

MASSTAB
1:500

PLANGRÖSSE
0.65 x 0.97

BEARBEITUNG
TRA/KG

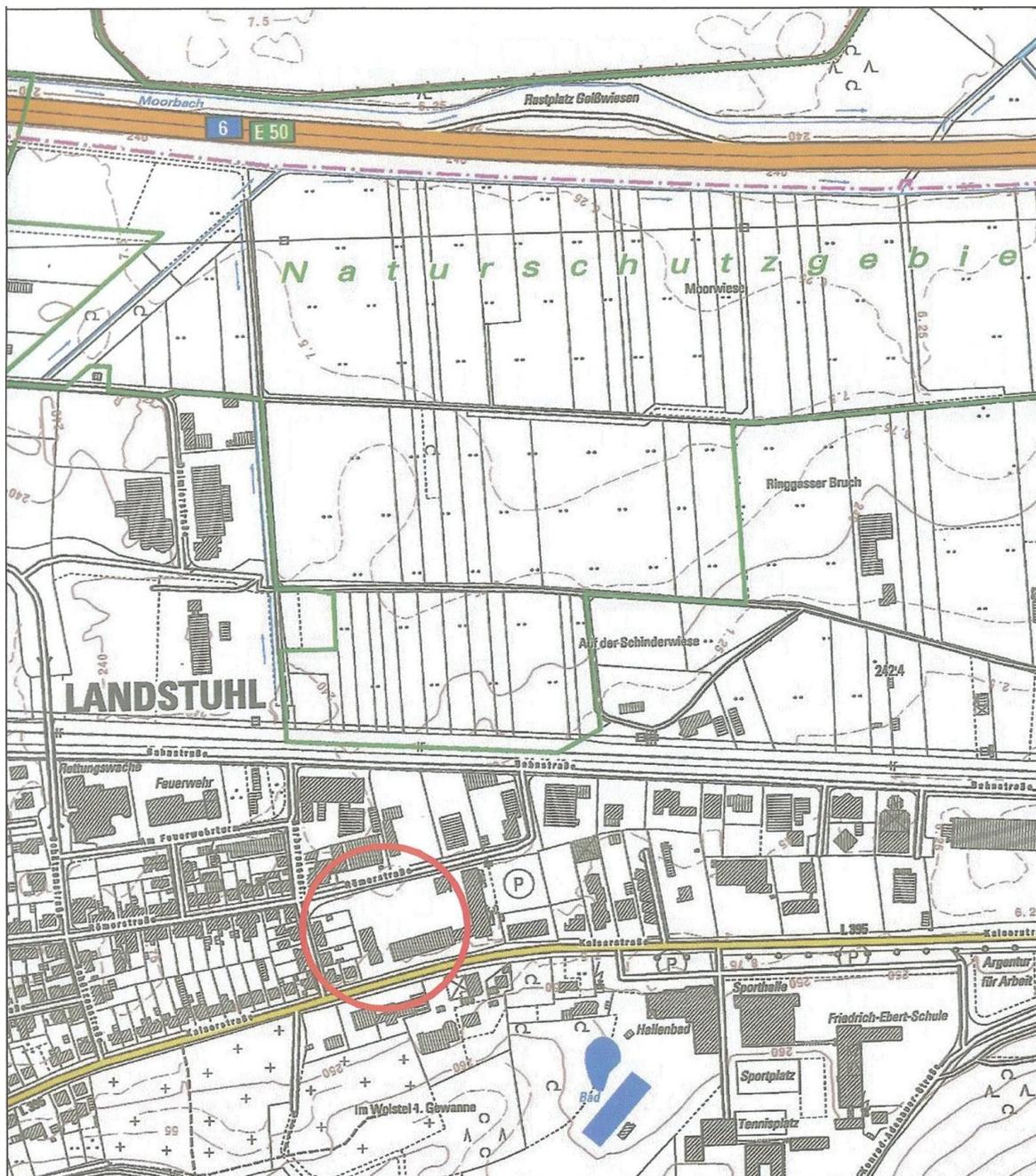
SICKINGENSTADT LANDSTUHL
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Römerstraße / Kaiserstraße"

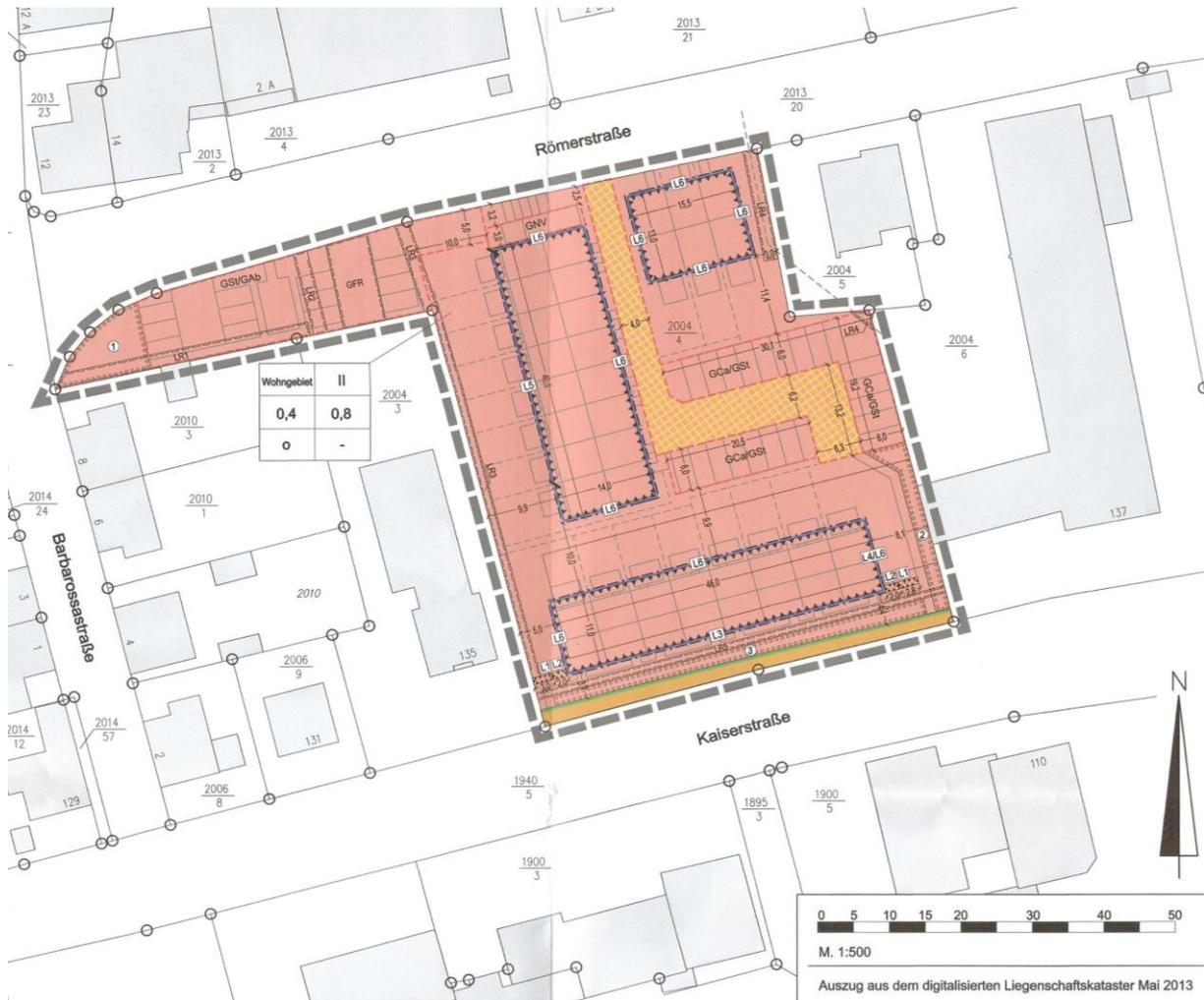
BEARBEITUNG :



Deutsche Reihenhaus

Poller Kirchweg 99
51105 Köln
Telefon 0221 340309 0
Telefax 0221 340309 11





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

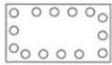
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

① - ③

Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 6.2- 6.4)

Sonstige Planzeichen

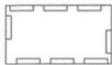


Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungsfläche



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- GCa Zweckbestimmung: Gemeinschaftscarports
- GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GAb Zweckbestimmung: Gemeinschaftsabfallsammelplatz
- GNV Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage Nahversorgung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GFR Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 2004/3
- LR1-LR3 Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 2004/3
- LR4 Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 2004/5 und 2004/6
- LR5 Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 2004/3 und 2004/6



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L1 - L6

Bezeichnung der jeweils festgesetzten Lärmschutzmaßnahme gemäß textlicher Festsetzungen 5.1- 5.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

← 6,0 →

Vermaßung in Metern (z.B. 6.0 m)



Kanal Bestand/ Planung

Planunterlagen



Flurstücksgrenze

2004
4

Flurstücksnummer



Vorhandene Bebauung mit Kennzeichnung der Hausnummer



Bebauung [Hausgruppen]

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Innerhalb des Wohngebietes sind Wohngebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.
- 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 12.09.2013 / 16.09.2013 mit Nachtrag vom 06.01.2014 / 21.01.2014 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Vordächer) um bis zu 1,00 m und durch Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen sind bis zu einer Höhe von 2,7 m und einer maximalen Grundfläche von 6,5 qm je Hauseinheit ohne Abstandsflächen bzw. mit einem verringerten Grenzabstand zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung "Erschließungsfläche"** sind folgende Nutzungen zulässig soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Wohngebietes dienen:

- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
- Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Wohngebietes und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze,
- Verkehrsbegleitgrün,
- Unterirdische Nebenanlagen.

- 4.2 Carports, Stellplätze und Abfallsammelplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Gemeinschaftscarports (GCa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Abfallsammelplätze (GAb)** zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- 4.3 Anlagen und Gebäude, die der zentralen Versorgung mit Wärme und Elektrizität dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke), sowie Hausmeisterräume sind nur in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Nahversorgung (GNV)** zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L1 und L2 ist eine Lärmschutzwand zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand beträgt in den Flächen mit der Bezeichnung L1 2 m und in Flächen mit der Bezeichnung L2 3 m. Die festgesetzte Mindesthöhe der Lärmschutzmaßnahme bezieht sich auf die natürliche Geländehöhe von 245,60 m ü. NHN.
Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR größer als 24 dB aufweisen.
- 5.2 An der Fassade und Dachfläche mit der Ausrichtung zur Baugrenze mit der Kennzeichnung L3 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig (Grundrissorientierung).

- 5.3 Die Fassade mit der Ausrichtung zur Baugrenze mit der Kennzeichnung L4 ist fensterlos auszuführen.
- 5.4 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Fassaden und Dachflächen mit der Orientierung zu Baugrenzen mit der Kennzeichnung L5 sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume der Gebäude entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III und mit der Kennzeichnung L6 entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' auszubilden.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß (Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)).

- 5.5 Vor Plangebiet sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- 5.6 Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von der vorgenannten Festsetzung 5.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung andere (z.B. geringere) Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 5.7 Vor Aufnahme einer Wohnnutzung sind die als aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzten Lärmschutzwände mit den Bezeichnungen L1 und L2 (siehe Textliche Festsetzung 5.1) zu errichten (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 6.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgarports (GCa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind mind. 7 Laubbäume der Pflanzqualität 3 x v, Stu. 16-18 cm gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung ① ist als Grünfläche auszubilden. Es sind mind. 2 Laubbäume der Pflanzqualität 3 x v, Stu. 16-18 cm und 3 Sträucher der Pflanzqualität 2 x v, Größe 60-100 cm gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung ② ist als Strauchhecke auszubilden. Es sind mind. 1 Laubbaum der Pflanzqualität 3 x v, Stu. 16-18 cm und 5 Sträucher der Pflanzqualität 2 x v, Größe 60-100 cm gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung ③ ist mit hangsicHERnden bodendeckenden Gehölzen auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

7. Sonstige Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Wohneigentümergeinschaft im Sinne des Wohneigentumsgesetzes zu entwickeln. Die Schaffung von Einzelhäusern / Einzeleigentum in Form einer Realteilung ist nicht zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Loggien / Wintergärten

Die Errichtung von baulichen Anlagen als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum im Sinne von Wintergärten, Loggien oder überdachten Freisitzen ist nicht zulässig.

2. Grundstückseinfriedung

Als äußere Grundstückseinfriedung für Hausgruppen, Doppelhäuser oder Gebäudezeilen sind ausschließlich Hecken in der Qualität 2 x v 80-100 cm bis zu 1,8 m Höhe und mit Kletter- oder Rankpflanzen der Qualität 2 x v, Größe 60-100 cm berankte oder in Hecken integrierte Stabmattenzäune mit einer Höhe bis zu 1,2 m gem. Pflanzliste zulässig. Pro lfdm sind mindestens drei Hecken, Rank- oder Kletterpflanzen zu setzen.

3. Standfläche für Abfallbehältnisse

Die Standfläche für Abfallbehältnisse (Gemeinschaftsanlagen mit dem Zusatz "GAb") ist einzufrieden und wahlweise als 1,50 m bis 2,00 m hohe Mauerscheiben, Beton- und / oder Metallkonstruktionen auszubilden. Die Einfriedung ist mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste der Qualität 2 x v, Größe 60-100 cm einzugrünen. Pro lfdm sind mindestens drei Rank- oder Kletterpflanzen zu setzen.

C HINWEISE

1. Pflanzliste

Bäume

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche-Felsenbirne
Forsythia x intermedia	Forsythie
Spiraea x arguta	Brautspiere

Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix in Sorten	Efeu in Sorten
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Dreispiß-Jungfernebe

Bodendecker

Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Euonymus fortunei in Sorten	Kletter-Spindelstrauch in Sorten
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch in Sorten
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Lonicera nitida	Maigrün

2. **Kampfmittel**

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.

3. **Bodendenkmäler**

Im Plangebiet wird das Vorhandensein eines Grabungsmonumentes aus der römischen Kaiserzeit angenommen. Die Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen sowie die Vorgehensweise und die Terminierung der Erdarbeiten sind mit der Direktion Landesarchäologie, Speyer schriftlich abzustimmen.

4. **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Gesamtregion in der historisch bedingt ein Verdacht auf das Vorhandensein eines niedrigen bzw. mäßigen Radonpotenzials besteht.

Sollten im Zuge von Bodenarbeiten während der Bauphase konkrete Anhaltspunkte einer erhöhten Radonbelastung festgestellt werden, ist eine ergänzende Untersuchung zur Radonmessung in Auftrag zu geben. Die Ausführung der Untersuchungen ist mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Erny-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz abzustimmen.

5. **Altlasten**

Gemäß Auskunft der SGD-Süd Regionalstelle Kaiserslautern, Fischerstraße 12, 67655 Kaiserslautern befindet sich im Plangebiet ein Altstandort. Dieser wird als altlastverdächtig eingestuft.

Vor Beginn der Rückbau-, Sanierungs- und Bauarbeiten ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern ein Rückbau- und Sanierungskonzept zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen.

Die anfallenden Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen; die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Bodenmassen, Bauschuttanteile oder sonstige Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.

In Bereichen sensibler Nutzungen des Grundstückes, z. B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau, ist für die oberen 35 -60 cm ein Bodenaustausch oder die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit sowie ggf. die Einbringung einer Grabsperre vorzusehen. Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet ist nicht zulässig.

Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Arbeiten (Rückbau-, Aushub- und Gründungsarbeiten) sind durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten über die Baubehörde bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.

6. **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

7. **Verzeichnis der Gutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Modus Consult GmbH: Schalltechnisches Gutachten, Speyer Mai / Juni 2013.
- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Historische Recherche und Orientierende Untersuchung, Köln Oktober 2012.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan "Römerstraße / Kaiserstraße" (13 a BauGB) wurde am 27.08.2013 gefasst.
2. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB erfolgte am 27.08.2013.
3. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 a BauGB und § 13 BauGB erfolgte am 25.09.2013.
4. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013.
5. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 20.09.2013 am Aufstellungsverfahren beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt, mit einer Rücklauffrist bis zum 24.10.2013.
6. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.01.2014.
7. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 21.01.2014 vom Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl als Satzung beschlossen.

Landstuhl den, 4.2.14



(Stadtbürgermeister)



8. **Ausfertigungsvermerk:**
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Landstuhl den, 4.2.14



(Stadtbürgermeister)



9. Der Bebauungsplan wurde am 12.02.14 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

10. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Landstuhl den, 13.02.14



(Bürgermeister)



11. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am

13.02.14 mitgeteilt.