

**Bebauungsplan "Eisenbahnstraße - Beethovenstraße - Weberstraße - Wolpertstraße"  
Ka 0/147**

**A. Textliche Festsetzungen**

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995.

---

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (1) BauGB)

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

1.1.1 **Kerngebiet - MK 1-5** (§ 7 BauNVO)

Von den im Kerngebiet MK 1-5 gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in der Erdgeschosszone unzulässig:

- Automatenspielhallen
- Spielcasinos
- Peep-Shows und Video-Peep-Shows
- Peep-Shows-ähnliche Betriebe
- Betriebe, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken

Außerdem sind von den im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Von den im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- sonstige Tankstellen

Im MK 2-5 sind gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO oberhalb der dritten Geschossebene nur Wohnungen zulässig.

1.1.2 **Allgemeines Wohngebiet - WA** (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

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

1.2.2 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können im Kerngebiet bei dem Grundstück Fl.St.Nr. 1532/2 die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl und im allgemeinen Wohngebiet bei den Grundstücken Fl.St.Nr. 1525, 1532/3, 1532/4, 1532/5, 1532/6 und 1532/12 die Obergrenzen der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl aus Gründen der Bestandserhaltung überschritten werden.

1.2.3 Die in der Planzeichnung festgelegte Traufhöhe an den Gebäuden in der Eisenbahnstraße ist gemäß § 17 BauNVO einzuhalten. Ausnahmsweise ist bei gewerblicher Nutzung eine Traufhöhenüberschreitung bis zu insgesamt 1,50 m (TH - max. 250,00 ü.N.N.) zulässig.

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) gemäß Planeintrag festgesetzt.

## 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.

## 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Tiefgaragen sind zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht bei Fl.St.Nr. 1524.

## 1.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei den Gebäuden entlang der Eisenbahnstraße werden aufgrund der errechneten Mittelungspegel Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße der Umfassungsbauteile sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

### Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile

Wohnräume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 am Tag (6.00-22.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen		Dächer 3) Außenwände
	SSK	R'w dB	R'w dB
Entlang der Beethovenstraße 4-6 Südseite			
60-64	1	25-29	30-34
Weberstraße 1 Nordseite			
60-64	1	25-29	30-34
Eisenbahnstraße 44-50 Ostseite			
65-69	2	30-34	35-39

Schlafräume			
Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) dB(A)	Fenster Außentüren Lüftungen		Dächer 3) Außenwände
	SSK	R'w dB	R'w dB
Weberstraße 1 Nord- und Ostseite			
50-54	1	25-29	30-34
entlang Beethovenstraße 4-6 Südseite			
50-54	1	25-29	30-34
Eisenbahnstraße 44 Nordseite			
55-59	1	30-34	35-39
Eisenbahnstraße 44-50 Ostseite			
55-59	2	30-34	35-39

Sonstige schutzbedürftige Räume										
Berechneter Beurteilungspegel Lr gem. RLS-90 am Tag (6.00-22.00 Uhr)	Arztpraxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken			Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Büros, allgemeine Laborräume			Großraumbüros (zentrale Schreibdienste) Schalterräume Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind.			
	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände	Fenster Außentüren Lüftungen	Dächer 3) Außen- wände
	2) SSK	1) R'w dB	1) R'w dB	2) SSK	1) R'w dB	2) SSK	1) R'w dB	2) SSK	1) R'w dB	1) R'w dB
dB(A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entlang der Beethovenstraße 4-6 Südseite										
60-64	1	25-29	30-34	-	-	-	-	-	-	-
Weberstraße 1 Nord- seite										
60-64	1	25-29	30-34	-	-	-	-	-	-	-
Eisenbahnstraße 44-50 Ostseite										
65-69	2	30-34	35-39	1	25-29	30-34	-	-	-	-

1) bewertetes Schalldämm-Maß R'w nach DIN 52210 Teil 5 in dB

2) Schutzklasse (SSK) nach VDI 2719

3) Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den obersten Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.

4) Beim Auswechseln vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u.a. aus Wärmeschutzanforderung einzubauen.

Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der Außenwandflächen, so ist für das Fenster das R'w für Außenwände zu fordern.

## 1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u. U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

(Siehe DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

1.8.2 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden (ab 30 qm) mit Klettergehölz (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Geißblatt, Blauregen) zu begrünen.

1.8.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.8.4 Die Tiefgaragendecken sind, sofern diese nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden müssen, intensiv zu begrünen und mit entsprechender Schichtstärke zu übererden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 (6) LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

### 2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dächer

\* Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der jeweiligen Dachseitenlänge bei mindestens 35° Dachneigung zulässig.

\* Kniestöcke sind bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 0,35 m zulässig.

#### 2.2 Private Freiflächen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Die als private Grünflächen ausgewiesenen Innenhofbereiche sind intensiv zu begrünen (Bäume, Sträucher, Rasen). Je 200 qm Fläche ist mindestens ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.

Als Wirtschafts- und Sitzbereiche dürfen maximal 30 % dieser Flächen mit Pflaster befestigt sein.

2.2.2 Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 2.3 Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, senkrecht gelatteter Holzzaun, als Sandsteinmauer oder verputzte Mauer bis 1,20 m Höhe zugelassen. Drahtzäune und Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.

### 2.4 Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, wenn eine Integration in die Gebäude nicht möglich ist.

### 2.5 Standplätze (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Standplätze dürfen aus gestalterischen Gründen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Rasengittersteine, Schotterrasen, Hydropor-Drainpflaster o. ä. oder Betonpflaster Verwendung finden sollen.

Für jeweils zwei Standplätze ist ein Baum 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Standplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 16-18 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und der Wurzelbereich gegen Verdichten zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

### 2.6 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.6.1 Zum Schutz des städtebaulich bedeutsamen Gebietes sind genehmigungsfreie Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes genehmigungspflichtig.

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

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

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

- 2.6.3 Werbeanlagen über 1,5 qm dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dacheindeckung/Außenwand) hinausragen.

2.7 Reduzierung der in § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4, § 8 Abs. 10 LBauO)

Entlang der Beethovenstraße, der Wolpertstraße und der Weberstraße können aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse und des Bedarfes an innerstädtischen Wohnungen die Abstände nach § 8 Abs. 6 LBauO auf das Maß reduziert werden, das sich aus den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien ergibt.

Die Belichtung und Belüftung sind durch Ausrichtung der Gebäude zur Himmelsrichtung, der Brandschutz durch zweiseitige Erschließung der Grundstücke sichergestellt.

3. TEILUNGSGENEHMIGUNG

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

B. HINWEISE

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Bei Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.


2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

3. Bei Vorkommen von Altlasten ist die untere Abfallbehörde zu verständigen.

4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan über die Gestaltung der Außenanlagen beizufügen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Kaiserslautern, 02.12.1998  
Stadtverwaltung




Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister

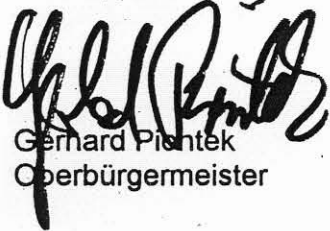
Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 16.11.1998  
Stadtverwaltung

Thomas Metz  
Baudirektor



Kaiserslautern, 02.12.1998  
Stadtverwaltung



Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister