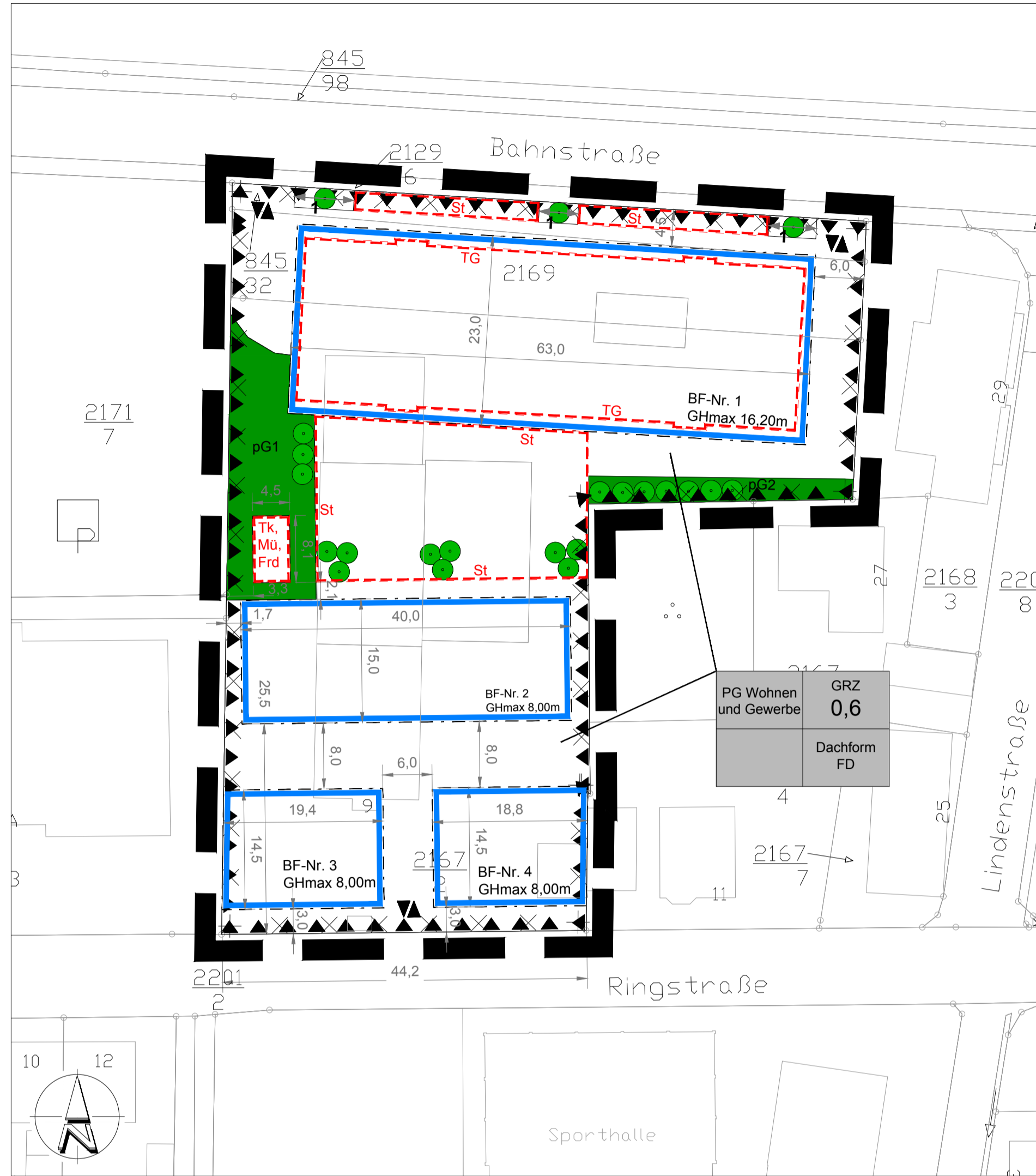


Sickingenstadt Landstuhl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Plangebiet Wohnen und Gewerbe“, Landstuhl „Auf der Au“



Erläuterung der Planzeichen

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St Stellplatzflächen
- TG Tiefgarage
- Tk, Mü, Frd Technik, Mülltonnen, Fahrräder

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pG Private Grünfläche (pG1 - pG2)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Bereich mit Geräuscheinwirkungen

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen, hier Anzahl der Bäume
- Anpflanzung von Bäumen am Standort

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

 Kennzeichnung der Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nutzungsschablone

Plangebiet Wohnen und Gewerbe	GRZ	PG Wohnen und Gewerbe	GRZ
	0,6		0,6
	Dachform FD		Dachform FD

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

▼ Ein- bzw. Ausfahrten

BF-Nr. Baufeld-Nummer 1-4

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der Ziffer I und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Nutzungen im Plangebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet dient der Unterbringung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen.

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude unter Berücksichtigung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 1 Wohnnutzung erst oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
5. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Planeinschriebe als maximale Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante des Gebäudes über der Bezugsebene festgesetzt.

2.1.2 Als Oberkante Gebäude gilt der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe).

2.1.3 Als Bezugsebene wird für die baulichen Anlagen innerhalb der mit Nummer 1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, die Hinterkante des Gehwegs an der Bahnstraße in der Mitte des Grundstücks bestimmt. Als Bezugsebene wird für die baulichen Anlagen innerhalb der mit Nummer 2 bis 4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, die Hinterkante des Gehwegs an der Ringstraße in der Mitte des Grundstücks bestimmt.

- 2.1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Baufeldnummer BF-Nr. 1 beträgt die GHmax gemäß den Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 16,20 Meter. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Baufeldnummern 2 bis 4 beträgt die GHmax gemäß den Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 8,00 Meter.
- 2.1.5 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:
 1. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m
 2. Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.
 Alle Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 **Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Die gemäß Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,6 kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.1 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt.

4 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Unterirdische Garagenanlagen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der mit „TG“ bezeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der mit „St“ bezeichneten Flächen zulässig.

5 **Flächen für Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1, S.1 und 2 BauNVO)

- 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

6 **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Die privaten Grünflächen pG1 und pG2 sind gemäß Planzeichnung festgesetzt, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche pG 1 ist ein Spielplatz zulässig.

7 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
- $L_a =$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

8 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Baumanpflanzungen
- 8.1.1 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche pG1 sind 3 Bäume sowie innerhalb der privaten Grünfläche pG 2 sind 7 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 8.1.2 Innerhalb des Baufeldes sind gemäß Planzeichnung 12 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

II Kennzeichnungen

1. **Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grund von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

III Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. **Technische Regelwerke**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden, technischen Regelwerke können bei der Stadt Landstuhl während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

2. **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände § 44 BNatSchG**

Zur grundsätzlichen Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach den §§ 44 ff. BNatSchG sind insb. bei Rodungen die gesetzlich geltenden Rodungszeiträume zu beachten. Ggf. müssen vorgezogene Ersatzmaßnahmen ergriffen werden um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht zu berühren.

3. **Kampfmittelkunde**

Kampfmittelkunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen.

4. **Grundwasser**

Sofern im Rahmen von Tiefbau- und Aushubarbeiten zur Gründung der Bauvorhaben, Grundwasserentnahmen erforderlich werden, ist eine Genehmigung bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen.

5. **Bodenverunreinigungen**

Bei den Erdarbeiten sowie im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sind gesonderte Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen sind durch einen Koordinator nach DGUV 101-004 „Kontaminierte Bereiche“ zu begleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichnungsverordnung – PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	
Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	

Ausfertigung der Inhalt dieser Satzung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Plangebiet Wohnen und Gewerbe“, Landstuhl „Auf der Au“ in der Sickingenstadt Landstuhl wird hiermit ausgefertigt.

Ralf Hersina, Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am _____ im amtlichen Bekanntmachungsgebiet der Verbandsgemeinde Landstuhl ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

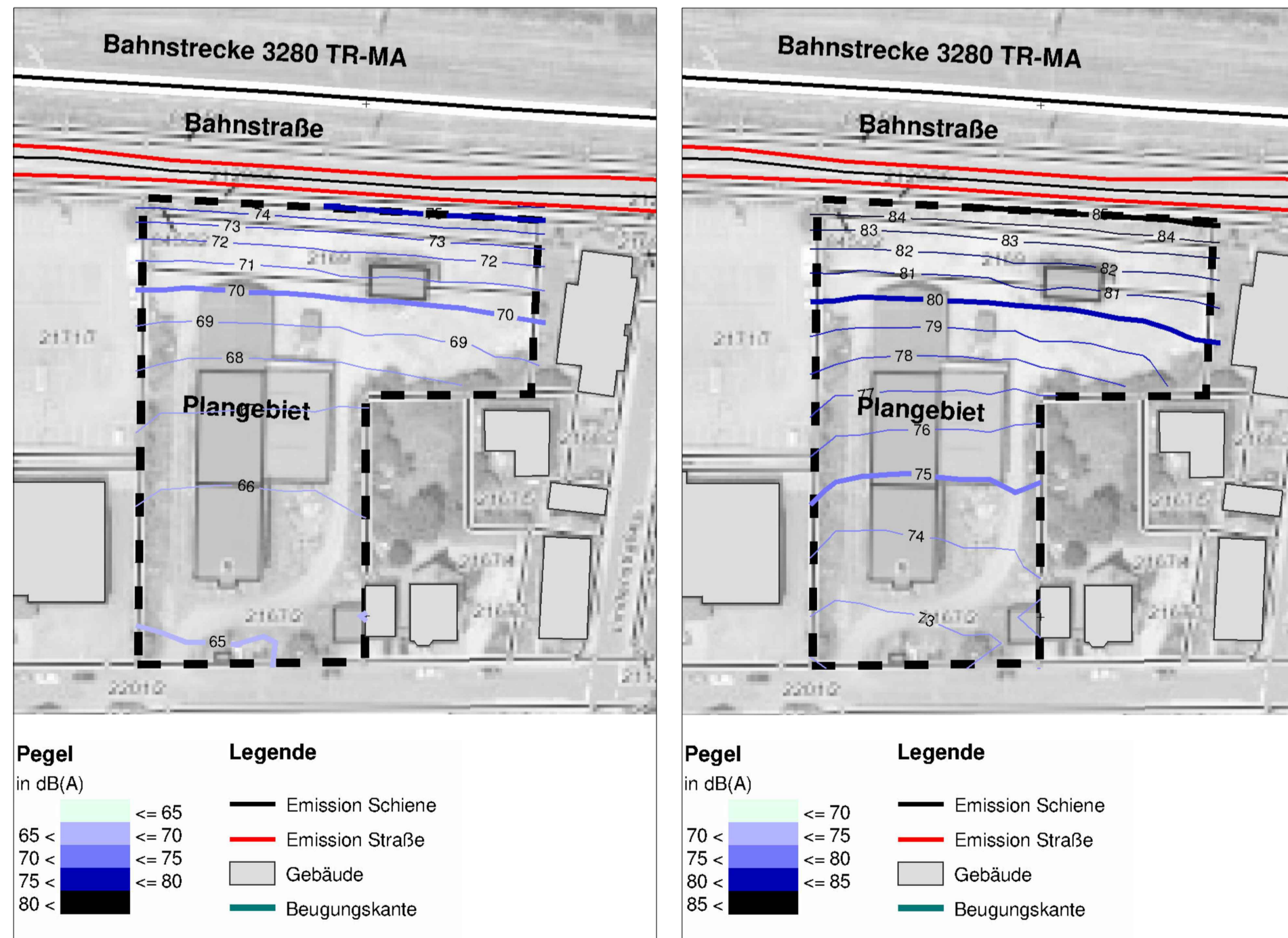
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dr. Peter Degenhardt, Bürgermeister

Teilkarten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Pegelwerte Tag in dB(A) unmaßstäblich **Pegelwerte Nacht in dB(A)** unmaßstäblich



Auftraggeber: **SKS Bau Invest GmbH&Co. KG**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Plangebiet Wohnen und Gewerbe“, Landstuhl „Auf der Au“

Plan: Entwurf

Bearbeitet	Name	Datum	Maßstab	1:500	Plan-Nr.:	1
Gezeichnet	Ka	19.03.19				
Geprüft	dre	19.03.19	Projekt-Nr.	PK17-007	Rev.	A

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-k11@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 5
56088 Koblenz
Tel: +49 201 914798-0
Fax: +49 201 914798-19
firu-ko@firu-mbh.de

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel: +49 681 4038421
firu-sb@firu-mbh.de