

Bauherr / AG						
Stadt Landstuhl Kreis Kaiserslautern						
Projekt Bez.						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "DRK" (Teil-Änderung Bebauungsplan Nahversorgung-Ost) in der Stadt Landstuhl						
Zeichnung					Masstab	Anhang
Vorhabenbezogener Bebauungsplan					1:250	
	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Grafik	Prüfung	Blattgröße	Blatt Nr.
Zeichen		JO	KG		1.11 / 0.59	
Datum		Dez 2021	Dez 2021			
Projekt Nr.	2017050				Bauherr / AG	
Entwurfsverfasser						
			Luitpoldstraße 60a 67806 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 E-Mail: info@igr.de			

Übersichtsplan ohne Maßstab





Nutzungsschablone

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen siehe Planeintrag

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl	Vorhabenbez. Nutzung	-
GRZ Grundflächenzahl	⊙ GFZ Geschoßflächenzahl	0,8	⊙ 2,0
Bauweise	⊠ BMZ Baumassenzahl	a	⊠ 10,0
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen	-	15,00m
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude	-	-

Dachformen

FD = Flachdach
 SD = Satteldach
 WD = Walmdach
 KWD = Krüppelwalmdach
 VPD = versetztes Pultdach
 ZD = Zeltdach

Hausformen:

DH: Doppelhäuser
 EH: Einzelhäuser
 ED: Einzel+Doppelhäuser
 HG: Hausgruppen

Bauweise:

o : offene Bauweise
 g : geschlossene Bauweise
 a : abweichende Bauweise

Zeichenerklärung

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



Vorhabenbezogene Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen"

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ 0,8 Geschosßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- BMZ 10,0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen (ETRS 89 UTM32N, NHN)
- private Stellplätze
- × 3 Punkt mit Nummerierung der maßgeblichen Außenlärmpegel

Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (2018)			
Punkt-nummer	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	X-Koordinate ETRS89 UTM32N	Y-Koordinate ETRS89 UTM32N
1	72	397.613,00	5.474.539,36
2	72	397.623,40	5.474.539,36
3	72	397.631,77	5.474.539,36
4	72	397.640,92	5.474.539,36
5	70	397.646,43	5.474.533,37
6	69	397.646,43	5.474.521,63
7	69	397.646,43	5.474.512,91
8	68	397.646,43	5.474.500,96
9	68	397.640,16	5.474.495,86
10	66	397.633,80	5.474.501,38
11	65	397.633,80	5.474.513,25
12	65	397.633,80	5.474.521,21
13	65	397.630,64	5.474.525,62
14	65	397.623,29	5.474.525,62
15	65	397.620,77	5.474.524,10
16	65	397.620,77	5.474.514,52
17	66	397.613,30	5.474.504,36
18	68	397.607,14	5.474.514,96
19	69	397.607,14	5.474.524,74
20	69	397.607,14	5.474.533,83

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 und § 9 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als vorhabenbezogene Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und Seniorenwohnen" festgesetzt. Das Gebiet wird mit der Zweckbestimmung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" als Vorhaben des DRK Landstuhl festgesetzt.

Vorhabenbezogene Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" des DRK Landstuhl

Im Bereich der vorhabenbezogenen Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" sind die Nutzungen Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnen zugelassen. Es dient der dauerhaften Unterbringung von Senioren inklusive ambulanten Pflegeeinrichtungen, wie Tagespflege, des DRK Landstuhl.

Zulässig sind:

- Zweckgebundenes Wohnen für Senioren, Menschen mit Behinderung und permanentem Unterstützungsbedarf
- Pflegeeinrichtung und stationäres Wohnen
- Tagespflege
- Gesundheitsdienstleistungen
- Rehabilitationseinrichtungen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- sowie alle für die Erbringung der Pflegeleistungen erforderlichen Einrichtungen (Gastronomische Nutzungen für die Zielgruppe der Anlage, Gemeinschaftseinrichtungen, Hausmeisterwohnung, Zimmer für Pflegepersonal, etc.)

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen gemäß nachfolgender Tabelle eine Höhe von 15,00 m nicht überschreiten.

	GRZ	GFZ	BMZ	maximale Höhe baulicher Anlagen [m]
Vorhabenbezogene Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen"	0,8	2,0	10,0	15,00

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen für die vorhabenbezogene Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" ist die im Bebauungsplan eingetragene Bezugshöhe mit 246,30 m NHN heranzuziehen. Die Koordinaten der Bezugspunkte sind im Plan eingetragen (ETRS89, UTM 32N). Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bei allen Gebieten nicht überschritten werden.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Gebieten der vorhabenbezogenen Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit dürfen Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Im Gebiet der vorhabenbezogenen Nutzung "Betreibergeführtes Pflege- und zweckgebundenes Seniorenwohnen" sind oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Briefkastenanlagen, Lagerhallen, Betriebsgebäude, überdachte Stellplätze, eigenständige Solaranlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es werden private Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Alle baulichen Nebenanlagen, Carports und Garagen müssen zum Straßenrand einen Mindestabstand von 3,00 m, Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,00 m einhalten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Anlagen zum Brandschutz und Anlagen zur Energiespeicherung und -erzeugung) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

I.6 Maßnahmen, Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr. 23a i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, 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 folgender Gleichung (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).

Mindestens einzuhalten sind:

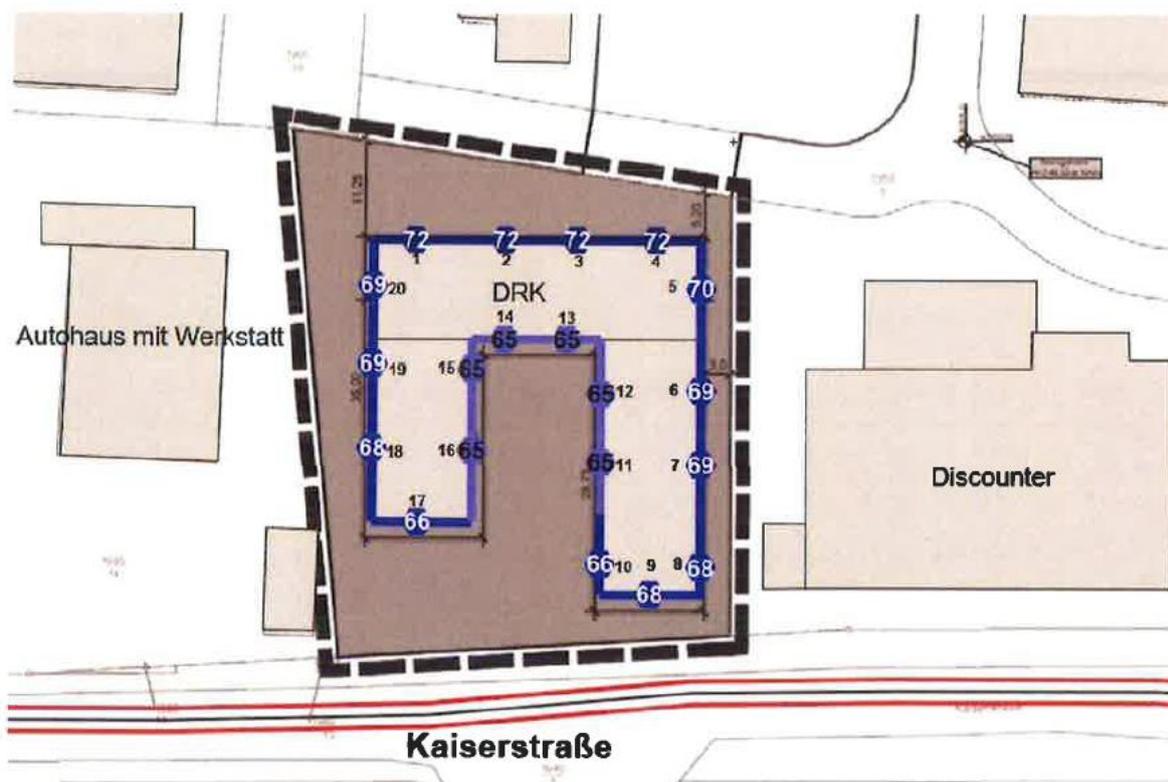
$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

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 gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung bzw. in nachfolgender Grafik gekennzeichnet.



Karte: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen, die unversiegelt bleiben, sind gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten. Dabei sollten die Flächen auch zur Versickerung des Oberflächenwassers genutzt werden.

II.2 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Fundamente

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 4,00 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im privaten Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m zulässig.

Die Vorschriften der LBauO sind dabei zu beachten.

II.3 Werbeanlagen

(§ 52 LBauO)

Es sind Werbeanlagen nur bis zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind maximal bis 7,00 m Höhe gemessen vom anstehenden Boden zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn sie den zugehörigen baulichen Anlagen zugeordnet sind. Lichtwerbeanlagen sind nur als konstant leuchtende Werbeanlagen zulässig und dürfen den Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht stören. Blendwirkungen sind zu vermeiden. Lauf- und Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig.

II.4 Abstellflächen

Abstellflächen sind so anzulegen, dass sie von außen nicht einsehbar sind und müssen mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen versehen werden. Die Höhe der Abstellflächen darf dabei nicht höher als 3,00 m vom anstehenden Boden betragen.

II.5 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind aus nicht glänzendem Material (außer Glas) bzw. Anstrichen herzustellen. Die Farbgestaltung ist in die Umgebung einzupassen. Grelle Farben, Leucht- und Signalfarben mit einem Hellbezugswert von 80 bis 100 sowie dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 werden ausgeschlossen. Weiße Farben (z. B. RAL 9001 (Cremeweiß), RAL 9010 (Reinweiß) und RAL 9016 (Verkehrsweiß)) sind zulässig. Farbige Flächen und Design, die dem Corporate Identity einer Firma entsprechen, sind ausnahmsweise zulässig.

Hinweis: Details sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan "DRK" zu entnehmen, der Teil dieser Satzung ist.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schutz des Bodens

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Die im Zuge der Bebauung und Erschließung der Gewerbeflächen entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB). Bei der Abfuhr von Aushubmaterialien während der Bauphase sind die LAGA-Bestimmungen zu beachten.

III.2 Hinweise zu Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens
(§ 202 BauGB)

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Die Privatgrundstücke sollten mit mindestens einem Baum pro 2 500 m² Grundstücksgröße der Artenliste A oder B (3 x v., StU 14 cm bis 18 cm) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sollten gleichartig ersetzt werden. Bäume auf Stellplätzen werden angerechnet.

Je 100 m² Stellplatzfläche bzw. Gemeinschaftsstellplätze (entspricht etwa sechs Stellplätzen) sollte mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. und 2. Ordnung) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

III.2.3 Bodenbeläge

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Stellplätze sollten mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden, es sei denn, es ist aus technischen und umweltrechtlichen Gründen nicht möglich.

III.3 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Die Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten erfolgt. Als Lichtquelle sind ausschließlich nach unten gerichtete LED-Beleuchtungen oder Natriumdampflampen zulässig, deren Licht so abgeschirmt ist, dass es nur nach unten abstrahlt.

IV. Sonstige Hinweise ohne Festsetzungscharakter

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben werden dringend spezielle Baugrunduntersuchungen einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einschaltung eines Baugrundberaters oder Geotechnikers empfohlen.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden. Je nach Witterungsverhältnissen kann mit einem erhöhten Grundwasserspiegel gerechnet werden, sodass Keller wasserdicht ausgeführt werden sollten.

Im Baugebiet ist kein Altbergbau dokumentiert und es findet kein aktueller Bergbau statt.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasserbehörde, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Die Sanierung bzw. Sicherstellung der ehemaligen Tankstelle/Kraftstofftank (außerhalb des Plangebietes) erfolgte 2020 in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde. Sollten während der Baumaßnahme neue Kenntnisse zu Bodenveränderungen, Altablagerungen oder Verdachtsflächen hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, zu informieren. Der Bereich der Tankstelle ist im Bodenschutzkataster mit der Registriernummer 335 05 022-3008 aufgeführt.

IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden (Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit erhöhtem bis hohem Radonpotenzial.) wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden/Wohnungen oder Büros technische Vorkehrungen ergreifen zu können, um die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie (Mainz)

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten und entsprechend auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Punkt 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit dem GDKE zu gegebener Zeit (mindestens vier Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE, Direktion Landesarchäologie, ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Kleindenkmäler, wie z. B. Grenzsteine, dürfen nicht berührt und von ihrem historischen Platz entfernt werden.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Parkplätzen, Lagerflächen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Dabei sollte zunächst das Oberflächenwasser verdunsten, danach über die belebte Bodenzone versickern oder in eine Retentionszisterne (mit Zwangsentsorgung) eingeleitet werden.

Es sollte pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollerfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle hat. Sie sollte über einen Drosselabfluss zur Zwangsentsorgung verfügen (Retentionszisterne).

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,30 m Tiefe oder Rückhaltebecken bis 2,00 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungssatzung" der Verbandsgemeindewerke Landstuhl hingewiesen, die zu beachten sind.

IV.10 Grundwasserschutz

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen im Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie der "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV vom 01.08.2017) hingewiesen.

IV.11 Kampfmittel

Grundsätzlich können Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Es werden Fachfirmen empfohlen. Nähere Auskünfte erteilt die ADD, Herr Lenz (Tel. +49 171 8249305).

IV.12 Einsatz regenerative Energien

Es wird empfohlen, Dachflächen, große überdachte Freiflächen, Parkplätze mit Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaikanlagen) zu ergänzen, um auf fossile Brennstoffe verzichten zu können. Größere Parkplätze könnten z. B. mit Solarcarports ausgestattet werden. Mit Smart Grids (intelligentes Stromnetz) können die Energieressourcen optimiert werden. Beratung und Auskünfte erteilt die Energieagentur Rheinland-Pfalz (www.energieagentur.rlp.de, Tel. +49 631 31602311).

IV.13 Hinweise zu Brandschutz

- Die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

Die Kurvenradien sind für die Einfahrtsituation zu beachten und einzuhalten. Die Planung muss ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten. Die Flächen gemäß vorliegenden Planunterlagen sind entsprechend der Flächen für die Feuerwehr anzupassen.

- Zur Sicherstellung der Rettungswege werden die erforderlichen anleiterbaren Stellen gesondert im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Hierbei sind auch die Aufstellflächen für Leitern der Feuerwehr sowie deren Zufahrt zu betrachten.

Anhand der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen sind gegebenenfalls weitere brandschutztechnische Belange zu berücksichtigen.

- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 ist der Löschwasserbedarf, u. a. aufgrund der Angabe zur Geschossflächenzahl, mit mindestens 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzuweisen.

In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W 405 ist der Punkt 7 zu beachten.

Die Abstände zwischen zwei Hydranten dürfen nicht mehr als 140 m Straßenlänge (Abwicklung) betragen.

Zur Brandbekämpfung sind in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle Überflurhydranten in diesem Gebiet vorzusehen.

- Aufgrund der in verschiedenen Alarmplänen des Kreises berücksichtigten Fläche als Bereitstellungsraum ist dem Fachbereich 3.5 Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst (Fachbereichsleiter und Brandschutzdienststelle) der Kreisverwaltung Kaiserslautern mindestens sechs Wochen vor Baubeginn eine schriftliche Information zukommen zu lassen.

IV.14 Hinweise der Pfalzwerke AG zu den Anlagen für die Stromversorgung

Bereits an dieser Stelle wird aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite (www.pfalzwerke-netz.de) zur Verfügung steht.

Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich neben der in der Planzeichnung zeichnerisch ausgewiesenen 20 kV-Mittelspannungskabelleitung weitere unterirdische Niederspannungskabelleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke zu beachten. Bei Nichteinhaltung sind eventuell verursachte Kosten vom Verursacher zu übernehmen.

Anschlussleitungen zur Stromversorgung

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Hinweise erteilt die Pfalzwerke Netz AG in Otterbach (+49 6301 705-310).

IV.15 Hinweis zum Flugbetrieb Air Base Ramstein

Sollte für die Errichtung von Gebäuden/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde mindestens drei Wochen vorher Bundeswehr, Abteilung Referat 1d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 906110/529 in 51127 Köln eingeholt werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. I S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
9. Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
13. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
14. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
16. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
17. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, 1328)
18. Landesbodenschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
19. Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
20. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
21. Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (BVBl. 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
22. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55)
23. Umweltschadengesetz (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)
24. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026)
25. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
26. Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), zuletzt geändert durch Artikel 88 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
27. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (BVBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BVBl. S. 98)
28. Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194)

Verfahrensvermerke

Die Stadt Landstuhl hat am 16.03.2021 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 12.04.2021 bis 17.05.2021 durchgeführt.

Vom 12.04.2021 bis 17.05.2021 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu äußern.


17. Jan. 2022


Landstuhl, den _____
Ralf Hersina, Stadtbürgermeister

Die Stadt Landstuhl hat am 14.12.2021 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 06.07.1998 in der aktuell gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN


17. Jan. 2022


Landstuhl, den _____
Ralf Hersina, Stadtbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.


17. Jan. 2022


Landstuhl, den _____
Ralf Hersina, Stadtbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des §10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.01.2022
wird dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH


26.01.2022


Landstuhl, den _____
Uwe Unnold, 1. Beigeordneter