+T, Mai 2019
7. Umweltbericht, Schönhofen Ingenieure, September 2018
8. Schalltechnische Untersuchung, WSW, September 2018
9. Bodenbelastungen/Altlasten, Arcadis bzw. Zusammenstellung PEG, August 2018 und Lageplan der Sanierungsbrunnen und des Grundwassermessstellenetzes
10. Überprüfung der Gründungstiefen gemäß Städtebaulichem Rahmenplan im Zusammenhang mit der laufenden und zukünftigen Grundwassersanierung auf dem Pfaffgelände, IGB/ASTOC/MESS, 2018
11. Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes zu zwei Kugelgasbehältern in Kaiserslautern nach § 50 BImSchG auf der Basis der Leitfäden KAS-18 und KAS-32 im Rahmen der Bauleitplanung für das ehemalige Pfaff-Gelände, SGS, 2017
12. Markt- und Standortanalyse, Inwis, 2015
13. Vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen
14. Stellplatzsatzung Pfaff-Quartier (Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für Fahrradabstellplätze im Pfaff-Quartier)
15. Entwässerungskonzept, STE-AöR, 22.01.2019
16. Leitbild EnStadt: Pfaff, 16.07.2019
17. Solarleitfaden EnStadt: Pfaff
18. Zusammenfassende Erklärung