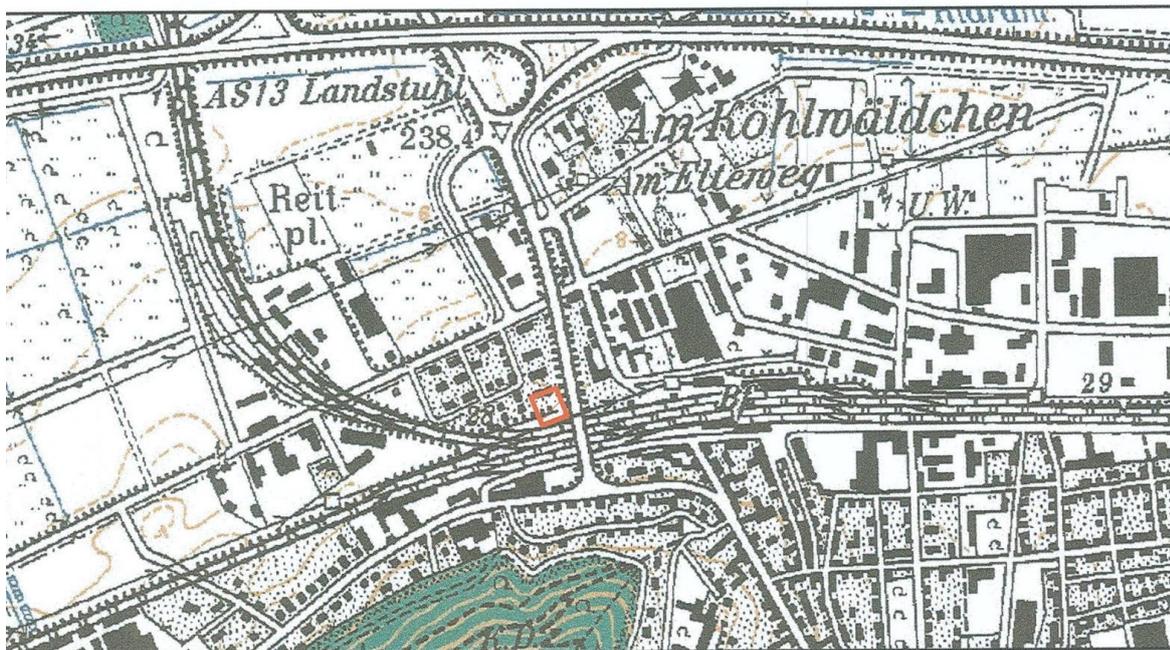


Sickingenstadt Landstuhl



Satzung Bebauungsplan "Raiffeisenstraße" 1. vereinfachte Teiländerung gem. § 13 a i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Stand: 04. September 2007



Übersichtslageplan 1:10 000



Plangebiet

Entwurfsverfasser



Ingenieurbüro Martin
Dipl.-Ing. R. Martin (EUR ING)
Beratender Ingenieur
Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 98 16 0
Fax.: 06371 - 98 16 16

Ramstein, den 04. September 2007

(Siegel)

gez. i.A. Niendorf

Bearbeitung: Jutta Klein / Dipl.-Ing. Niendorf



Gemarkung
Landstuhl

Eisenbahn

zur Kaiserstraße

In den Langwiesen

In den Langwiesen

Planstraße

W | N



Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO, PlanzVO und LBauO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße" 1. vereinfachte Teiländerung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl; (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschoße; (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
10° - 45°	Dachneigung: 10° bis 45° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zeichenerklärung

	vorh. Kanalschacht		vorh. Straße
	vorh. Böschung		vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorh. Einlauf		vorh. Gebäude mit Hausnummer
	neue Grundstücksgrenze		Rückbaugesamtheit gem. § 179 BauGB
	Garagenzufahrt		

Teil B 1

Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße“
1. vereinfachte Teiländerung
gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB
in der
Sickingenstadt Landstuhl

- Anlage A Planteil Bebauungsplan-

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Empfehlungen und Hinweise -
 - Begründung -
- Anlage B Stellplatzbilanzierung -

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gem. § 17 BauNVO:

Nutzungsschablone	Höchstmaße		
	Eingeschossigen Bauten	Zweigeschossigen Bauten	Dreigeschossigen Bauten
Grundflächenzahl	0,4		
Geschoßflächenzahl	0,5	0,8	1,0

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.

Ausnahme:

- Auf den mit 1, 2 und 3 bezeichneten Grundstücken werden eingesch. Nebenanlagen und Einrichtungen bis max. 40 m² Grundfläche zugelassen. Hier dürfen auch Garagen (§ 12 BauNVO) errichtet werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Teiländerung sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig. Hier dürfen auch Nebenanlagen bis zu 50 m² gem. § 62 Abs.1 Nr. 1a LBauO errichtet werden.

Für jede Wohnung und Wohneinheit ist auf diesen Grundstücken mind. 1 Garage oder 1 Stellplatz auszuweisen.

Alle Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Ausnahme:

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Teiländerung sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen bis zu 50 m² gem. § 62 Abs.1 Nr. 1a LBauO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (vgl. Pkt 1.3.2 b).

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

1.3.1 Die Gebäude sind nur zwischen vorderer und hinterer Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

1.3.2 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücken, die die Bezeichnung GGa tragen zulässig.

Ausnahme:

a) Auf den mit 1, 2 und 3 bezeichneten Grundstücken sind Garagen zugelassen, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Vor den Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,00 m verbleiben.

b) Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Teiländerung sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche. Zwischen Garage bzw. überdachtem Stellplatz und Verkehrsfläche muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen bis zu 50 m³ gem. § 62 Abs.1 Nr. 1a LBauO sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Teiländerung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; jedoch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche.

1.4 Zahl der Vollgeschoße (Gebäudehöhe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (zweigeschossig). Auf dem mit 1 bezeichneten Grundstück sind bis zu drei Vollgeschossen zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (max. 50 m lang) zulässig.

1.6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) -Grünordnerische Festsetzungen-

Unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Grünordnung und der ortstypischen landschaftlichen Einbindung des Baugebietes – insbesondere an den südlichen und westlichen Randbereichen zur Bundesbahn und zur Firma Trapobet – wird die Anlegung eines Pflanzgürtels als Grünstreifen angeordnet.

Er ist im südöstlichen Teil, im Bereich der 1. vereinfachten Teiländerung, als Immissionsschutzpflanzung mit Pflanzgruppen auszubilden, während der weitere Verlauf entlang der Bundesbahn bzw. dem Trapobetgrundstück aus Bäumen und Sträuchern in wechselnder Pflanzung angelegt wird.

1.6.1 Bäume

Es werden folgende Arten von Bäumen als Hochstämme in der Größe mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in 1,00 m Stammhöhe gemessen, zugelassen:

Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, amerikanische Roteiche, Traubeneiche, Feldulme oder Winterlinde.

1.6.2 Sträucher

Die ausgewiesene Bepflanzung mit Sträuchern hat mit Jungpflanzen als 1 x verschulte leichte Heister oder Sträucher in der Größe von 70 bis 90 cm zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 0,80 x 0,80 m.

Es sind in Gruppen von 3 Stück zu pflanzen und zwar mittig zwischen den geplanten Baumpflanzungen:

Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Zitterpappel.

Sämtliche Arten sind zu verwenden.

Auf den verbleibenden Flächen sind in Gruppen von 3 bis 6 Stück folgende zusätzliche Sträucher zu pflanzen:

Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Rainweide, Heckenkirsche, Hundrose, Öhrchenweide, Schneebere und wolliger Schneeball.

Das Hinzufügen von anderen Kulturpflanzen in diesen Streifen ist unzulässig. Die Pflanzen dürfen durch Schnitt nicht in ihrer natürlichen Wuchshöhe und Ausladung verändert werden.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ 1. vereinfachte Teiländerung:

- Verkehrsberuhigter Bereich

1.8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch den Bahnverkehr und durch den Verkehr der angrenzenden L 363 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Falle von immissionsempfindlichen Nutzungen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an bzw. in den Gebäuden geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (Grundrisseinteilung, Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden, Dächern, etc.).

Teil B 2

Bebauungsplan
„Raiffeisenstraße“
1. vereinfachte Teiländerung
gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB
in der
Sickingenstadt Landstuhl

- Anlage A Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Empfehlungen und Hinweise -
- Begründung -
- Anlage B Stellplatzbilanzierung -

<p>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)</p>

2.1 Dachneigungen

Als Dachneigung sind 10 bis 45 Grad zugelassen.

2.2 Dachformen

Im Rahmen der Neigungsgrade (Ziff. 2.1) sind alle gebräuchlichen Dachformen zugelassen.

Ausnahme: Bei Dachformen mit verschiedenen Neigungen (z.B. bei außermittigem First) muss mindestens 1 Hauptdachfläche im Rahmen der zulässigen Grade ausgebildet werden). Garagen und eingeschossige Nebenanlagen sind ab 0 Grad und mehr zugelassen.

Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 12. November 1998
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 1966), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Planverfahren

Der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl hat am 13.03.2007 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom 02.04.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.05.2007 gegeben (Reguläre Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat am 18.07.2007 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

Der Stadtrat hat am 13.03.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 10.04.2007 bis einschließlich 10.05.2007 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Während der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan am 28.08.2007 einschließlich der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 6 LBauO).

Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Stadtrates der Sickingenstadt Landstuhl überein. Das gesetzliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eingehalten.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt!

Landstuhl, den 12.09.2007

(Siegel)

gez. Grumer, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.10.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jedermann kann diesen Bebauungsplan einschließlich der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung bei der im ortsüblich bekannt gemachten Beschluss angegebenen Dienststelle einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB). Auch auf § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen.

Landstuhl, den 08.10.2007

(Siegel)

gez. Dr. Degenhardt, 1. Beigeordneter