



GEMEINSCHAFT  
GÜLICH 1.4  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.6  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.6  
b2 II  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 0.6  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.6  
b1 II  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 0.8  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.8  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.8  
b1 II  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.6  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.6  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 0.7  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.8  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB1  
GRZ 1 0.6  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 0.8  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 1.0  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45



WB2  
GRZ 1 1.2  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB3  
GRZ 1 1.2  
b2 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 1.2  
b1 II  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB3  
GRZ 1 0.8  
b2 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 1.2  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB3  
GRZ 1 1.2  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB3  
GRZ 1 0.8  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB3  
GRZ 1 1.2  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

GEMEINSCHAFT  
GÜLICH 1.4  
b1 ①  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

WB2  
GRZ 1 1.2  
b1 II-III  
Hochm. DN= 11m  
Hochl. DN= 45

GEMEINBEDARF KIRCHL. EINR.	
GRZ 0.7	GFZ 1.4
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 35°-45°

WB1	
GRZ 0.6	GFZ 1.6
b1	II-III
TH=8m FH=15m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
b2	II
TH=6m FH=10m	DN= 35°-45°

WB2	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 35°-45°

WB2	
GRZ 0.8	GFZ 1.6
b1	II
TH=9m FH=11m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.8	GFZ 1.6
b1	II-III
TH=8m FH=15m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.8	GFZ 1.4
b1	II
TH=4.5m FH=9m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.6	GFZ 1.4
b1	II-III
TH=6m FH=12m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.6	GFZ 1.6
b1	II-III
TH=6m FH=12m	DN= 45°-60°

WB2	
GRZ 0.7	GFZ 1.4
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.8	GFZ 2.0
b1	II-III
TH=6m FH=12m	DN= 45°-60°

WB1	
GRZ 0.8	GFZ 2.0
b1	III
TH=9m FH=14m	DN= 40°-50°

WB2	
GRZ 0.8	GFZ 1.6
b1	II
TH=7m FH=11m	DN= 45°-60°

WB2	
GRZ 1.0	GFZ 2.0
b1	II
TH=8m FH=10m	DN= 45°-60°

WB2	
GRZ 0.8	GFZ 1.6
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 45°-60°

WB3	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
b2	II
TH=7m FH=12m	DN= 45°-60°

WB2	
GRZ 1.0	GFZ 2.0
b1	II
TH=5.5m FH=10m	DN= 45°-60°

WB3	
GRZ 0.3	GFZ 0.6
b2	II
TH=7m FH=12m	DN= 45°-60°

WB2	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
b1	II-III
TH=7m FH=12m	DN= 45°-60°

WB3	
GRZ 0.6	GFZ 1.2
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 45°-60°

WB3	
GRZ 0.2	GFZ 0.5
b1	II-III
TH=7m FH=12m	DN= 45°-60°

WB3	
GRZ 0.4	GFZ 0.8
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 45°-60°

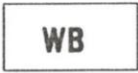




GEMEINBEDARF ÖFF. VERWALTUNG	
GRZ 0.8	GFZ 1.6
b1	II
TH=6m FH=11m	DN= 45°-60°

WB2	
GRZ 0.4	GFZ 1.0
o	II-III
TH=8.5m FH=11m	DN= 20°-60°

# LEGENDE

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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

	besonderes Wohngebiet
	Fläche für Gemeinbedarf
	Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	öffentliche Verwaltung

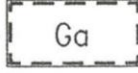

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl, maximal, begrenzt durch überbaubare Grundstücksflächen
GFZ	Geschoßflächenzahl
TH	Traufhöhe in Metern, maximal
FH	Firshöhe in Metern, maximal
II	Zahl der Vollgeschoße, maximal
II-III	Zahl der Vollgeschoße, Mindest- und Höchstmaß
Ⓜ	Zahl der Vollgeschoße, zwingend


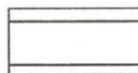
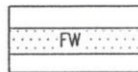
### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	Baulinie
	Baugrenze
o	offene Bauweise
b1, b2	besondere Bauweise, vgl. textl. Festsetzungen

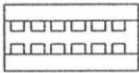
### 4. Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

	Fläche für Garagen
	Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen

### 5. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
	Strassenbegrenzungslinie
	Fussweg

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)



Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)



Erhaltungsgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot für Einzelbäume

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8. Hauptfistrichtung



Hauptfistrichtung

9. Dachneigung

DN Dachneigung, von - bis, in Altgrad

C. Sonstige Festsetzungen

10. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 (7) BauGB)



Bebauungsplangrenze

D. Hinweise



Flurstücksgrenze vorhanden

**140**

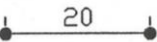
Flurstücksnummer



Gebäude Bestand, erhaltenswürdig



eingetragenes Kulturdenkmal



Maßangabe in Meter



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1 - 7) BauGB)

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

- (1) Im Besonderen Wohngebiet WB 1 sind mindestens 20 % der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.
- (2) Im Besonderen Wohngebiet WB 2 sind mindestens 50 % der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.
- (3) Im Besonderen Wohngebiet WB 3 sind mindestens 70 % der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.
- (4) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Gebäuden, die den Festsetzungen der Absätze (1) - (3) nicht entsprechen, sind ausnahmsweise zulässig.
- (5) Bei der Ermittlung des Mindestgeschoßflächenanteils für Wohnungen ist die durch Garagen beanspruchte Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen
- (6) Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Traufhöhe definiert sich als Abstand zwischen OK angrenzende Straße und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dabei ist - auch wenn ein Gebäude an mehrere Straßen (außer Fußwege) angrenzt - der tiefstgelegene Straßenpunkt als Bezugspunkt zu wählen.
- (2) Die Firsthöhe definiert sich als Abstand zwischen OK angrenzende Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Dabei ist - auch wenn ein Gebäude an mehrere Straßen (außer Fußwege) angrenzt - der tiefstgelegene Straßenpunkt als Bezugspunkt zu wählen.
- (3) Soweit dies zur Wahrung des Stadtbildes erforderlich ist, können ausnahmsweise geringfügige Überschreitungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl sowie der Trauf- und Firsthöhe zugelassen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren.

### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- (1) Soweit entlang der Hauptstraße eine Baulinie und eine Baugrenze im Abstand von 2 m festgesetzt sind, bezieht sich die Baulinie auf das Erdgeschoß und die Baugrenze auf die Obergeschosse. Die Baulinie im Erdgeschoß kann für Stützen bis zur Baugrenze überschritten werden. Eine Mindestdurchgangsbreite von 1,50 m ist sicherzustellen.
- (2) Von den festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise auf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge um bis zu 2 m zurückgewichen werden.
- (3) Die besondere Bauweise b 1 wird wie folgt definiert:  
Es ist an die straßenseitige Grundstücksgrenze sowie an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ein Grenzanbau an die gegenüberliegende seitliche Grundstücksgrenze ist im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (4) Die besondere Bauweise b 2 wird wie folgt definiert:  
Ein Grenzanbau an eine seitliche Grundstücksgrenze ist im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in gesondert festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

### 5. Gehrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- (1) Das im Plan festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit muß eine nutzbare Mindestbreite von 1,50 m aufweisen.
- (2) Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist nur einzuräumen, soweit bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die über die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestehender baulicher Anlagen hinausgehen.

6. Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen werden den jeweils berührten Grundstücken zugeordnet.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Entlang der Hauptstraße sind Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Hauptstraße zugewandt sind, mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen.

8. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume sind als heimische, großkronige Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

9. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Im WB 1 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf sind zusätzlich Mansarddächer zulässig.
- (3) Soweit dies zur Wahrung des Stadtbildes erforderlich ist, kann ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der im Plan festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.
- (4) Die Dachneigung eines Mansarddaches ergibt sich aus der Neigung der Verbindungslinie zwischen Traufe und First.

10. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (2) Dachgauben sind je Gebäudeseite in einer einheitlichen Form und Dachneigung auszuführen.
- (3) Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zugelassen.

11. Äußere Gestaltung der Baukörper

- (1) Für die den Straßen zugewandten Fenster sind nur stehende Formate mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 (Breite) : 1,20 (Höhe) zu verwenden.  
Ab einer Fensterbreite von 1,10 m sind die Fensterflächen durch Sprossen in überwiegend stehende Formate zu teilen.
- (2) Soweit es sich nicht um Fachwerkfassaden handelt, sind nur verputzte Fassaden zulässig.
- (3) Entlang der Straßen ist ein Sockel von mind. 0,30 m Höhe und max. 1,00 m Höhe auszubilden.  
Sockelverblendungen mit Klinker, Fliesen sowie mit großformatigen Platten sind unzulässig.
- (4) Auf den unmittelbar den Straßen zugewandten Fassadenseiten sind Balkone, die in den Straßenraum hineinragen, unzulässig.
- (5) Unmittelbar den Straßen zugewandte Garagentore sind in Holz auszuführen.
- (6) Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

12. Einfriedungen

- (1) Entlang der Hauptstraße sind straßenseitige Einfriedungen nur zulässig zur Schließung von Hofzufahrten in Form von hölzernen oder schmiedeeisernen Toren.
- (2) Sonstige Einfriedungen sind, soweit sie nicht begrünt sind, nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Begrünte Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (3) Im WB 1 und WB 2 sind Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn sie begrünt sind.
- (4) Im WB 3 ist die Verwendung von Mauerwerk oder Beton nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

### 13. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 0,6 qm zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig. Das Lichtraumprofil der Straßen ist freizuhalten.

### C. Hinweise

#### 14. Denkmalschutz

Gemäß § 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz wird darauf hingewiesen, daß jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der zuständigen unteren Denkmalschutz- und Pflegebehörde oder der Verbandsgemeindeverwaltung mündlich oder schriftlich anzuzeigen ist. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

#### 15. Zum Schutz gegen Vernässung sollte eine Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. ausgebildet werden.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Baugebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Sickingenstadt Landstuhl am westlichen Hang des Schloßbergs. Es stellt den historischen Kern der Altstadt dar. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,6 ha und wird begrenzt

- im Norden den Martin-Butzer-Platz
- im Osten durch den Fußweg Plan-Nr. 1799/84
- im Süden durch das Moorbad
- im Westen durch die Hauptstraße

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfaßt die Flurstücke 47/11, 91, 91/1, 92/1, 93/1, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102/2, 102/3, 103, 104, 105, 106, 107, 107/2, 108, 109, 111, 114/1, 114/2, 115, 116, 118/1, 119, 120, 121, 122, 124/1, 127/2, 127/3, 130/2, 130/7, 131, 132, 132/1, 134, 135/2, 137/1, 140, 141, 142, 144, 145, 147, 151, 160.

### 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Baugebiet ist Teil des mit Beschluß vom 20.01.1998 erlassenen Sanierungsgebietes "Altstadt". Mit der Aufstellung des Baugebietes "Kirchenstraße" sollen die Ziele der Stadt-sanierung, soweit sie von planungsrechtlicher Relevanz sind, verbindlich umgesetzt werden.

### 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche mit Kennzeichnung der öffentlichen Gebäude dar. Die beabsichtigte Ausweisung als "Besonderes Wohngebiet" ist, da eine Nutzungsmischung zugelassen wird, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### 4. Geltendes Planungsrecht

Der Baugebietesplan "Kirchenstraße" umfaßt eine Teilfläche des Baugebietesplanes "Innenstadt-Vergnügungsstätten", der am 16.12.1993 bekannt gemacht wurde.

Der Baugebietesplan "Kirchenstraße" ersetzt für seinen Geltungsbereich den Baugebietesplan "Innenstadt-Vergnügungsstätten".



## 5. Planerische Konzeption

Der Bebauungsplan "Kirchenstraße" dient vorrangig der Sicherung der bestehenden Baustrukturen zwischen Hauptstraße und Schloßberg. Die vorhandenen kleinteiligen und stadtbildprägenden Baustrukturen sollen in ihrem Charakter erhalten und entwickelt werden. Die Wohnnutzung soll gesichert werden.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadtanierung, die vorhandene gemischte Nutzung mit ihrem hohen Anteil Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, wird als Art der baulichen Nutzung für die Flächen, die nicht einer öffentlichen oder kirchlichen Nutzung vorbehalten sind, ein "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt. Um sicherzustellen, daß keine rein gewerblich genutzten Gebäude entstehen, wird für alle Gebäude ein Mindestwohnflächenanteil festgesetzt. Dieser Anteil variiert je nach der Lage zwischen 20% entlang der Hauptstraße, 50% entlang der Kirchenstraße und 70% im Bereich der hinteren Kirchenstraße. Vorhandene Gebäude, die den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht entsprechen, können weiter entwickelt, d.h. erweitert, geändert, umgenutzt und erneuert werden.

Ausgeschlossen werden zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen sowie zur Wahrung des Stadtbildes Tankstellen und Vergnügungsstätten. Mit dem Ausschluß der Vergnügungsstätten wird die Regelung, die bisher im Bebauungsplan "Innenstadt-Vergnügungsstätten" enthalten war, übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe, Zahl der Vollgeschoße) ist entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt. Die in § 17 BauNVO angegebenen Höchstgrenzen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl werden stellenweise zur Erhaltung des historischen Stadtbildes unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse überschritten. Im Bereich des Schloßberges sind die GRZ- und GFZ-Werte angesichts der großen Gartengrundstücke entsprechend reduziert.

Zur Wahrung der historischen Baustrukturen wird zudem im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend ein beidseitiger Grenzsanbau an die seitlichen Grenzen zugelassen. Soweit ein Grenzsanbau nicht zulässig sein soll, sind die überbaubaren Flächen entsprechend beschränkt. Zur Verhinderung zu massiver Gebäudekomplexe am Schloßberg wird dort teilweise die Zulässigkeit des Grenzsanbaus auf eine seitliche Grenze beschränkt. Für das neue Pfarrhaus wird wegen seiner Lage zwischen St. Andreas-Kirche und Alter Rentei die offene Bauweise festgesetzt.

An die straßenseitigen Grenzen ist in der Regel ebenfalls anzubauen. Entlang der Hauptstraße wird jedoch die Bauflucht im Erdgeschoß um 2 m nach innen versetzt, damit in den engen Straßenabschnitten eine Aufweitung der Gehwegbereiche durch Arkaden oder rückversetzte Gebäude erfolgen kann. In den Obergeschossen bleibt ein Anbau an die bisherige Straßenkante zulässig. Die Flächen zwischen bisheriger Straßenkante und Baulinie sind entsprechend der Zielsetzung einer Aufweitung der Gehwegflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen. Da Eingriffe in den Gebäudebestand nicht beabsichtigt sind, greift die Festsetzung bezüglich des Gehrechtes nur bei Neubauten.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist in Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe entlang der Hauptstraße die typischen Gebäudeform mit Mansarddach berücksichtigt.

Aufgrund des gegebenen privaten Stellplatzdefizites wird für den Bereich der hinteren Kirchenstraße für das Parken die Nutzung des in den Hang hineinreichenden Erdgeschosses zugelassen. Die Schaffung gemeinschaftlicher Tiefgaragen unter dem Schloßberg wird planungsrechtlich ermöglicht.

Zur Verhinderung einer Bebauung der Freiflächen wird die Zulässigkeit von Garagen jedoch auf die überbaubaren Grundstücksflächen und gesondert festgesetzte Flächen für Garagen begrenzt. Stellplätze sind demgegenüber überall zulässig.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird aufbauend auf der vom Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern bereits durchgeführten Lärmsanierung entlang der Hauptstraße festgesetzt, daß Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen sind.

Mit den vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung, Firstrichtung, Gaubenausbildung, Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen werden auf Grundlage der vorhandenen Strukturen und Eigenarten des Planungsgebietes die Mindestregelungen zur Wahrung und Entwicklung des Stadtbildes getroffen.

Zur Einbindung des gestalterisch untypischen Gebäude Kirchenstraße 45 (Neues Pfarrhaus) wird anstelle eines Flachdaches eine Dachneigung von mind. 20 ° festgesetzt.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Verkehrserschließung durch die Kirchenstraße wird vom Grundsatz her beibehalten. Sie wird jedoch entsprechend ihrer überwiegenden Aufenthaltsfunktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der durch Vermessung ermittelten örtlichen Situation und somit nicht alleine aufgrund der katastermäßigen Lage. Soweit sich ein Änderungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksgrenzen ergibt, ist die erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Im Bereich des Stichweges zu den Gebäuden Kirchenstraße 7– 21 wird die öffentliche Verkehrsfläche punktuell ausgedehnt, um für alle Gebäude einen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Straße zu schaffen. Weiterhin ist hier vorgesehen, eine Fußwegeverbindung hinter der Zehnten-scheune entlang der Hangkante planungsrechtlich zu ermöglichen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Planungsgebiet in ausreichendem Umfang vorhanden. Ggf. wird jedoch im Rahmen einer Neugestaltung der Kirchenstraße eine Erneuerung des Leitungsnetzes erforderlich.

## 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 17 LPFlG Rheinland-Pfalz ist die Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu jedem Bebauungsplan vorgeschrieben. Weiterhin sind gemäß § 1a Baugesetzbuch im Rahmen der Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftspflegegesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

In seinem jetzigen Zustand ist das Planungsgebiet weitestgehend bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich am Schloßberg sind stellenweise große Gartenflächen vorhanden, die im Zuge der Planung jedoch vor einer Überbauung dauerhaft gesichert werden.

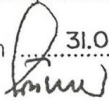
Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht bewirkt; Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

## 8. Bodenordnung

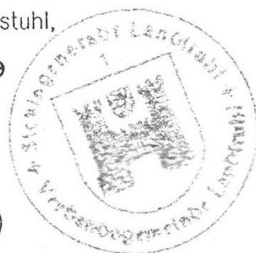
Innerhalb des Plangebietes sind in Teilbereichen bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Sickingenstadt Landstuhl,

den 31.05.1999



Grumer  
(Stadtbürgermeister)



## RECHTSGRUNDLAGEN

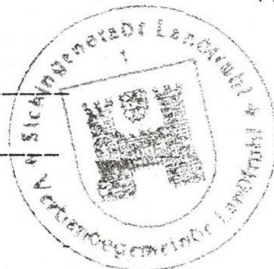
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 12.11.1998
- PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 05.05.1998
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 28.05.1998
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB 13.07.1998
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von 02.09.1998  
bis 09.10.1998
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 09.02.1999
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 25.02.1999
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 05.03.1999  
bis: 06.04.1999
8. Während der Auslegung ging eine Anregung ein, die planungsrechtlich nicht relevant war.
9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 11.05.1999

Landsstuhl, den 31.05.1999

Grumer  
Stadtbürgermeister

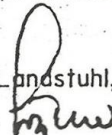


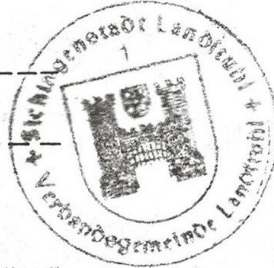


10. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen.  
Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des  
Stadtrates überein.  
Die Satzung kann bekanntgemacht werden.

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung  
im Amtsblatt freigegeben.

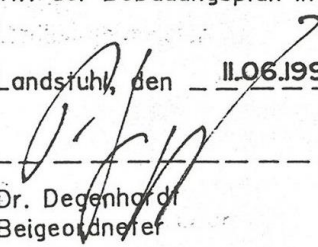
Landsstuhl, den 31.05.1999

  
-----  
Grumer  
Stadtbürgermeister



12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 10.06.1999  
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Landsstuhl, den 11.06.1999

  
-----  
Dr. Degenhardt  
Beigeordneter

