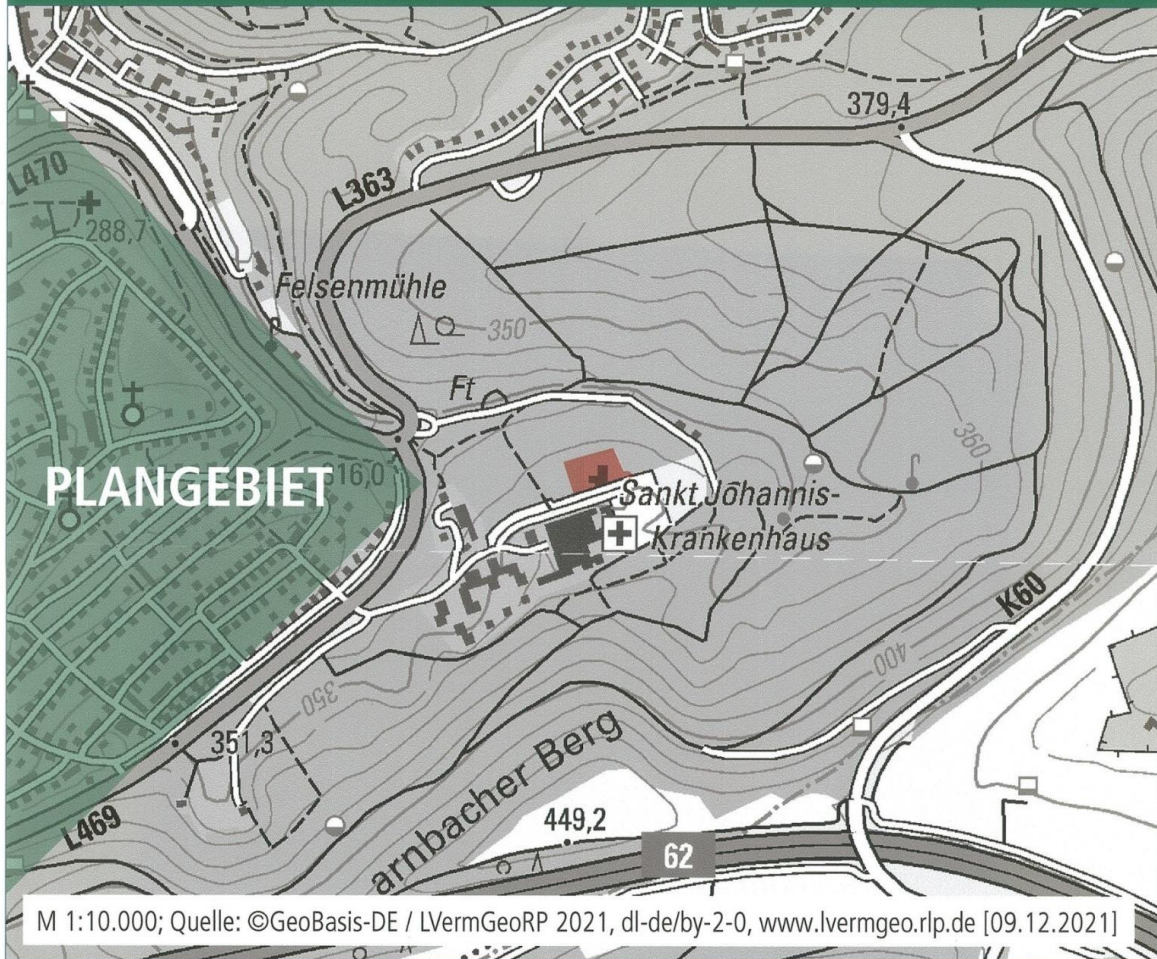


Ergänzungssatzung „Hospiz mit Erweiterung“

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

in der Stadt Landstuhl, Verbandsgemeinde Landstuhl



Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Landstuhl
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl

Stand der Planung: 27.06.2022

SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab



Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GOK_{max.}

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

a

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND MÜLLSAMMELPLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: GASHOCHDRUCKLEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

FD / PD
max. 10°

DACHFORM / DACHNEIGUNG
(§ 9 ABS. 4 BAUGB)

Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

1.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.).

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

2. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen (Hauptgebäude) von mehr als 50 m zulässig. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der Ergänzungssatzung durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
- Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND MÜLLSAMMELPLATZ**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
- Siehe Plan.
Stellplätze, Carports, Garagen und Müllsammelplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze Carports, Garagen und Müllsammelplatz zulässig.
- 5. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- Siehe Plan.
- 6. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: GASHOCHDRUCKLEITUNG**
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB
- Siehe Plan.
- 7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
- Siehe Plan.
- 8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
- Siehe Plan.
Die entlang der Gashochdruckleitung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
Die dargestellte Versorgungsleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.
- 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN , NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
- M 3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind bei Neu- oder Umgestaltung mit einer krautreichen Rasenmischung einzusäen und zu einem vielfältigen Kräuter- bzw. Blumenrasen zu entwickeln. Es sind gebietsheimische Rasenmischungen mit einem Mindestanteil von 15 % Kräuter und 85 % Gräser zu verwenden.
- Die Anlage von Ziergartenflächen, im Sinne von Beetstrukturen, ist zulässig. Diese sind struktur- und artenreich anzulegen und es sind vorzugsweise heimische Staudenarten zu verwenden, um Nahrungs- und Lebensraum für heimische Tierarten zu etablieren.
- In den Vegetations- und Gartenflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Zulässig ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nur bei dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Steingärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen. Zur Eingrünung ist je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum 2. Ordnung zu

pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die bereits erfolgten Anpflanzungen können angerechnet werden.

Die in dem Maßnahmenplan vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Bei der Auswahl des Baumstandortes ist ggf. auf eine zukünftige Beschattung von Photovoltaik-Anlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z.B. Pergolen oder Palisaden) aus naturnahen Materialien und/oder aus gebietsheimischen Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.

M 4 Begrünung der Böschungflächen

Die Böschungflächen zwischen den Verkehrsflächen und dem vorhandenen Parkstreifen an der Nardinistraße sind als Vegetationsfläche (vorzugsweise als naturnahes Stauden- und Grasbeet mit standortgerechten und ggf. schattenverträglichen Stauden bzw. Pflanzenarten) auszubilden. Die Verwendung von einzelnen Ziersträuchern und von Vlies, Folie, Substratmatten oder ähnlichem zur Herstellung von Vegetationsträgern ist in diesem Bereich zulässig.

M 4 Begrünung der Böschungflächen

Die Böschungflächen zwischen den Verkehrsflächen und dem vorhandenen Parkstreifen an der Nardinistraße sind als Vegetationsfläche (vorzugsweise als naturnahes Stauden- und Grasbeet mit standortgerechten und ggf. schattenverträglichen Stauden bzw. Pflanzenarten) auszubilden. Die Verwendung von einzelnen Ziersträuchern und von Vlies, Folie, Substratmatten oder ähnlichem zur Herstellung von Vegetationsträgern ist in diesem Bereich zulässig.

M 5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Neubauten von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat je nach Dachneigung mind. 6 bis 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Diese Rückhaltermöglichkeit kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung, Belichtung und zur Stromerzeugung, dem entgegenstehen.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der nachstehenden Gehölzliste zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme:
3 x verpflanzt, STU mind. 16-18 cm

- Obstbaum-Hochstämme:
ohne Ballen, STU mind. 10-12 cm
- Sträucher:
2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm

Pflanzabstände

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m zueinander und die Reihen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper realisiert werden.

Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl von Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Artenauswahl für Baumarten II. Ordnung

Laubbäume für private Grünflächen

- Acer campestre i. V. Sorten - Kegel-Feldahorn
- Acer rubrum i. V. Sorten - Rot-Ahorn
- Betula pendula 'Fastigiata' - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
- Malus triloba - Zierapfel
- Prunus serrulata i.V. Sorten - Zierkirsche
- Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ - Schwedische Mehlbeere
- Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ - Thüringischer Mehlbeere

Obstgehölze (Auswahl alter robuster Sorten), z.B.:

Apfelsorten:

- Birkenfelder Rotapfel Brettacher
- Goldrenette aus Blenheim
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Roter Boskoop
- Weinröschen

Birnensorten:

- Köstliche aus Charneux
- Frankelbacher Weinbirne

Kirschen:

- Hedelfinger Riesenkirsche
- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Rote Straußkirsche

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

standortheimische Straucharten

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Artenauswahl für Waldsäume

Landschaftsgehölze 2. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Sorbus torminalis - Elsbeere

standortheimische Straucharten

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rosa canina - Heckenrose

10. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

M 7 Erhalt der Gehölzbestände und Grünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und ggf. während des Baubetriebes gem. DIN 18 920 zu schützen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

11. KOMPENSATIONSMASSNAHME

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

M 6 Etablierung eines Waldrandes

Als Ausgleich für die Neuversiegelung ist im Bereich des gerodeten Fichtenbestandes auf den Parzellen 1764/2 und 1792/2 in Verlängerung zu der bereits bestehenden Kompensationsfläche ein neuer Waldrand aus standortheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung gem. Gehölzliste anzulegen. Der mindestens 730 m² große Waldrand ist als stufiger Aufbau anzupflanzen. Mindestens 5% des Gehölzanteils hat aus seltenen Laubgehölzarten zu bestehen. Zur Schaffung von Strukturen sind einzelne Stammabschnitte, Wurzelstubben als Totholz bzw. Totholzhaufen im Waldsaum zu belassen. Eine Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung außerhalb des Sicherheitsabstandes von 30 m zu den festgelegten Baugrenzen im Plangebiet ist zulässig. Die Maßnahme wird durch das Forstamt Kaiserslautern ausgeführt.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

MASSNAHMENPLAN (GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND AUSGLEICH)



FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Nardinistraße zu entwässern.
- Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zurückzuhalten und zu versickern.
- Die genaue Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (auch sofern eine Versickerung nicht möglich ist) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Entwässerungskonzept darzustellen und mit den Wasserbehörden (Untere Wasserbehörde - Kreisverwaltung Kaiserslautern - und Obere Wasserbehörde - SGD Süd Regionalstelle Kaiserslautern) abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

- Dachform /-neigung: Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 0 bis 10 Grad.
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteine, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich (M 2).
- Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen: Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen, zur Herstellung des Geländeausgleichs oder der Herstellung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erforderlich sind.
- Stellplätze: Je 6 bis 10 Betten ist ein Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich sind 75% der benötigten Stellplätze für Besucher:innen nachzuweisen.

ERGÄNZUNGSSATZUNG „HOSPIZ“ (2013)



HINWEISE

Verfahren und Vorhabenzulässigkeit

- Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit nach den Maßstäben des § 34 BauGB, sofern diese Ergänzungssatzung keine die Maßstäbe ersetzenden Festsetzungen trifft. Die bestehende Ergänzungssatzung „Hospiz“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB von 2013 für das betreffende Gebiet wird durch diese Ergänzungssatzung ersetzt.

Artenschutz

- Die Rodung von Gehölzbeständen bzw. die Baufeldfreiräumung ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen (M 9).
- Empfehlung der Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., Doppler, W., Heynen D. & Rössler, M. (2012)) (M 10)

Bodenschutz

- Während den Baumaßnahmen ist der Boden gemäß DIN 18 915 (schonender Umgang mit Oberboden) i. V. mit § 202 BauGB zu schützen. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen (M 1).

Denkmalschutz und Archäologie

- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl, 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl, 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Der vorangehende Hinweis entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

- Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.
- Im Planungsgebiet können sich zudem bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bauausführung / Materialwahl

- Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen – Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bc.pdf verwiesen.
- Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeisoleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Erneuerbare Energien / Photovoltaikanlagen (Empfehlung) (M 8)

- Im gesamten Plangebiet wird empfohlen, auf den Solarinstallations-Eignungsflächen von sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der gesamten Photovoltaikanlage sollte 60% der Solarinstallations-Eignungsfläche betragen.
- Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten.
- Die Empfehlung wäre auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Grundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.
- Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung (bei Flachdächern) ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig.

Landespflege

- Im Plangebiet sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden. Diese Maßnahme dient der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist erwünscht und zu empfehlen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen.

Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Für die Verbandsgemeinde Landstuhl liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor. Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, für die in der Karte keine Gefährdung dargestellt wird. Die Abflussbahnen sollten vor Ort näher betrachtet werden, um die tatsächliche Gefährdungssituation konkret einschätzen zu können. Gegebenenfalls sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen, angepasste Bauweise, Notabflusswege).

Abwasser

- Die geplante Einzugsgebietserweiterung ist im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (57 WHG, § 26 LWG) nicht enthalten. Jedoch ist diese Fläche in den Antragsunterlagen zur Neuordnung der Regenentlastungsanlagen in der Sickingenstadt Landstuhl auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes (GEP) und der Schmutzfrachtberechnung (SFB) als Prognosegebiet berücksichtigt worden. Die Antragsunterlagen befinden sich derzeit noch im Erlaubnisverfahren.

Altlasten

- Für den Geltungsbereich der Satzung „Hospiz mit Erweiterung“ sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).
- Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder im Zuge der Erschließung/ Bebauung bekannt werden, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Waldabstand

- Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und dem Übergreifen von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung an den bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierzu bildet § 3(1) LBauO: „Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.“ Da der Gebäudeabstand von ca. 30 Meter nicht einzuhalten ist, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bäume innerhalb der Waldabstandsfläche zurückgenommen werden.
- Für die Zurücknahme des Waldes und die Neubepflanzung ist eine Entschädigung bzw. Kostenerstattung zu zahlen. Dies ist außerhalb des vorliegenden Satzungsverfahrens vertraglich zu regeln.
- Im Norden des Geltungsbereichs wurde der Wald bei der Errichtung des bestehenden Hospiz bereits zurückgenommen. Die Fläche wurde mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Die Verkehrssicherheit ist somit gewährleistet und der Waldabstand kann hier auf die Gebäudefront des Altbestands reduziert werden.

Erosionsschutz

- Es wird darauf hingewiesen, dass in den unterliegenden Waldflächen Erosionsschäden durch abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden sind.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

- Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitung der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.
- Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
- Der Träger der Versorgung des Plangebiets 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.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Wasserschutzzone

- Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben in einer künftigen Schutzzone III liegt, jedoch an die künftige Schutzzone II angrenzt.
- Ein Müllsammelplatz darf nur auf befestigter, wasserundurchlässiger Fläche errichtet werden, wobei bei anfallenden Wässern und sonstigen eventuellen Flüssigkeiten auf dieser Fläche für eine ausreichende Rückhaltung zu sorgen ist (z. B. Überdachung).
- Für die Anlage von Verkehrsflächen, wie bspw. auch Parkplatzflächen, sind die Anforderungen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.
- Die Nutzung von Erdwärme, insbesondere über Tiefbohrungen, ist im Verfahrensgebiet zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen Schafhof und Felsenmühle kritisch zu werten und ist daher unzulässig.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist in der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl möglich.



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Ergänzungssatzung gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Be-

- 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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).
 - 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).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S.
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Landstuhl hat am 26.04.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hospiz mit Erweiterung“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung einzuleiten, wurde am 11.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Die Ergänzungssatzung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 Anwendung.
 - Die Ergänzungssatzung „Hospiz mit Erweiterung“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Landstuhl, den 28.07.2022
- 
Der Stadtbürgermeister
- 
- Der Satzungsbeschluss wurde am 03.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.

- Der Stadtrat der Stadt Landstuhl hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung „Hospiz mit Erweiterung“ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2022 von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 24.06.2022 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 19.07.2022. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Landstuhl hat am 19.07.2022 die Ergänzungssatzung „Hospiz mit Erweiterung“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung „Hospiz mit Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Landstuhl, den 04.08.2022

Ralf K...

Der Stadtbürgermeister

