

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom 29. Juli 1994

Az.: 35/405-03 Ka-0/142

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Pariser Straße - Philipp-Hepp-Straße - Spitalstraße - Kennelstraße"
Ka 0/142

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, 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) vom 28.11.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

Von den in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Von den in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen, wenn die Baufeldgröße, beginnend ab dem Schnittpunkt Baulinie-Baugrenze im Kreuzungsbereich Philipp-Hepp-Straße - Pariser Straße eine Länge von 60 m entlang der Pariser Straße nicht überschreitet und auf dem genannten Eckgrundstück gemäß Planeintrag ein zwingend dreigeschossiger Baukörper vorgesehen wird.

Von den in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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 Tiefgaragen sind auf die Anzahl der Vollgeschosse und die Ermittlung der Geschoßfläche nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 und 4 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2.3 Die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl durch die Anlage der Tiefgaragen ist ausnahmsweise zulässig (§ 21 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2.4 Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen Geschoßflächenzahl zur Erzielung einer umgebungsangepaßten städtebaulichen Verdichtung zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), die dadurch charakterisiert ist, daß die Bebauung entlang der Spitalstraße im Verlauf der Philipp-Hepp-Straße ohne seitlichen Grenzabstand, an der östlichen Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung mit seitlichem Grenzabstand angebaut werden kann.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
- 1.4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.5.1 Eine Tiefgarage ist innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig.
- 1.5.2 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In Anlehnung an die Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien vom 02. Oktober 1987 wurden für den Bebauungsplanbereich folgende Schallschutzklassen festgelegt:

Neubau-Büro- und Wohngebäude West- und Südseite	SSK 3
Pariser Straße 26 Südseite	SSK 4
Ostseite	SSK 3
Kennelstraße 7 Ostseite	SSK 2

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

- 1.8.1 Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölz (z. B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich) zu begrünen.
- 1.8.2 Die Tiefgaragendecken sind sofern diese nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden müssen zu begrünen und mit entsprechender Schichtstärke zu übererden (ca. 0,80 m Schichtaufbau).
- 1.8.3 Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.8.4 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern 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 - die die RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs. 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Zulässig sind:

- Satteldächer 35° - 45°
- Walmdächer 35° - 45°

2.1.2 Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig.

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

2.2.3 Die als private Grünfläche 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.

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

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

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, senkrecht gelatteter Holzlattenzaun, 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 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.4.1 Stellplätze für 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. ~~Reduzierung der Abstandsflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO in Verbindung mit § 8 Abs. 12 LBauO)~~

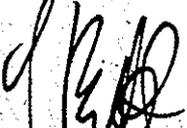
~~Eine geringere Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 8 Abs. 12 LBauO entlang der Philipp-Hepp-Straße ist zulässig, sofern die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind.~~

Gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Rheinhesse-Pfalz vom 29.07.1994.

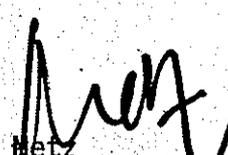
B. HINWEISE

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.
2. Verstöße gegen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
4. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.
5. Während der Aushubarbeiten sind wegen des nicht auszuschließenden Auftretens von kontaminierten Böden qualifizierte Beobachtungen vorzunehmen. Diese müssen mittels eines Gutachters erfolgen.
6. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,50 m durch die Eigentümer zu dulden.

Kaiserslautern, 07.03.1994
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 07.03.1994
Stadtverwaltung


Metz
Baudirektor

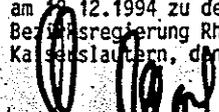
Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 05.08.1994
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhesse-Pfalz	
Zur Entscheidung	
vom 29. Juli 1994	
Az.: 35/405-03 Ka 0/142	

Ausfertigungsvermerk nach Beitrittsbeschluss des Stadtrates am 12.12.1994 zu den Maßgaben der Bezirksregierung Rheinhesse-Pfalz Kaiserslautern, den 05.01.1995


I.V. Dr. Deckinghaus