
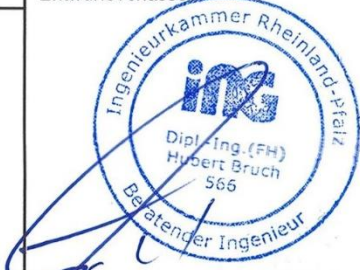
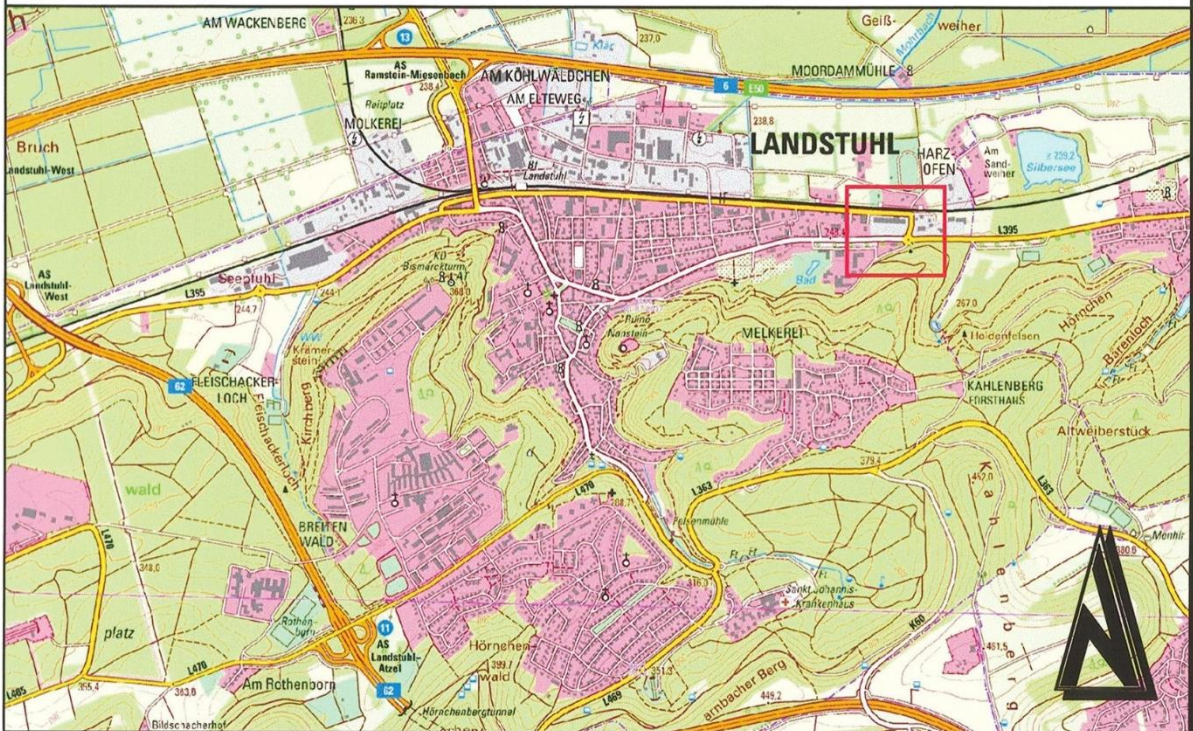
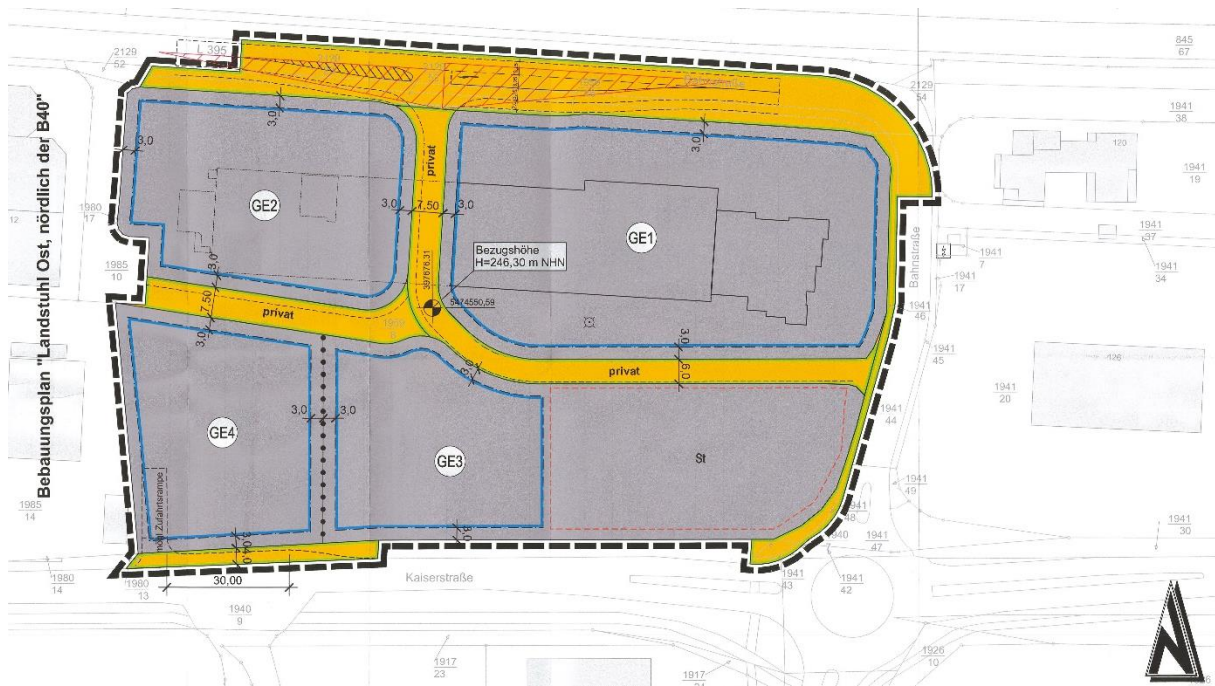


Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG Stadt Landstuhl Kreis Kaiserslautern				Bauherr / AG	
Projekt Bez. Bebauungsplan der Innenentwicklung "Nahversorgung Landstuhl-Ost" in der Stadt Landstuhl				Datum	
Zeichnung Bebauungsplan				Massstab 1:500	Anhang
Zeichen	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Grafik	Prüfung	Blattgröße 1.11 / 0.59
Datum		Sep 2018	Sep 2018		
Projekt Nr.	2017050			Entwurfsverfasser	
 <p>Luitpoldstraße 60a 67806 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 Telefax: +49 6361 919-100 E-Mail: info@igr.de</p>				 Datum September 2018	

Übersichtsplan ohne Maßstab





Nutzungsschablone

* Bezugshöhe ist die das Grundstück erschließende Straßenachse (Hauptstraße) senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen.

Art der baul. Nutzung	Geschloßzahl	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
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschloßflächenzahl	
Bauweise	BMZ Baumassenzahl	
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen	
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude	

GE1	-
0,8	2,0
a	-
-	12,00m
-	-

GE2	-
0,8	2,0
a	-
-	15,00m
-	-

GE3	-
0,8	2,0
a	-
-	12,00m
-	-

GE4	-
0,8	-
a	10,0
-	15,00m
-	-

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen siehe Planeintrag

Zeichenerklärung

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



Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

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

GFZ 0.8 Geschossflächenzahl (§ 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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)

St

Zweckbestimmung: Stellplätze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen (ETRS 89 UTM32N, NHN)



Sichtdreieck

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 die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiete (GE1 bis GE4)

Im Bereich GE1 bis GE4 (Gewerbegebiete) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In den Gebieten GE1, GE2 und GE4 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Landstuhl (siehe Anlage 2) unzulässig.

Unzulässig sind des Weiteren die allgemein zulässigen Lagerplätze und Tankstellen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen.

Die ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 nicht zugelassen.

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 Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl bzw. die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

In den Gebieten GE1, GE2 und GE3 werden die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,0 festgesetzt. Im GE4 wird eine Baumassenzahl mit maximal 10,0 festgesetzt.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen gemäß nachfolgender Tabelle eine Höhe von 12,00 m bzw. 15,00 m nicht überschreiten.

	GRZ	GFZ	BMZ	maximale Höhe baulicher Anlagen [m]
GE1	0,8	2,0	-	12,00
GE2	0,8	2,0	-	15,00
GE3	0,8	2,0	-	12,00
GE4	0,8	-	10,0	15,00

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen für GE 1 bis GE 4 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 GE1 bis GE4 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)

In den Gebieten GE 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 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 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese beinhalten neben den reinen Straßenflächen und Fuß- und Radwegen auch Flächen für Verkehrsbegleitgrün und Entwässerungsanlagen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen und ist innerhalb der Gewerbeflächen zulässig.

Es werden Stellplätze festgesetzt.

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 Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers berücksichtigt 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.

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. Mutterbodenaus-hub ist auf Mieten zu lagern und später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB). Bei der Abfuhr von Aus-hubmaterialien 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 erfolgt in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde. Sollten jedoch während der Baumaßnahme neue Kenntnisse 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. Maßnahmen in diesem Bereich sind durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

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.6 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.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.8 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 Zwangsentleerung) eingeleitet werden.

Es sollte pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle hat. Sie sollte über einen Drosselabfluss zur Zwangsentleerung 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.9 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.10 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.11 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.12 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 darf 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.13 Hinweise der Pfalzwerke AG zu den Anlagen für die Stromversorgung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit die nachfolgend aufgeführten Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG als Bestand zu berücksichtigen:

Lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen
1	0,4 kV-Starkstromkabelleitungen, Ortsnetz Landstuhl
2	0,4 kV-Starkstromkabelleitung und Leuchte (Straßenbeleuchtungsanlage)
3	Kabelverteilerschrank "KV 76"

Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin:

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 unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ 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.

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.

IV.14 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.

IV.15 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Im Anhang befinden sich Hinweise der Deutschen Bahn AG zur nördlich befindlichen Bahntrasse die bei den weiteren Planungen zu beachten sind.

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Ross-Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(<i>Cytisus (= Sarcobatus) scoparius</i>)
Eibe	(<i>Taxus baccata</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
(Roter) Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus "sterile"</i>)
Spierstrauch	(<i>Spirea spec.</i>)
Wacholder	(<i>Juniperus communis</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
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 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
9. Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 301)
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 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
13. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert gem. § 3 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
14. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz 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 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122)
16. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
17. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3, Absatz 4 102 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I, 3465)
18. Landesbodenschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

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 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
21. Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57)
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) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
24. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (BGBl. I S. 862)
25. Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
26. Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532)

Verfahrensvermerke

<p>Die Stadt Landstuhl hat am 24.04.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen.</p> <p>Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 14.06.2018 bis 20.07.2018 durchgeführt.</p> <p>Vom 14.06.2018 bis 20.07.2018 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p> <p>Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.</p>	<p>Die Stadt Landstuhl hat am 25.09.2018 diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 06.07.1998 in der aktuell gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung</p> <p style="text-align: center;">BESCHLOSSEN</p>
<p>26. SEP. 2018</p>  <p>Landstuhl, den _____</p> <p>Ralf Hersina, Stadtbürgermeister </p>	<p>26. SEP. 2018</p>  <p>Landstuhl, den _____</p> <p>Ralf Hersina, Stadtbürgermeister </p>

<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des §10 BauGB angeordnet.</p> <p>Mit dieser Veröffentlichung im Amtsblatt am <u>10. OKT. 2018</u> wird dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung</p> <p style="text-align: center;">RECHTSVERBINDLICH</p>
<p>26. SEP. 2018</p>  <p>Landstuhl, den _____</p> <p>Ralf Hersina, Stadtbürgermeister </p>	<p>10. OKT. 2018</p>  <p>Landstuhl, den _____</p> <p>Dr. Peter Degenhardt, Bürgermeister </p>