



Sickingenstadt Landstuhl

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

Textfestsetzungen

Entwurf

Stand: 19.03.2019

Bearbeitung:



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

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

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 (**Planzeichenverordnung** – 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).

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	<u>Zulässig sind:</u> <ol style="list-style-type: none"> 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	<u>Nicht zulässig sind:</u> <ol style="list-style-type: none"> 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	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>	
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 Bau- feldnummer 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 Bau- feldnummer 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 aus- nahmsweise überschritten werden ausschließlich durch: <ol style="list-style-type: none"> 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 ab- rücken.	
2.2	<u>Grundflächenzahl</u>	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §
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 be- zeichneten Anlagen um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	19 Abs. 4 BauNVO
3	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugren- zen festgesetzt.	§ 23 Abs.1 BauNVO
4	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §
4.1	Unterirdische Garagenanlagen (Tiefgaragen) sind nur inner- halb der mit „TG“ bezeichneten Flächen zulässig.	12 Abs. 6 BauNVO
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.
5.1	Untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der überbauba- ren Grundstücksflächen sowie in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.	§ 14 Abs. 1, S.1 und 2 BauNVO
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 Planzeich- nung festgesetzt, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche pG 1 ist ein Spielplatz zuläs- sig.	

-
- 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:
- $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches;
- $K_{Raumart} = 35$ 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 schallgedämmten 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 umweltgefährdenden 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. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde 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 DGVU 101-004 „Kontaminierte Bereiche“ zu begleiten.
