

# Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ Ka 0/179**

**-Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch-**

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB  
und § 88 Abs.1 LBauO**

**rechtskräftig seit dem 05.01.2013**

## A. Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl., S. 47)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. April 2009 (GVBl. 2009, S. 162)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG**) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7, S. 94)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 191)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG -**) vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), geändert durch Gesetz vom 6.11.2008, (GVBl. S.301) und 15.9.2009, GVBl. 2009, 333
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. 2009, S. 280)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 BGBl I S.502, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 BGBl I S. 3214
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 GVBl Nr. 16 vom 02.08.2005, S. 302
- **Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 BGBl I S. 1554, geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23.12.2004
- **Denkmalschutzgesetz (DSchPFIG)**für Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 28.11.2010 (GVBl. 2010, S.301,303), Inkrafttreten der letzten Änderung 06.10.2010 (Art.3 vom 28.09.2010).

- **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 November 1989  
Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.  
Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
  
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010
  
- **Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2009**

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

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

(§§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1.1 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)**

Folgende Einrichtungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (siehe Hinweis Nr. C 2.),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein oder nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO im Bereich MI 1 **unzulässig**:

- Wohngebäude
- 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, bordell-ähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen,
- Einzelhandelsbetriebe.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Betriebe im Bereich MI 1 **ausnahmsweise zulässig**:

- **Einzelhandelsbetriebe**, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.
- **Einzelhandelsbetriebe**, die dem Auto- und Fahrzeughandel zuzuordnen sind.
- **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und die Schallschutzmaßnahmen eingehalten sind.

### 1.1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein **zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (siehe Hinweis Nr. C 2).

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein oder nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO im Bereich MI 2 **unzulässig**:

- 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, bordell-ähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Betriebe im Bereich MI 2 **ausnahmsweise zulässig**:

- **Einzelhandelsbetriebe**, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.
- **Einzelhandelsbetriebe**, die dem Auto- und Fahrzeughandel zuzuordnen sind.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird im Bereich MI 1 auf 0,6 und im Bereich MI 2 auf 0,4 festgelegt.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird im Bereich MI 1 auf 1,2 und im Bereich MI 2 auf 0,8 festgelegt.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf zwei festgelegt.

### **1.3 Bauweise, Baugrenzen** (§ 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen** (§23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb der Baugrundstücke sind die vorhandenen Versorgungsleitungen (z. B. Hochspannungsleitungen etc.) mit Sicherheitsabständen eingetragen.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, sowie § 88 Abs. 1 und 3 LBauO)

- 2.1 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.
- 2.2 Je 200 m<sup>2</sup> der nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Flächenanteile des jeweiligen Baugrundstücks ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die für die Begrünung der Stellplätze festgesetzten Baumpflanzungen sind nicht auf diese Anzahl anrechenbar. Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80 % zu begrünen.
- 2.3 Geschlossene Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig. Vegetationsauswahl siehe beige-fügte Pflanzliste.
- 2.4 Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze ist nur in wasser-durchlässiger Bauweise zulässig (Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder Gleichwertiges).
- 2.5 Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden.

### **3. Sonstige Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1, sowie § 88 Abs.1, Nr.1 und Nr.3 LBO)

#### **3.1 Auffüllungen und Abtragungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.1 LBauO)

Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden. Stützmauern sind überwiegend nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

### **B. Nachrichtliche Übernahme:**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine planfestgestellte **110-kV-Bahnstromleitung**. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifen von je 30 m beidseits der Trassenachse. Diese Leitung verläuft teilweise innerhalb des Baufensters. Maßgeblich sind die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen sowie den tatsächliche Bahnstromleitungsverlauf. Aufgrund der Planfeststellung der 110 KV Leitung der Deutschen Bahn AG gelten folgende Vorgaben:

- B 1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind, wie auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt, rechtzeitig bei der DB Mobility-Networks-Logistics zur Prüfung und Zustimmung (Sicherheitsabstände etc.) einzureichen. In den Planunterlagen sind die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes in Meter über NN anzugeben. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist ebenfalls anzugeben.
- B 2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem im Einzelfall festzulegenden Radius, von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
- B 3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
- B 4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (z.B. Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
- B 5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
- B 6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. beigefügten Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-KV-Bahnstromleitungen einzuhalten.
- B 7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

- B 8. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BImSchV- vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz und Versorgungsgrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
- B 9. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-KV-Bahnstromleitung mit 16.7 Hz betrieben werden. Die versorgungsgrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26. BImSchV vom 16 Dez. 1996, werden im Einwirkungsbereich der Leitungen eingehalten.
- B 10. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die mögliche Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und die damit verbundene Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.
- B 11. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich.
- B 12. Bei Bauvorhaben Arbeitsgeräte können Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die Bahn Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Bezüglich der 110 KV Leitung der Deutschen Bahn AG sind weiterhin nachfolgende **Hinweise** zu beachten:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) In unmittelbarer Nähe der elektrifizierenden Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetischen Feldern empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem zum Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyrone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen sowie Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Bahn AG, Bahn Energie zu beteiligen.

Für alle Hochspannungsleitungen, Masterrichtungs-, Begehungs-, Befahrungs- und Unterhaltungsrechte sowie Benutzungs-, Bepflanzungs-, und Bebauungsbeschränkung sind ins Grundbuch als Grunddienstbarkeiten zugunsten der Bahn AG einzutragen. Das Masterrichtungsrecht wird nur gewährt, wenn ein Mast auf dem Grundstück steht. Sämtlicher Schriftwechsel ist an die DB Energie GmbH, Service Südwest, Kriegstraße 76133 Karlsruhe I.EFK-SW-2 zu richten (vgl. Anhang 3 -Merkblatt).

Abstände und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeigneten Maßnahmen (Rückschnitt u. ä.) ständig zu gewährleisten. Sollten von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug, behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden bzw. zu entfernen. Die Bepflanzung in unmittelbarer Nähe der Bahn wird ausgeschlossen.

## C. Hinweise:

- C 1. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "**Schutz des Mutterbodens**" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" wird ausdrücklich hingewiesen.
- C 2. Bei Neubau, Umbau, Modernisierung, Nutzungsänderungen sind für alle zugelassenen schutzbedürftigen Einrichtungen (z.B. Betriebswohnungen, Anlagen der Verwaltung, sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke etc.) **Schallschutzmaßnahmen** erforderlich. Es sollen die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 und oder VDI 2719 ermittelt und nachgewiesen werden. Des Weiteren ist bei den schützenswerten Nutzungen nachzuweisen, dass kein Ausschluss nach § 5 I des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm besteht. Die entsprechenden Nachweise sind mit jedem Bauantrag vorzulegen.
- C 3. Für die konkrete Bepflanzung und Ausgestaltung der privaten Grundstücke ist ein **qualifizierter Freiflächengestaltungsplan** zu erstellen, mit dem Bauantrag einzureichen und mit dem Referat Grünflächen abzustimmen. Diese abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen.

Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen haben, soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen. Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

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.

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet

- C 4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter **Entwässerungsantrag** gemäß Entwässerungssatzung einzureichen, welcher frühzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen ist.
- Kellerabdichtungen** sind gegebenenfalls gegen drückendes Grundwasser, z.B. in Form von weißen oder schwarzen Wannern, auszuführen.
- C 5. Zur Sicherung der **Löschwasserversorgung** ist eine Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens vorzulegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 m betragen.

- C 6. Beim **Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe** sind die gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VAWS), sowie sonstige einschlägige technische Regelwerke zu beachten.
- C 7. Innerhalb des Plangebiets befinden sich **Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH**, Trier. Die Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut bzw. die vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist dies mindestens drei Monate vor Baubeginn bei der Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier in Auftrag zu geben. Diese Vorlaufzeit ist erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen, sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
- C 8. Der ungehinderte Zugang zu den **Telekommunikationsleitungen der Telekom** muss gewährleistet sein. Vor Baubeginn kann sich die bauausführende Firma über die genaue Lage bei der Deutschen Telekom AG, Bereich Projektierung und Baubegleitung, Pirmasenser Straße 65, 67655 Kaiserslautern informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.
- C 9. Innerhalb des Gebiets befinden sich eine **Strom- und eine Telekommunikationskabelleitung der Pfalzwerke AG**, Ludwigshafen. Innerhalb des 29 m breiten Schutzstreifens ist zugunsten des Versorgungsträgers eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Diese Grunddienstbarkeiten der betroffenen Grundstücke sind ins Grundbuch einzutragen.
- Des Weiteren verläuft im Süden eine **Mittelspannungsleitung (20 KV) der Pfalzwerke**, die in den Plan eingetragen ist. Diese Leitung ist ebenfalls durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Die tatsächliche Lage der unterirdischen Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden und bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern soll ein Mindestabstand von 2,50 m (Abstand horizontale Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Trennwänden) vorzunehmen. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
- C 10. Im gesamten Ausbaubereich **sind Gas- und Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kaiserslautern** verlegt. Vor Beginn von Bauarbeiten ist von der ausführenden Baufirma ein aktueller Plan bei dem Versorgungsunternehmen einzuholen. Vor dem Abriss bestehender Gebäude sind eventuell vorhandene Gasleitungen von den Stadtwerken Kaiserslautern zu trennen. Bei den Baumstandorten ist darauf zu achten, dass ein Sicherheitsabstand von 2,50 m zur Wasserhauptleitungstrasse und den Hausanschlüssen eingehalten wird.
- C 11. Sollten im Plangebiet **Kabel und Leitungen** auftreten die nicht bekannt oder registriert sind, ist die **DB Kommunikationstechnik GmbH**, T.CVP 22, Am Hauptbahnhof 4, 66 111 Saarbrücken zu informieren.
- C 12. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet sind die technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000) - **Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr** - anzuwenden.

- C. 13. Eine multitemporale Luftbildauswertung ergab, dass das Gebiet im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde. Sollte eine präventive Absuche gewünscht werden, muss diese von einer Fachfirma durchgeführt werden. Die Kosten für die Maßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Auftraggeber. **Kampfmittelfunde** gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320 125, 56044 Koblenz- Rübenach, zu melden (Meldepflicht).
- C 14. Nach den **Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes** ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstellen soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern (Meldepflicht).
- C 15. Das Plangebiet ist vollständig Teil einer **registrierten Altablagerung**. Jeder Bauantrag ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt zur Stellungnahme vorzulegen.

Kaiserslautern, 19.12.2012  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 07.12.2012  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 19.12.2012  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

## Anhang 1

### Artenliste Bepflanzung

Für die Gehölzpflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze bzw. die Gehölze in den nachfolgenden Artenlisten zu verwenden.  
Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

#### **Bäume erster Ordnung**, auch in Sorten pflanzbar:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### **Bäume zweiter Ordnung**, auch in Sorten pflanzbar:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

#### **Sträucher**

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel <i>Corylus avellana</i>	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrose	<i>Rosa senc.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

#### **Mindestpflanzqualität bei Pflanzen:**

- bei Bäumen 1. Ordnung: Hochstamm, STU 16-18 cm
- bei Bäumen 2. Ordnung: Hochstamm. STU 16-18 cm
- bei Heistern: Höhe beim Pflanzen: 150-200 cm
- bei Sträuchern: verpflanzter Strauch, Höhe beim Pflanzen: 60-100 cm

## Anhang 2 - Merkblatt der Bahn Service AG



### MERKBLATT für Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen

**Bauvorhaben:** Bebauungsplan „Liebigstraße – Am Wurzelwoog  
**Gemarkung :** Kaiserslautern

**Baufirma:** Stadt Kaiserslautern.....

**Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Bahnstromleitung :Nr 453 Saarbrücken - Kaiserslautern, Mast Nr. 6507 - 6509**  
. Der Schutzbereich beträgt. beiderseits der Trassenachse 30 m.

**Zuständig:** DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest  
**Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe**  
**Telefon-Nr.: 0721/93145-324 Fax-Nr.: 0721/93145-379**

Um Unfälle, Beschädigungen und damit einhergehende Störungen der Bahnstromversorgung auszuschließen, müssen, ungeachtet der jeweils gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, sowie sonstiger allgemein gültiger Unfallverhütungsvorschriften, folgende Bedingungen erfüllt sein:

#### **1) Arbeiten aller Art innerhalb des Schutzbereiches:**

- Die zuständige Stelle der DB Energie ist grundsätzlich mind. 14 Tage vor Baubeginn vom Bauleiter schriftlich zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn der Beauftragte der DB Energie den auf die Baustelle bezogenen freien Arbeitsraum im Bereich der Freileitung angegeben hat und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.
- Der nach DIN VDE 0105 vorgeschriebene **Schutzabstand von 3,0 m** zwischen den äußersten Teilen der Baugeräte, Bauhilfsmittel, Gerüste und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil darf auf keinen Fall unterschritten werden.
- Es ist dabei zu beachten und zu berücksichtigen, dass sowohl die Leiterseile, als auch die Kranseile, ausschlagen und sich gegenseitig nähern können.
- Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Etwaige Abschaltungen können nur unter Berücksichtigung unserer betrieblichen Belange erfolgen. Sie müssen daher mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei uns angemeldet werden. Die Kostenübernahme der anfallenden Kosten (Schaltantragsteller, Stromverlustkosten etc.) ist uns schriftlich zu bestätigen. Des Weiteren ist umgehend die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen, wenn der Schutzstreifen mit Hebezeugen, Fördergeräten und Baumaschinen befahren werden muss. Ferner, wenn Erdarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchzuführen sind und Erder aller Art (in der Regel Bandeisen) freigelegt oder beschädigt werden.

#### **2) Arbeiten bei Unterschreiten des vorgeschriebenen Schutzabstandes:**

- Besteht die Gefahr, dass beim Errichten oder Betrieb von Baugeräten deren Teile, beispielsweise Ausleger von Kranen, in den Schutzstreifen gelangen können, so ist sofort die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen.
- Der Beauftragte der DB Energie wird an der Baustelle die Sicherheitsanweisungen geben und ggf. auch die Abschaltung der Leitung veranlassen.
- Sofern die Leitung abgeschaltet werden muss, dürfen die Bauarbeiten erst begonnen oder fortgesetzt werden, wenn der Beauftragte der DB Energie der Bauunternehmung die Abschaltung) schriftlich bestätigt hat.

**Ausführung für: Baugenehmigungsbehörde, Bauherr, Bauunternehmer, Bauleiter**