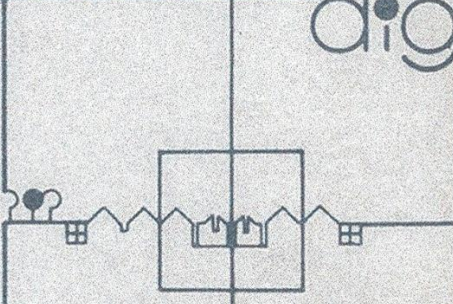
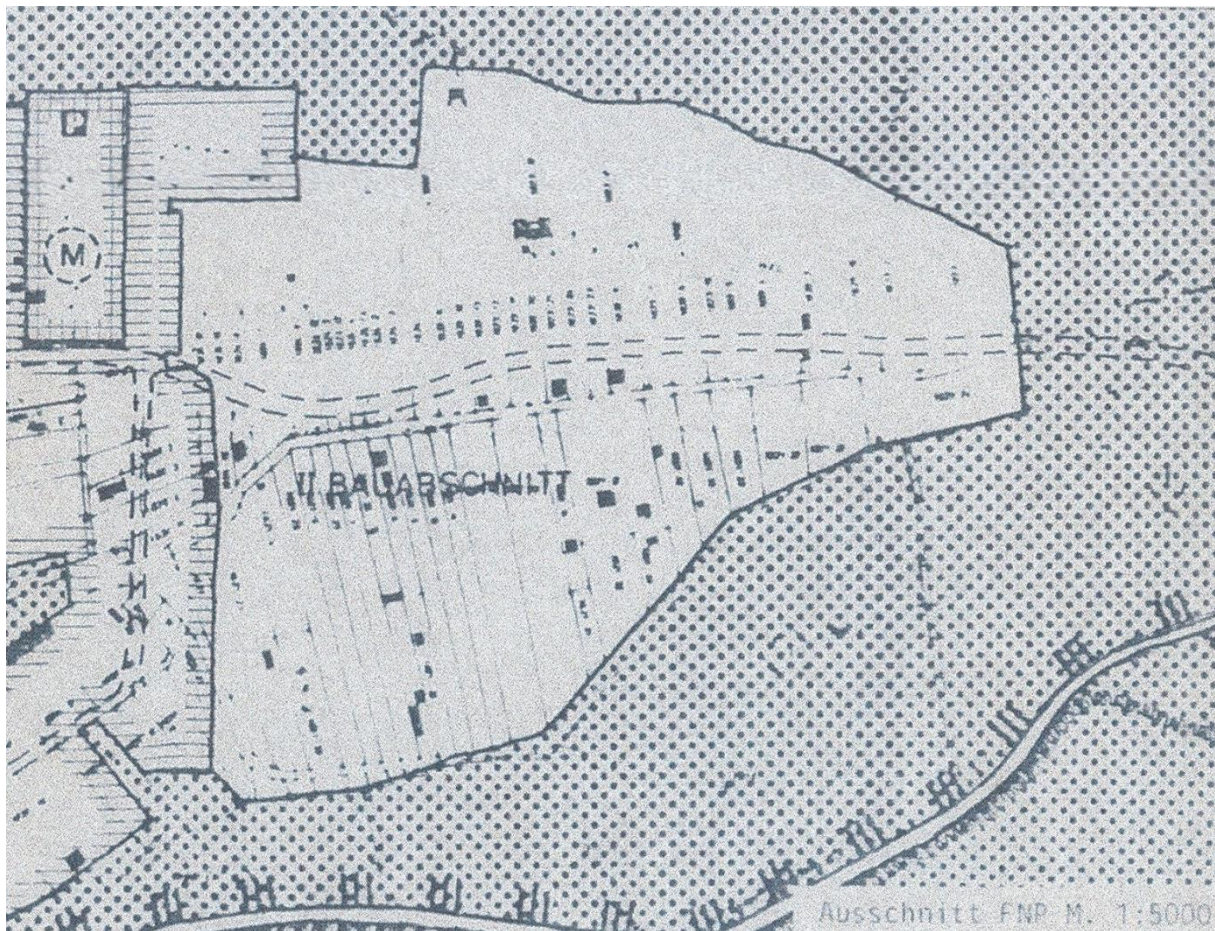
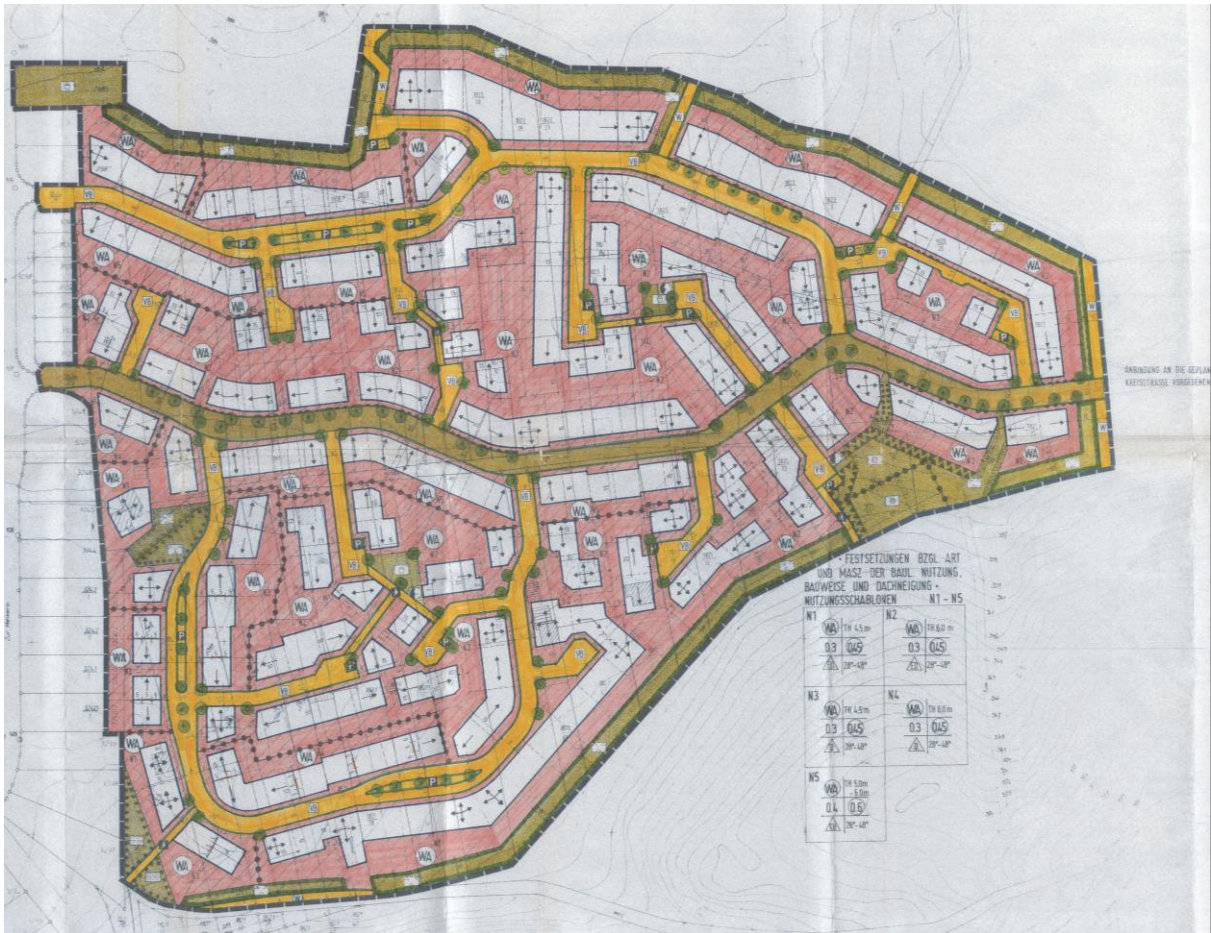


Molkerei, 2. Bauabschnitt

AUFGESTELLT: SCHOPP, DEN 11.05.1987 GEÄNDERT: 25.02.1988			dig
PROJEKT NR.	PLANGROSSE 95 / 115		








• FESTSETZUNGEN BZGL. ART UND MASZ DER BAUL. NUTZUNG, BAUWEISE UND DACHNEIGUNG • NUTZUNGSSCHABLONEN N1 - N5

N1	<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>TH 4.5m</td></tr> <tr><td>0.3</td><td>0.45</td></tr> <tr><td>ED</td><td>28°-48°</td></tr> </table>	WA	TH 4.5m	0.3	0.45	ED	28°-48°	N2	<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>TH 6.0m</td></tr> <tr><td>0.3</td><td>0.45</td></tr> <tr><td>ED</td><td>28°-48°</td></tr> </table>	WA	TH 6.0m	0.3	0.45	ED	28°-48°
WA	TH 4.5m														
0.3	0.45														
ED	28°-48°														
WA	TH 6.0m														
0.3	0.45														
ED	28°-48°														
N3	<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>TH 4.5m</td></tr> <tr><td>0.3</td><td>0.45</td></tr> <tr><td>D</td><td>28°-48°</td></tr> </table>	WA	TH 4.5m	0.3	0.45	D	28°-48°	N4	<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>TH 6.0m</td></tr> <tr><td>0.3</td><td>0.45</td></tr> <tr><td>D</td><td>28°-48°</td></tr> </table>	WA	TH 6.0m	0.3	0.45	D	28°-48°
WA	TH 4.5m														
0.3	0.45														
D	28°-48°														
WA	TH 6.0m														
0.3	0.45														
D	28°-48°														
N5	<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>TH 5.0m - 6.0m</td></tr> <tr><td>0.4</td><td>0.6</td></tr> <tr><td>KH</td><td>28°-48°</td></tr> </table>	WA	TH 5.0m - 6.0m	0.4	0.6	KH	28°-48°								
WA	TH 5.0m - 6.0m														
0.4	0.6														
KH	28°-48°														






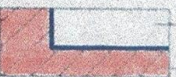


Zeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN



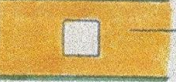




Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauC)

	Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. 0,45 als Höchstgrenze
	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. 0,3 als Höchstgrenze
TH 5,0m - 6,0m	Traufhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO), Höhe der Traufe über fertigem Gelände als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. mind. 5,0 m und maximal 6,0 m
TH 4,5m	Traufhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO), Höhe der Traufe über fertigem Gelände als Höchstgrenze, z.B. 4,5 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

	Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 2 Abs. 2 BauNVO)
	Nur Kettenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
	Firstrichtung der Hauptgebäude
	Firstrichtung der Hauptgebäude wahlweise

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Wirtschaftsweg
	Fußweg
	öffentl. Parkstände

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)

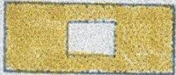
----- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BBauG)



Fläche für Versorgungsanlagen,
Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)



Grünfläche

Zweckbestimmung:



Öffentl. Grünfläche



Private Grünfläche



Öffentl. Bolzplatz

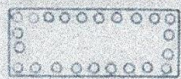


Öffentl. Kinderspielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)



Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Sträuchern



Anpflanzen von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Iepfl
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BBauG)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Be
planes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb ei
bietes bzw. unterschiedlicher Art der Nutzung
(§ 15 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen
kehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelte
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)

● SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

28°-48°

Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung,
z.B. 28° bis 48° (§ 9 Abs. 6 BBauG)

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

+-----+ 15 Vermaßung, z.B. 15,0 Meter


Nutzungsschablone mit Angabe von:


1	2	1 Gebietsart
3	4	2 Traufhöhe
5	6	3 Grundflächenzahl
		4 Geschoßflächenzahl
		5 Bauweise
		6 Dachneigung

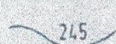
● KENNZEICHNUNGEN (Bestand/Kartengrundlage mit Ergänzungen)

○-----○ Flurstücksgrenzen

31 | 32 Flurstücksnummern

 Bestehende Hauptgebäude

 Bestehende sonstige bauliche Anlagen

 Bestehende Höhenlinie

● HINWEISE

Alle Maße sind in Metern angegeben.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

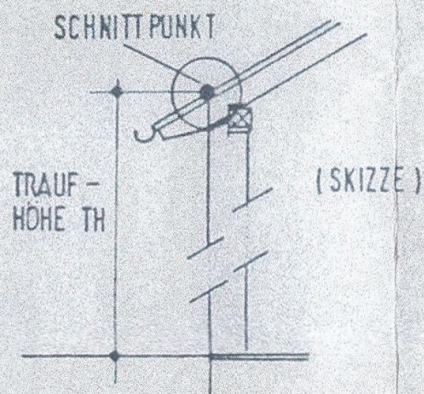
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Aufgrund § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

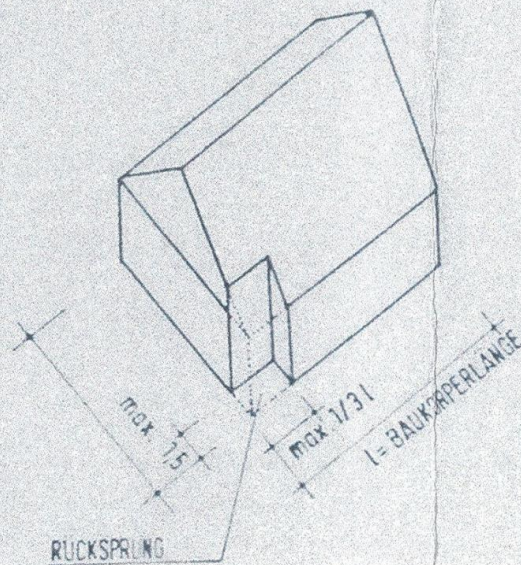
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Aus ortsgestalterischen Gründen werden gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschoße die maximalen Traufhöhen festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.



Die Traufhöhe wird entweder als Maximalhöhe oder als Mindest- und Maximalhöhe festgesetzt.
Traufhöhe entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen z.B. maximal 4,5 m über fertigem Gelände bzw. mind. 5,0 m und max. 6,0 m.
Die Traufhöhe ist berg- und talseitig zu bemessen.
Darüber hinaus wird festgesetzt, daß die talseitige Traufhöhe die bergseitige Traufhöhe nicht überschreiten darf.

Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,50 m Tiefe zugelassen.



- BAUWEISE; STELLUNG DER BAUKÖRPER (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, Einzelhäuser können durch Garagen gekoppelt werden.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Kettenhäuser zulässig sind. Kettenhäuser sind Sonderformen von Reihenhäusern, bei denen kleine Hausgruppen in Rhythmischen Abständen angeordnet und mit niedrigen (Neben-) Gebäuden verbunden werden.

Die Orientierung der Hauptgebäude (Firstrichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen. Sofern die Firstrichtung wahlweise festgesetzt ist, so kann die Orientierung der Hauptgebäude wahlweise in der einen oder der anderen Weise erfolgen.

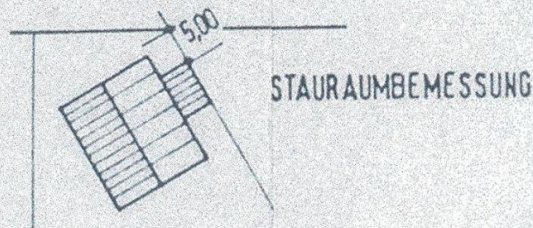
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Die einzelnen Baugrundstücke müssen bei Einzel- und Doppelhäusern mindestens 440 m², bei Kettenhäusern mind. 330 m² groß sein.

- NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig und dürfen insgesamt eine Grundfläche von maximal 36 m² sowie maximal 125 m³ Bauvolumen nicht überschreiten.

Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,0 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.



- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Innerhalb der als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen können an denjenigen Stellen, wo Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, öffentliche Parkstände eingerichtet werden.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)

Im Bereich des öffentlichen Bolzplatzes ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen umgehend eine geeignete Lärmschutzpflanzung mit einer Breite von mind. 5,0 m herzustellen. Zu verwenden sind ausschließlich Laubgehölze, der Pflanzabstand beträgt 0,80 x 0,80 m. Die Größe der Pflanzen ist so zu wählen, daß bereits bei Baubeginn im angrenzenden Wohngebiet ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist. Die Pflanzen dürfen durch Schnitt nicht in ihrer natürlichen Wuchshöhe und Ausladung verändert werden.

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

Innerhalb der umgrenzten Flächen ist umgehend eine zonierte Anpflanzung von Bäumen, Heistern und Sträuchern vorzunehmen.

Die Bepflanzung hat gemäß nachfolgender Aufstellung zu erfolgen, bei einer Tiefe der umgrenzten Flächen von weniger als 10 m entfällt die Bepflanzung der 3. Reihe.

Zur Anpflanzung dürfen nur die genannten Gehölze kommen, alle Arten sind zu verwenden.

Bereits vorhandene Laubgehölzbestände sind zu integrieren.

Ausgehend von den angrenzenden Wohngebietsflächen ist generell ein 1,0 m bis 2,0 m breiter Geländestreifen als Sukzessionsfläche zu belassen. Dahinter ist eine i.d.R. 3-reihige Bepflanzung vorzunehmen:

<u>1. Reihe:</u> (Pflanzabstand 1 m)	
Ackerbrombeere	(<i>Rubus caesius</i>)
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
<u>2. Reihe:</u> (Pflanzabstand 2-3 m)	
Heckenrose	(<i>Rosa canina</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Roter Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Schwarzdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)
<u>3. Reihe:</u> (Pflanzabstand 3-5 m)	
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Edelkastanie	(<i>Castanea sativa</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
An den bezeichneten Stellen sind standortgerechte Einzelbäume, innerhalb der umgrenzten Flächen standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen. Zulässig sind ausschließlich Laubgehölze.

- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind die vorhandenen Gehölzflächen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
Notwendige Abböschungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden, Stützmauern sind nicht vorgesehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 86 LBauO)

- DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel- bzw. gegeneinandergestellte und versetzte Pultdächer auszuführen. Krüppelwalmdächer als Sonderform von Satteldächern sind zulässig.

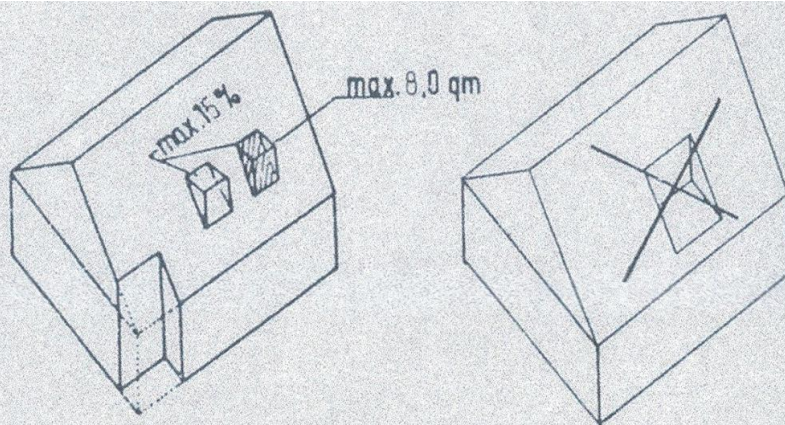
Walmdächer sind nur bei Einzelhäusern zulässig.

Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch) und haben zwischen 28° und 48° zu betragen, mind. 28° und max. 48°.

Dachaufbauten sind insgesamt auf max. 15% der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelfläche der jeweiligen Dachaufbauten (Gauben) darf max. 8,0 m² betragen.

Dachausschnitte sind unzulässig.

Bei der Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden, andere Materialien sind unzulässig.



- FASSADENGESTALTUNG

Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandsteine) und Holz zulässig.

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig; ebenso Fassadenverschieferungen und Verkleidungen mit Faserzementplatten/-material, sofern sie mehr als 40% der gesamten Außenwandflächen bedecken.

- EINFRIEDUNGEN

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grenzen der Baugrundstücke sind als Einfriedung ausschließlich Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Feldahorn) zulässig, die mit maximal 1,00 m hohen Holzzäunen gekoppelt werden können. Sockel sind unzulässig.

Entlang der vorderen Grenze der Baugrundstücke sind als Einfriedungen Laubgehölzhecken mit bis zu 1,50 m Höhe, Holzzäune mit maximal 1,00 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Eisengitter mit maximal 0,80 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel zulässig.

- NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen.

- GELÄNDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,00 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, sind unzulässig.

HINWEISE

- Die Gebäude sind dem Gelände weitestgehend anzupassen, vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu schonen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BBauG /BauGB)
"MELKEREI II. BAUABSCHNITT" der Stadt Landstuhl

1.0 ALLGEMEINES

Das künftige Baugebiet "Melkerei II. Bauabschnitt" liegt südöstlich der Stadtmitte und grenzt an das bestehende Baugebiet "Melkerei" an.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß konkretisiert.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Ein separater Stadtentwicklungsplan besteht nicht.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt, ebenso in der derzeit durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er entspricht in seinen Festsetzungen in allen wesentlichen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Ausweisung eines Wohngebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Südosten der Stadt Landstuhl zu erreichen.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die von der Stadt Landstuhl erschlossenen Baugebiete sind nahezu baulich in Anspruch genommen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde daher erforderlich, um die anhaltend starke Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Für das Baugebiet erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Anlehnung an die westlich vorhandene Nutzungsstruktur. Zur Sicherung der überwiegenden Wohnnutzung wird weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstelle der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen zu regeln, in Teilbereichen durch die Festsetzung von Mindest- und Maximaltraufhöhen.

In Verbindung mit der Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen werden die Grund- und Geschoßflächenzahlen gegenüber den nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Werten bewußt unterschritten um eine dem Ortsbild angepaßte kleinteilige Baustruktur entsprechend der angestrebten Ein- und Zweifamilienhauscharakteristik zu gewährleisten.

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt. Um die angestrebte städtebauliche Gesamtkonzeption zu sichern, wird die Stellung der baulichen Anlagen aus Gründen der Ortsbildgestaltung durch die Festsetzung von Firstrichtungen der Hauptgebäude vorgegeben.

Ebenfalls aus ortsbildgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und werden in ihrem Umfang durch entsprechende Festsetzungen beschränkt. Durch die Übernahme von charakteristischen Gestaltelementen der ortstypischen Bebauung wird dazu beigetragen, daß das Baugebiet sich weitestgehend in das Landschaftsbild einfügt. Der Übergang zur Landschaft wird durch ausreichend große Grundstücke gewährleistet. Baugrenzen halten einen Abstand von 20,0 m zu den angrenzenden Waldflächen. Soweit die bestehende bauliche Nutzung der Grundstücke sowie die Form der Baukörper, Einfriedungen und Freiflächen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Einklang zu bringen ist, so besteht hierfür ein Bestandsschutz.

Die verkehrsmäßige äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über zwei Anschlußpunkte an das vorhandene Baugebiet "Melkerei". Langfristig ist eine Anbindung an den östlich des Gebietes geplanten Nordabstieg der K 60 vorgesehen.

Hauptbestandteil der inneren Erschließung ist eine in Westost-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 9,0 m bzw. 10,5 m. Hiervon zweigen 2 Ringstraßen mit einer Breite von 8,0 m ab, des weiteren dienen mehrere Stichstraßen mit einer Breite von 6,5 m der Erschließung des Gebietes. Überwiegend ist ein verkehrsberuhigter Ausbau (Mischprofil) der Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Haupteerschließungsstraße soll konventionell ausgebaut werden, da hier ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Weiterhin sind zur inneren Verknüpfung sowie zur Anbindung angrenzender forstwirtschaftlicher Flächen mehrere Fuß- und Wirtschaftswege ausgewiesen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschieht in der Regel durch Garagen sowie Stellplätze im und am Haus. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie auf hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen sind insgesamt ca. 100 öffentliche Stellplätze (zumeist mit zugeordneter Baumpflanzung) vorgesehen.

Zur Versorgung mit Elektrizität sind in Abstimmung mit den Pfalzwerken entsprechend den Erfordernissen 6 x 8 m große Flächen für Umspannstationen vorgesehen.

Um den Spielbedürfnissen der Kinder unterschiedlicher Altersstufen gerecht zu werden, sind dezentral insgesamt vier Kinderspielplätze vorgesehen. Zur Deckung der Freizeitbedürfnisse von Älteren ist darüber hinaus nach Abwägung aller Belange im südöstlichen Randbereich ein Bolzplatz ausgewiesen. Zur Vermeidung wesentlich störender Lärmbelastungen sind umfangreiche Flächen für Lärmschutzpflanzungen festgesetzt.

Darüber hinaus sind mehrere öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich zum Einen um Flächen mit einem nennenswerten Gehölzbestand, der aus Gründen des Schutzes vorh. Naturpotentials sowie zur optischen Belebung des Ortsbildes erhalten werden soll. Andererseits dienen die ausgewiesenen Flächen in Verbindung mit umfangreichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als landespflegerisch notwendige Ausgleichsflächen.

Darüber hinaus vorhandene Bäume und Sträucher sollen soweit wie möglich geschont werden. Dies dient ebenso wie zahlreiche andere Festsetzungen einer möglichst nahtlosen und raschen Integration des zukünftigen Baugebietes in das bestehende Landschafts- und Ortsbildgefüge.

Neben den bereits angesprochenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird aus ortsbildgestalterischen Gründen das Anpflanzen von Einzelbäumen (Laubbäume), meist in Verbindung mit öffentlichen Stellplätzen, festgesetzt.

Des weiteren wird zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung der Straßenkörper festgesetzt, daß notwendigerweise entstehende Abböschungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind, Stützmauern sind dagegen nicht vorgesehen.

3.4 ÖRTLICHE ERFORDERNISSE UND MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Zum vorliegenden Bebauungsplan existieren landespflegerische Planungsgrundlagen gemäß § 17 Abs. 2 Landespflegegesetz (LPfLG). Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen gemäß § 17 Abs. 4 LPfLG und sollen darlegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in drei kleineren Teilbereichen vermieden, indem die dort vorhandene Vegetation zur Erhaltung festgesetzt wird. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Erhaltung von ca. 600 m² Feldgehölz im Westen des Plangebietes
- Erhaltung von ca. 800 m² Mischwald (Eichen-Buchen-Rain) im Südwesten des Plangebietes
- Erhaltung von ca. 120 m² Mischwald (Mammutbäume) im Osten des Plangebietes.

Abgesehen von diesen Teilbereichen wird die Realisierung des Bebauungsplanes zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in erheblichem Ausmaß führen. Als Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlegung eines Waldsaumbiotopes in den Randbereichen auf einer Länge von ca. 1 100 Metern und einer Fläche von ca. 1,05 ha.
- Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen auf einer Fläche von ca. 0,13 ha.
- Anpflanzung von ca. 140 standortgerechten Laubbäumen an städtebaulich bedeutsamen Stellen.
- Festsetzung von Laubhecken als Grundstückseinfriedungen entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen.

Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, daß ein Ausgleich für die im Plangebiet derzeit noch vorhandenen Feldgehölze, Feldgebüsche und Einzelbäume geschaffen wird.

Für die darüber hinaus vorhandenen wertvolleren Biotope ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es werden daher außerhalb des Plangebietes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, deren Durchführung (sofern nicht bereits realisiert) durch Verpflichtungserklärungen seitens der Stadt Landstuhl gegenüber der Unteren Landespflegebehörde gesichert wird. Die Verpflichtungserklärungen werden spätestens bei der Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 BauGB vorgelegt.

Folgende Maßnahmen dienen als Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

- Baumpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes "Auf der Melkerei" (bereits realisiert 1987)
Im Vorgriff auf den Bebauungsplan "Melkerei II. Bauabschnitt" wurden hier umfangreiche Pflanzmaßnahmen durchgeführt.
Nicht mehr benötigte Wege (Flächengröße ca. 0,2 ha) wurden mit insgesamt 200 Robinien und 700 Roteichen bepflanzt, anstatt eine vollständige Versiegelung vorzunehmen. Dadurch wurde u.a. eine Durchgrünung des Gebietes im Anschluß an vorhandene Waldflächen erreicht.
Weiterhin wurde eine Fläche von 0,11 ha im Waldrandbereich mit Schwarzkiefern aufgeforstet.
- Aufforstung im Außenbereich der Anbindung der Melkerei an die L 363
Diese 0,37 ha große Brachfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand wird flächendeckend mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt. Als Baumarten kommen Eichen- und Buchenarten sowie vereinzelt Ahorn und Kastanie zur Anpflanzung, im Randbereich ist ein Waldsaum analog den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die angeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in ihrer Gesamtheit unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes dazu geeignet, die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, so daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und eine landschaftsge-rechte Integration des umgebenden Landschaftsbildes gewährleistet wird.

4.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Auslegung
- Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Siehe hierzu die Verfahrensvermerke.

5.0 ABWÄGUNG

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich, um für die darin enthaltenen Grundstücksflächen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Insbesondere sind bei den Planfestsetzungen berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

- die Belange des Umweltschutzes
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- die Belange der Energieversorgung sowie der Forstwirtschaft
- die Belange des Verkehrs.

Die hier angesprochenen Punkte waren Grundlage für die nach § 1 Abs. 7 BBauG erforderliche gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander.

6.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll möglichst umgehend erfolgen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung (Umlegung) gemäß den Verfahrensarten des vierten und fünften Teiles des BauGB durchzuführen.

7.0 WIRTSCHAFTSLICHKEITSANGABEN

Gesamtfläche des Plangebietes		
= Bruttowohnbauand	16,35 ha	100,0 %
- öffentliche Verkehrsflächen	2,53 ha	15,4 %
- öffentliche Grünflächen	1,50 ha	9,2 %
- private Grünflächen	0,10 ha	0,6 %
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,1 %
= Nettowohnbauand	12,21 ha	74,7 %
Zahl der Gebäude insgesamt	209	
davon bestehende	10	
neu zu errichtende	199	

Bei einer Annahme von 1,2 Wohneinheiten/Gebäuden ergeben sich	251 WE
Bei einer voraussichtlichen Belegungsdichte von	2,3 EW/WE
ergibt dies eine maximale Einwohnerzahl von	577 EW
Einwohner je ha Bruttowohnbau-land	ca. 35 (Bruttowohndichte)

8.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Der Stadt Landstuhl und der Verbandsgemeinde Landstuhl werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen (ohne Planungs- und Vermessungskosten):

Straßenbau (ohne Entwässerung)	3 650 000,-- DM
Wasserversorgung	1 000 000,-- DM
Entwässerung	1 900 000,-- DM
Elektroversorgung	700 000,-- DM
Beleuchtung	300 000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	250 000,-- DM
<hr/>	<hr/>
Gesamtkosten	7 800 000,-- DM
	=====

Zusätzlich werden Kosten entstehen für Grunderwerb und Pflanzmaßnahmen, insbesondere aufgrund der umfangreichen Berücksichtigung landespflegerischer Belange.

Die Erschließung wird je nach Bedarf abschnittsweise durchgeführt.

Die durch die einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden soweit wie möglich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Beitrags-satzungen der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt Landstuhl umgelegt.

Abgesehen von den Kosten für die von der Verbandsgemeinde durchzuführenden Wasserversorgungs- und Kanalbaumaßnahmen werden die übrigen Ausgaben aus dem Haushalt der Stadt Landstuhl bestritten.

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt bereitgestellt.

Schopp, den 11.05.1987

ergänzt: 24.02.1988

Architekten + Ingenieur GmbH
Richard-Wagner-Str. 78
6750 Kaiserslautern

Landstuhl, den

Stadt Landstuhl

(Stadtbürgermeister Faulhaber)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGB1. S. 2253).

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGB1. S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGB1. S. 1763).

Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30. Juli 1981 (BGB1. S. 833).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307).

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat hat am 19.05.1987 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.06.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 12.06.1987 bis 29.06.1987 (§ 2a Abs. 1, 2 und 3 BBauG).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 29.05.1987 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).

Der Stadtrat hat am 24.11.1987 und am 08.03.1988 die Annahme und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 22.04.1988 bis einschließlich 24.05.1988 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.1988 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegungen gingen von einer Stelle Bedenken und Anregungen ein.

Die Bedenken und Anregungen wurden geprüft. Der vorgebrachten Forderung nach Abschluß einer Vereinbarung wurde zwischenzeitlich entsprochen. Die Vereinbarung wurde geschlossen, dadurch sind die Bedenken und Anregungen ausgeräumt. Durch diese Vereinbarung erfolgte die Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.

Der Stadtrat hat am 20.09.1988 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Landstuhl, den

4. 11. 1988



Müller
Stadtbürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist bei der ^{Kreis-}höheren Verwaltungsbehörde (Kreisverwaltung) mit Datum vom _____ angezeigt worden (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, ist innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der Anzeige nicht geltend gemacht worden (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Landstuhl, den _____

(Stadtbürgermeister)

Hinweis: Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).

Die Jahresfrist beginnt am _____

I. Fertigung

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).

Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Az: 61/610-131 *Stadt Landstuhl*

Kaiserslautern

den *25. November 1988*

Kreisverwaltung

I.A.



CONRAD
Conrad
(Oberbaurat)

Bebauungsplan „Melkerei, II. Bauabschnitt“

Die Kreisverwaltung Kaiserslautern hat mit Schreiben vom 21.4.1999 mitgeteilt, dass der mit Verfügung der Kreisverwaltung Kaiserslautern vom 25.11.1988 genehmigte Bebauungsplan damals nicht ordnungsgemäß ausgefertigt wurde und damit nichtig sei.

Gemäß §§ 214 bis 215 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.8.1997 BGBl. I, S. 2081 wird dieser Mangel durch die Ausfertigung des Stadtbürgermeisters behoben.

Vermerk:

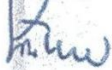
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein.

Die Satzung kann bekannt gemacht werden.

Ausgefertigt:

Landstuhl, den 23.6.1999



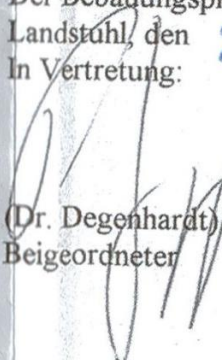
(Grumer)
Stadtbürgermeister



Der Bebauungsplan wurde am 22. Juli 1999 bekannt gemacht.

Landstuhl, den 22. Juli 99

In Vertretung:



(Dr. Degenhardt)
Beigeordneter

