

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
6790 LANDSTUHL -BAUABTEILUNG
POSTFACH 107/111 TEL. 06371 - 830

PROJEKT: **Bebauungsplan
Landstuhl-Nord**
Anderung 1 und Erweiterung 1

MASSTAB
1:1000

BEZEICHNET
Helmdach

DATUM
Okt. 1988

BAUHERR
Stadt Landstuhl

GEANDERT
Helmdach

DATUM
FEB. 1989

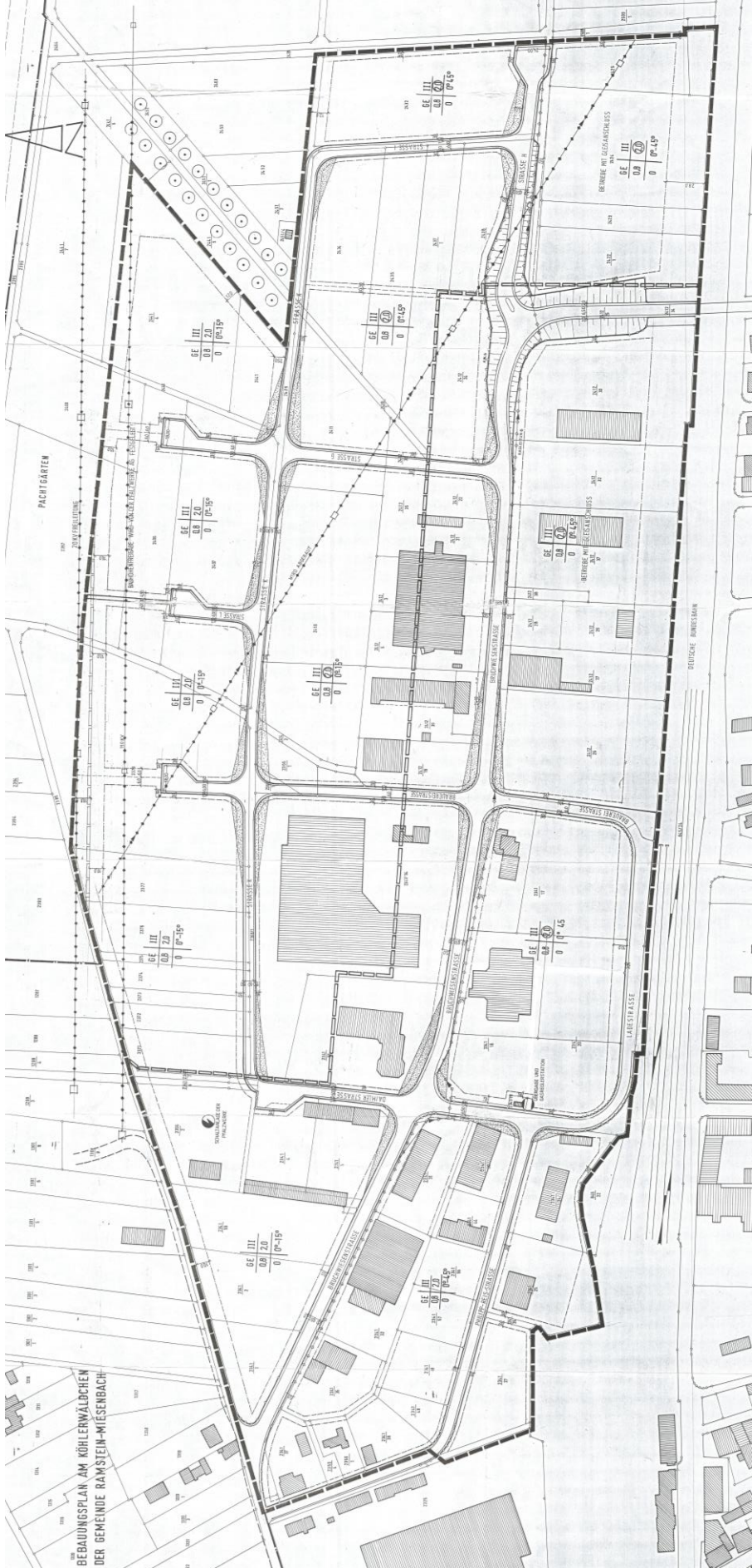
TEIL
Lageplan

BLATT

SIEGEL

[Signature]
BAUHERR

[Signature]
FÜR DIE BAUABTEILUNG



BEBAUUNGSPLAN AM KOHLERWÄLDCHEN
DER GEMEINDE RAMSTEIN-MIESENBACH

PACHT GARTEN

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

BÜRO

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

GEORG-STRASSE

LAUBSTRASSE

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



alter räumlicher Geltungsbereich



geplante Grundstücksgrenze



vorhandene Grundstücksgrenze



Baugrenze



Fahrbahn und Gehsteigflächen

GE

Gewerbliche Bauflächen

III

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,8

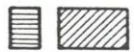
Grundflächenzahl (GRZ)

2,0

Geschoßflächenzahl (GFZ)

24.10

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



Gemarkungsgrenze



öffentliche Parkfläche



Sichtdreiecksflächen
(Bewuchs nur bis 70 cm Höhe)



Bahnanlagen



Elektrizität (best. Schaltanlage der PW)



Gas (best. Übergabe und Gasreglerstation)



Gasleitung (bestehend)



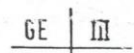
Hochspannungsfreileitung 20 KV (bestehend)



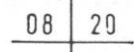
Hochspannungsfreileitung 110 KV



Abwasser - Wasser - Gas (bestehend)



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
-----------	------------------------



Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
------------------	--------------------



Bauweise	Dachneigung
----------	-------------



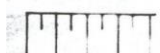
Erhaltung von Bäumen (best. Pappelwäldchen)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Böschungflächen



Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen sind

- A) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S.2253)
- B) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl.I.S.1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dez. 1986 (BGBl.I.S.2665)
- C) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBl.S. 307; ber. GVBl. S. 48)
- D) Landespflegegesetz (LPfLG) in der Fassung vom 5. Febr. 1979 (GVBl.S. 37), geändert durch LG vom 7.2.1983 (GVBl.S.17), LG vom 4.3.1983 (GVBl.S.17), LG vom 4.3.1983 (GVBl.S.66), LG vom 27.3.1987 (GVBl.S. 70)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Alle Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 sind zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1-geschossigen Bauten	- GRZ = 0,8	GFZ 1,0
2-geschossigen Bauten	- GRZ = 0,8	GFZ 1,6
3-geschossigen Bauten	- GRZ = 0,8	GFZ 2,0

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.3.1 Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind durch Baugrenzen festgelegt.

1.3.2 Die Betriebsgebäude und die nach § 8 Abs. 3 zugelassenen Wohngebäude sind nur zwischen vorderer und hinterer Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

1.3.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (z.B. offene Lagerschuppen, Garagen und Stellplätze) dürfen nur eingeschossig errichtet werden. Dabei können sie eine Höhe bis zu 4 m erhalten (Im Rahmen einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB darf diese Höhe bis 5 m betragen).

1.3.4 Stellung der untergeordneten Nebengebäude

Die unter 1.3.3 genannten untergeordneten Nebengebäude sind an den Straßen nicht zulässig. Sie dürfen erst in einem Abstand von 15 m hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden. Grenzbebauung ist für Anlagen dieser Art gestattet. Sofern sie im rückwärtigen Baubereich oder an der seitlichen Grenze errichtet werden, darf eine Länge von 50 m gem. § 33 BauNVO nicht überschritten werden.

1.4 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Entsprechend den Eintragungen ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (bis 3-geschossig).

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (Bauwisch) festgesetzt.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Frischrichtung wird nicht vorgeschrieben.

1.7 Pflanzgebot (§ 39 b Abs. 1 und 8 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 25

BauGB und § 7 Landespflegegesetz) - Grünordnerische Festsetzungen
Unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Grünordnung und der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sind die verbleibenden unbefestigten Grundstücksflächen als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Anpflanzungen sollen zwei Jahre nach der Bauvollendung erfolgt sein.

1.8 Versorgungsleitungen

1.8.1 Für die im Norden des Baugebietes verlaufende 110 KV-Freileitung wird kein Schutzstreifen festgesetzt. Durch den Einbau eines zusätzlichen Mastes können im Bereich der Freileitung bauliche Anlagen nach Ziff. 1.3.2 bis zu einer Bauhöhe von 10 m errichtet werden. Die Dachneigung darf höchstens 15° betragen.

1.8.2 Die quer durch das Baugebiet verlaufende 20 KV-Freileitung wird abgebaut. Anstelle dieser Freileitung wird ein Erdkabel in der Planstraße "K" verlegt.

1.8.3 Die in Grundstück Plan-Nr. 2412/24 verlegten Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas) sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.
Die Weiterführung der Versorgungsleitungen erfolgt in der Böschung der Straße "H".

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 124 LBauO)

2.1 Dachneigungen

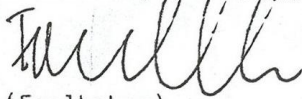
Als Dachneigungen sind 0 - 45° zugelassen.

2.2 Dachformen

Im Rahmen der Neigungsgrade (Ziffer 2.1) sind alle gebräuchlichen Dachformen gestattet.

2.3 Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Einfriedungen dürfen als offene Draht- oder Holzeinfriedungen ausgeführt werden. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht übersteigen.

Landstuhl, den 14.02.1989



(Faulhaber)
Stadtbürgermeister

Begründung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Landstuhl-Nord Erweiterung und Änderung 1 der Stadt Landstuhl wurde mit Verfügung vom 4.8.1986, Az.: 61-610-13 Ka Landstuhl, von der Kreisverwaltung Kaiserslautern genehmigt.

1. Planziel

- 1.1 Im Rahmen des Verfahrens hat sich gezeigt, daß die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen bei der Realisierung durch den Umlegungsausschuß zu Schwierigkeiten führen. Nach dem Bebauungsplan sollten gleichförmige Grundstücke gebildet werden:
Um dem Umlegungsausschuß einen größeren Spielraum bei der Bildung von Grundstücken einzuräumen, sollen die entlang der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen entfallen. Es entsteht dadurch die Möglichkeit, alternative Formen und Größen von Grundstücken zu bilden. Der Umlegungsausschuß wird dadurch in seinen Entscheidungen flexibler.
Die neu zu bildenden Grenzen bzw. Formen und Zuschnitte richten sich dann nach dem städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedarf und der Größe des anzusiedelnden Gewerbebetriebes bzw. Grundstückseigentümers. Die Bebauung soll grundsätzlich in offener Bauweise erfolgen.
Da jedoch das Nebeneinander von größeren und kleineren Betrieben der verschiedensten gegensätzlichen Nutzungsarten und Formen in offener, halboffener und geschlossener Bauweise einer alten Bautradition für Gewerbe in der Stadt Landstuhl entspricht, sind insofern Ausnahmen nach § 31 I BauGB von der offenen Bauweise gestattet.
Die zu erwartende gemischte Baugestaltung und Baustruktur stimmt dann mit dem vorhandenen GE überein.
Das gegenseitige bzw. wechselseitige Gebot der Rücksichtnahme regeln die Bestimmungen der LBauO.
- 1.2 Die Straße "I" ist im Bebauungsplan als Sackgasse ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die Straße "H" mit einer erheblichen Steigung zu dem vorhandenen Brückenbauwerk. Damit der zu erwartende Schwerverkehr bei der An- bzw. Abfahrt diese Steigung nicht überwinden muß, wird die Straße "I" als Ringverbindung zur Straße "K" weitergeführt. Dies wird auch zu einer Entlastung der Bruchwiesenstraße führen.
- 1.3 Der notwendige Weg von der Straße "L" zu den geplanten Pachtgärten soll neu aufgenommen werden.
- 1.4 Der Wendehammer am Ende der Straße "H" soll bis zur Grenze des Bebauungsplanes geführt werden. Nach der jetzt vorliegenden Planung würde zwischen Wendehammer und der Grenze Bebauungsplan ein Grundstück entstehen, das nicht nutzbar ist.
- 1.5 Im Bereich des Brückenbauwerkes sollen die Böschungsflächen als Bestandteil der Straße ausgewiesen werden, nachdem diese Böschungen baurechtlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer nicht nutzbar sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt ca. 35,5 ha, wovon jedoch 20 ha bereits bebaut sind.

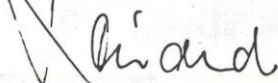
3. Ordnung des Grund und Bodens

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung (Umlegung), die gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden soll.

Rechtsetzungsverfahren

1. Der Stadtrat hat am 20.9.1988 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. I S. 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 29.9.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. I S. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 7.10.1988 bis 21.10.1988 (§ 3 Abs. I BauGB).
4. Der Stadtrat hat am 20.9.1988 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 3.11.1988 an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden darauf hingewiesen, daß die Beteiligung gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. II BauGB durchgeführt wird (§ 4 Abs. II BauGB)
6. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom 17.11.1988 bis 19.12.1988 öffentlich aus (§ 3 Abs. II BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. II S. 2 BauGB).
7. Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein,
8. Der Stadtrat hat am 17.1.1989 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)
9. Der Bebauungsplan wurde am 22.2.1989 der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

Landstuhl, den 29.3.1989



i.V. Reiland

(Beigeordneter)

11. Genehmigungsvermerk:

Genehmigt

mit Verfg. vom 13.03.1989

Az: 61/610-13-Stadt Landstuhl

Kaiserslautern

den 13.03.1989

Kreisverwaltung

Siegel

Conrad

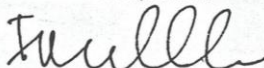
(Oberbaurat)

Die Genehmigung wurde am 23.03.1989

ortsüblich bekannt gemacht.

Ab diesem Zeitpunkt wird der

Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Faulhaber

(Stadtbürgermeister)