

SICKINGENSTADT LANDSTUHL

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER PICK II", 2. ÄNDERUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DER SICKINGENSTADT LANDSTUHL

M 1:500

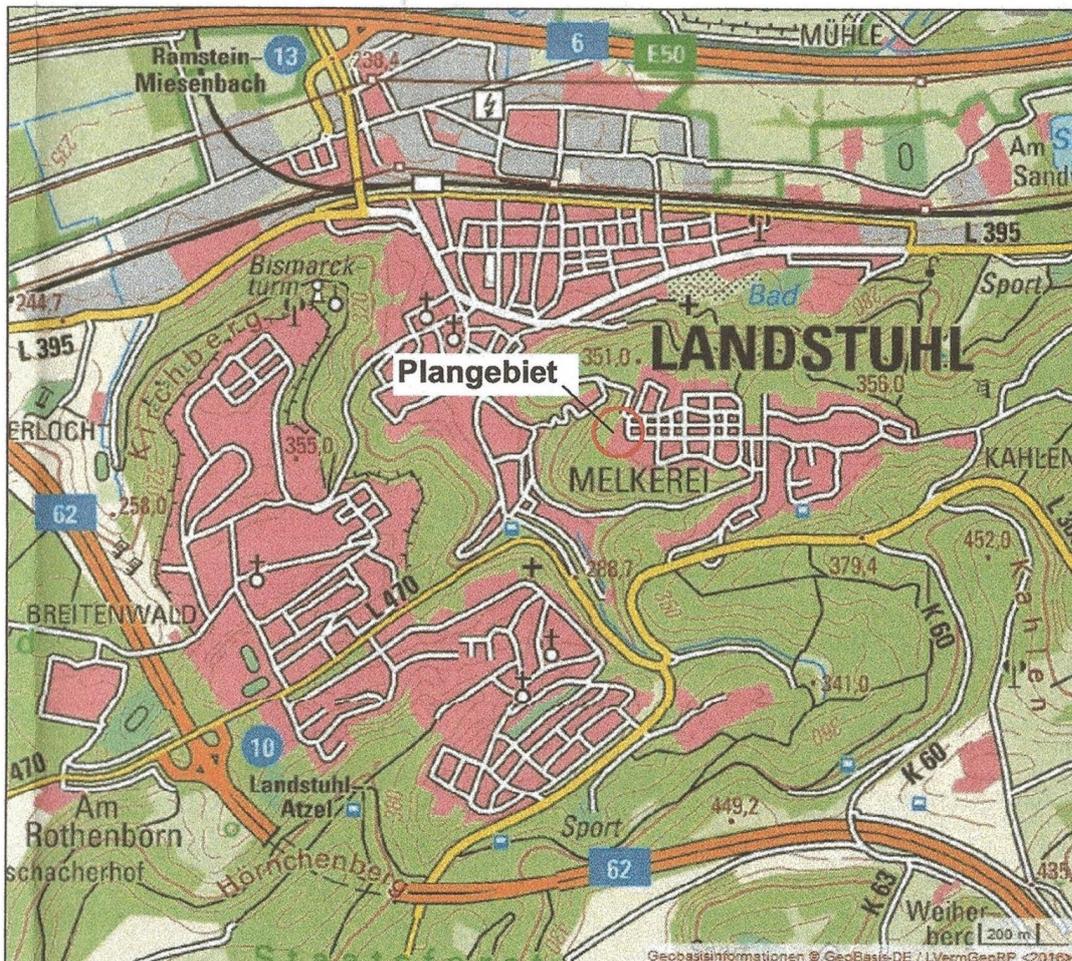
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
STADTPLANER ROLAND KETTERING

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-24
EMAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de

BBP

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Traufhöhe/ Gebäudehöhe	WR	siehe Textliche Festsetzungen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	0,5
Bauweise	Dachform Dachneigung	E ₀	-



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Traufhöhe/ Gebäudehöhe	WR	siehe Textliche Festsetzungen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	0,5
Bauweise	Dachform Dachneigung	E ₀	-

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

 0,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 PRIVAT private Grünfläche

SONSTIGES

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

 Abgrenzung Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplan "Auf der Pick II"



Stadt Landstuhl

Bebauungsplan „Auf der Pick II – 2. Änderung“ Im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. §13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettinger

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 361 58 - 0

Telefax: 0631 361 58 - 24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web : www.bbp-kl.de

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

1.1.2 Ausnahmsweise können gem. § 3 Abs. 3 BauGB zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen in der Mitte des Teils der Grundstücksgrenze, der an die Erschließungsstraße angrenzt, bestimmt.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe (THmax.) wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die maximale First- / Gebäudehöhe (GHmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

2.3.2 Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,95 m.

2.3.3 Die zulässige max. First- / Gebäudehöhe beträgt für Gebäude:

- mit geneigten Dächern: 10,00 m
- mit einhäufigen Pultdächern: 7,95 m
- mit Flachdächern inkl. Attika: 6,95 m

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planzeichnung

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

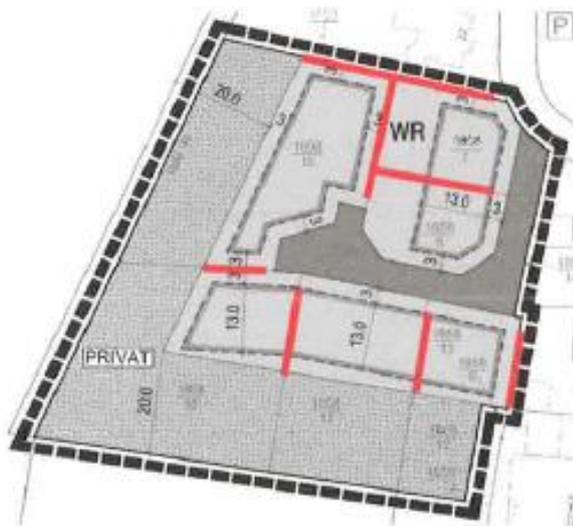
4.2 Stellplätze und Garagen

4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen zwischen der überbaubaren Fläche und den seitlichen Nachbargrenzen zulässig. Nicht jedoch in einer 3 m breiten Abstandsfläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

4.2.2 Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

Hinweis: Die „seitlichen Nachbargrenzen“ im Sinne der Festsetzungen 4.2.1 sind in der nachfolgenden Grafik informativ farblich hervorgehoben.



5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsflächen

siehe Planzeichnung

6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1.1 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden können begrünt werden.

6.1.2 Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Bestände an Sträuchern und Bäume sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.

6.1.3 Die in den zeichnerischen Festsetzungen als private Grünflächen festgesetzten Bereiche dürfen nicht bebaut werden. Die mit Sträuchern und Bäumen überdeckte Fläche soll maximal 30% betragen. Gehölzriegel sind zum Schutz der Privatflächen zum Waldweg hin und zum angrenzenden Forst anzulegen. Auch der Schutz vor Tieren muss Berücksichtigung finden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Materialien im Dachbereich

1.1.1 Als Dacheindeckung sind stark glänzende oder blendende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel unzulässig.

1.2 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

1.2.1 Die maximale First-/ Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern und einhüftigen Pultdächern nicht überschritten werden.

1.2.2 Die maximale First-/ Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdächern durch Anlagen zur Energie- sowie Warmwassergewinnung um max. 1,25 m überschritten werden.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

1.4 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.4.1 Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zugelassen.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu begrünen und dem Standort entsprechend naturnah anzulegen.
- 2.1.2 Die landschaftsgerechte Gestaltung ist insbesondere nach Süden und Westen zu berücksichtigen.
- 2.1.3 Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 2.1.4 Der Vorgartenbereich von der Straße bis zur Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 2.1.5 Standplätze für Mülltonnen sind durch Bepflanzung einzubinden und auch vor Sicht- und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.1.6 Abgrabungen und Erdaufschüttungen sind im Bereich von einem Meter unter bzw. über Niveau des Grundstücks einzuhalten.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 1 Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.
- 2 Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu berücksichtigen.
- 3 Der bei Unterkellerung anfallende Erdaushub sollte wenn möglich im Bereich der Grünflächen zur Geländemodellierung Verwendung finden.
- 4 Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst auf privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Bewässerung verwendet werden.
- 5 Die private innere Erschließungsstraße sollte mit Betonsteinen gepflastert werden.
- 6 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 7 Hausanschlussleitungen bedürfen bei Baumpflanzungen einen Sicherheitsabstand von mind. 2,5 m.

D. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

Landstuhl, den

Für die Stadt Landstuhl

.....

Ralf Hersina (Stadtbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
11. Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Sickingenstadt Landstuhl hat in seiner Sitzung am 16.05.17 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 07.06.17 in der Zeit vom 16.06.17 bis zum 14.07.17 öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB am 01.06.17..... eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 14.07.17.....

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 09.08.17..... über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.08.17..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Landstuhl, den 29.08.17


Ralf Hersina
(Stadtbürgermeister)



7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 30.08.17.....


Dr. Peter Degenhardt
(Bürgermeister)

