

# SICKINGENSTADT LANDSTUHL

## BEBAUUNGSPLAN "RAIFFEISENSTRASSE"

gem. §13a in Verbindung mit §13 BauGB

M. 1:1000

### STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

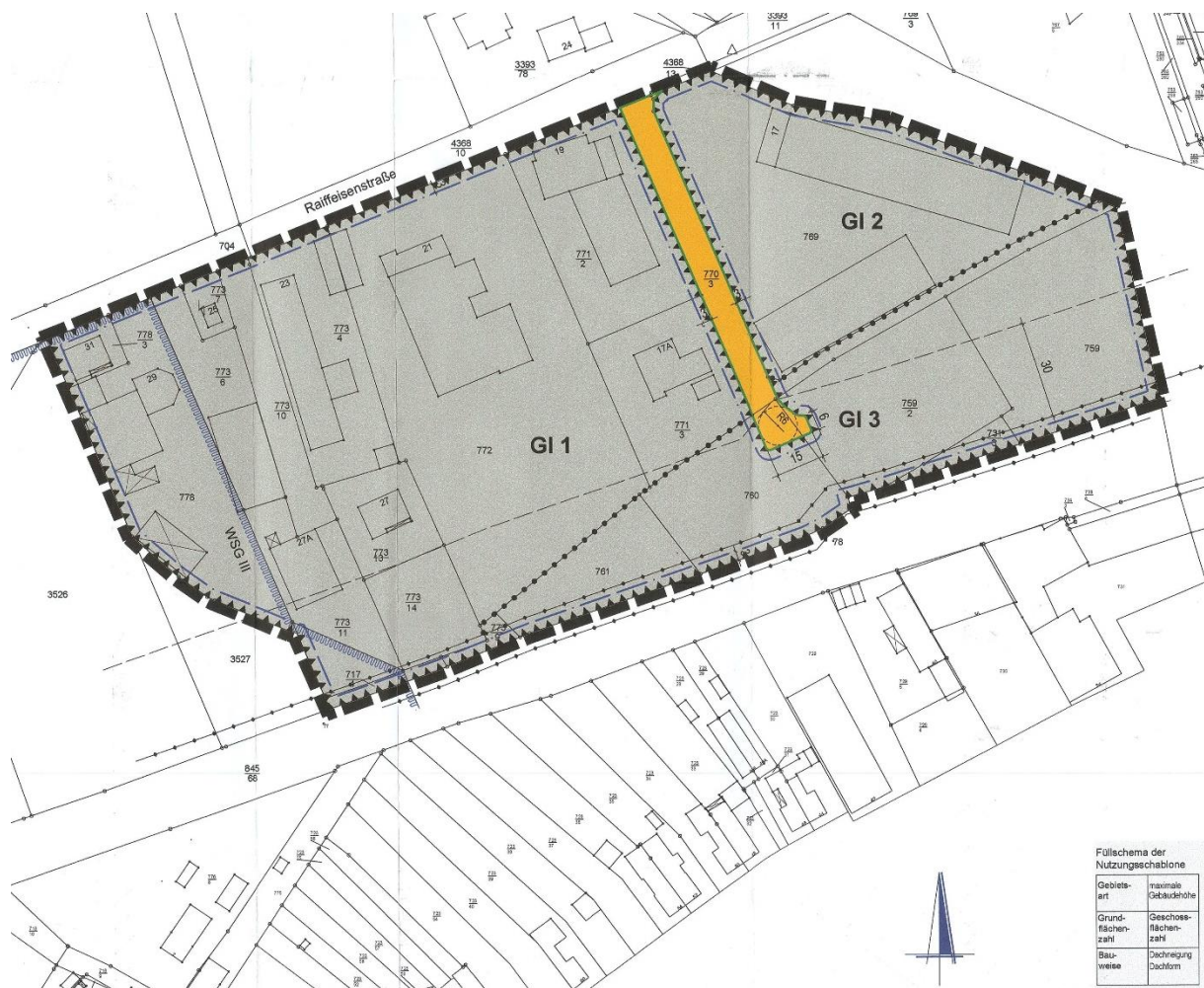
BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (0631) 36158-0  
TELEFAX (0631) 36158-22  
EMAIL buero@bbp-kl.de  
www.bbp-kl.de

BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER

Raiffeisenstraße II







**Füllschema der Nutzungsschablone**

|                  |                         |          |                            |
|------------------|-------------------------|----------|----------------------------|
| Gebietsart       | maximale Gebäudehöhe    | GI 1,2,3 | Gh <sub>max</sub> = 12.0 m |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl     | 0.8      | 1.6                        |
| Bauweise         | Dachneigung<br>Dachform | a        | 0 - 35°<br>FD/gD           |

# LEGENDE

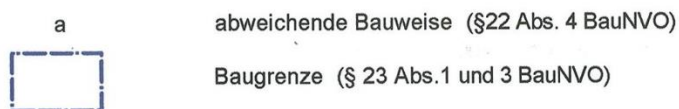
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



## BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11. BauGB)



## HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)





## FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.24 UND Abs. 4 BauGB)



## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



## SONSTIGES

|   |   |
|---|---|
|  | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)          |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO) |
| 0-35°   | Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)                                   |
| gD  | geneigtes Dach  |
| FD  | Flachdach   |

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans, die Begründung liegt bei.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### **A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 und §9 BauNVO)**

**GI = Industriegebiet** gem. § 9 BauNVO

##### 1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie jeweils nicht nach Nr. 1.3 weitergehend in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden,

##### 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Bereich des festgesetzten Schutzstreifens der Elektrofreileitung der DB AG ist die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig.

##### 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Anlagen im Industriegebiet unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Nutzungen und Anlagen, die innerhalb des nachrichtlich in der Planzeichnung übernommenen, zugunsten der Stadt Landstuhl festgesetzten Wasserschutzgebiets liegen und die den Vorschriften der geltenden Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zum diesem Wasserschutzgebiet widersprechen (siehe Anlage).
- Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt; hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Hierzu zählen weiterhin Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen).
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,



## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 und §8 BauNVO)**

- 2.1 Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die mittlere Höhe (bezogen auf die Gebäudelänge) der zugewandten, nächstgelegenen, anbaufähigen Straße, gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse), festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird bestimmt als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Daches (bei Flachdächern incl. Attika und Aufbauten). Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12 m. Technische Aufbauten und Sonderbauwerke wie Schornsteine, Masten oder dergleichen unterliegen nicht der vorstehenden Höhenbeschränkung.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Industriegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

## **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 5.1 Die Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kap. D gesondert abgedruckt.
- 5.2 Begrünung der Baugrundstücke:
- 5.2.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.
- 5.2.2 Auf Stellplatzanlagen ist je 8 PKW-Stellplätze und in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz (siehe Kap. D) in mindestens 3xv Qualität und einem Stammumfang von 14-16 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Sicherung ausreichender Wurzelräume und Wuchsbedingungen sind unbefestigte Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 4m<sup>2</sup> anzulegen, dauerhaft zu begrünen und erforderlichenfalls gegen Überfahren zu schützen. Soweit dies nicht möglich ist, sind im Einzelfall an Stelle der begrüneten Flächen geeignete andere Schutzmaßnahmen gegen Beschädigung und Bodenverdichtung wie Baumscheiben mit Rosten, Lochscheiben etc. vorzusehen.
- 5.2.3 Mulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind mit Oberboden anzudecken und durch eine Gras- Krauteinsaat zu begrünen.

## 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

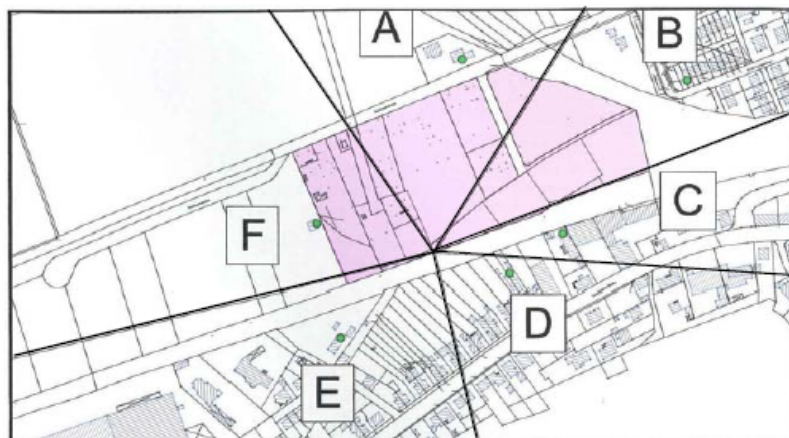
- 6.1 Das Industriegebiet wird nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten: Die zulässigen Emissionskontingente ergeben sich aus den für die jeweiligen Teilflächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten und ggf. Zusatzkontingenten sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Zulässige Geräuschemissionen tags/nachts durch Gewerbelärm:

| Teilfläche      | $L_{EK}$ tags / nachts in $dB(A)/m^2$ |
|-----------------|---------------------------------------|
| Teilfläche GI 1 | 57 / 42                               |
| Teilfläche GI 2 | 57 / 42                               |
| Teilfläche GI 3 | 51 / 36                               |

Je nach Lage der Immissionspunkte in den Sektoren A bis F können folgende Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

| Sektor. | Zusatzkontingent in $dB(A)/m^2$ tags und nachts |
|---------|---|
| A       | 7   |
| B       | 8   |
| C       | 4   |
| D       | 0   |
| E       | 1   |
| F       | 4   |



- 6.2 Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet werden, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach

den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die gemäß nachfolgender Abbildung festgesetzten Lärmpegelbereiche erfüllen:



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109  
Schallschutz im Hochbau

| Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB |    |    |    |
|--------------------------------------|---|----|----|----|
|                                      |   | a  | b  | c  |
| ≤ 55                                 | Lärmpegelbereich I  | 35 | 30 | -  |
| 55 < ≤ 60                            | Lärmpegelbereich II   | 35 | 30 | 30 |
| 60 < ≤ 65                            | Lärmpegelbereich III  | 40 | 35 | 30 |
| 65 < ≤ 70                            | Lärmpegelbereich IV   | 45 | 40 | 35 |
| 70 < ≤ 75                            | Lärmpegelbereich V  | 50 | 45 | 40 |
| 75 < ≤ 80                            | Lärmpegelbereich VI   | 50 | 45 | 45 |
| 80 <                                 | Lärmpegelbereich VII  |    |    | 50 |

a Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

b Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

c Büroräume und ähnliches

Der Nachweis über die Einhaltung der vorstehenden Vorschriften zum Schallschutz ist mit den Bauunterlagen bzw. in einem immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 7. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Böschungen und Stützbauwerke sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegen, auf den Baugrundstücken zu dulden. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke zur Herstellung von Straßenböschungen und Stützbauwerken ist zu dulden.

## 8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III zugunsten der Verbandsgemeinde Landstuhl. Grundsätzlich sind ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu beachten. Die Rechtsverordnung ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung gemäß § 88 LBauO ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße".

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 1.1 Bei Ausführung von Sattel- und Walmdächern sind die Dachflächen beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen.
- 1.2 Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und/oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen und/oder Dachflächen gestaltet werden.
- 1.3 Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieeinsparung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z.B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpanels etc.) zulässig. Unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung sind auch in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

#### **2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 3 LBauO)**

- 2.1 An den Bahnkörper angrenzende Grundstücke sind entlang der Schienenverkehrsstrecke wirksam einzufrieden.
- 2.2 Einfriedungen im Industriegebiet sind nur in Form von Draht- und Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m (massive Sockel bis zu max. 0,5 m Höhe) oder in Form von Hecken zulässig. Massive Einfriedungen zum Schutz vor Überfahren durch Pkw oder Lkw sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 2.3 Abweichende Konstruktionen können zugelassen werden, wenn sie aufgrund einer entsprechenden Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen von der öffentlichen Erschließungsanlage aus nicht in Erscheinung treten.

#### **3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege einer Abweichung von den vorstehenden Vorschriften zugelassen werden (§ 69 LBauO). Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden sind auch Fahnen bis zu 10 m Höhe zulässig.
- 3.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an Sonderbauteilen wie z.B. Aufzugstürmen, Silos, Schornsteinen o.a. sowie oberhalb der Trauflinie oder auf Flachdächern ist nicht zulässig.



- 3.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig. Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zulässig.

#### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder soweit betriebliche Belange einer Begrünung nicht entgegenstehen, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Industriegebiet sind mindestens 20% der Grundstücksfläche von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.
- 4.2 Parkplätze, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, soweit Belange des Umweltschutzes dem nicht entgegenstehen und dies mit den Anforderungen des Grundwasserschutzes vereinbar ist.

#### **5. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass entsprechend der jeweiligen Nutzung die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen ist. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

### **C) Hinweise**

#### **▪ Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der vorhandene Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten.

#### **▪ Boden und Baugrund**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung projektbezogener Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

#### **▪ Denkmalschutz - Archäologische Denkmalpflege**

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) (vom

23.03.1978, GVBl. S. 159, BS 224-2; zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28.09.2005, GVBl. S. 387) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

#### ▪ **Energieversorgungsleitungen**

Geplante Maßnahmen innerhalb des Schutzbereichs der in der Planzeichnung festgesetzten Bahnstrom-Freileitung bedürfen der Abstimmung mit der DB AG. Im Bereich des festgesetzten Schutzstreifens der Elektrofreileitung ist die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig.

#### ▪ **Hinweise im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb**

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen in Randlage des Plangebiets entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- Während der Dauer von Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone und Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller, noch von dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich der DB-Liegenschaft muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind die Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden.
- Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 Volt Spannung und die einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Sollten Wohnungen im Plangebiet realisiert werden, so wird empfohlen, insbesondere die Fenster von Ruheräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer,



Gästezimmer etc.) aus Schallschutzgründen nach Norden hin (der Bahnlinie Mannheim-Saarbrücken abgewandt) anzuordnen.

- Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Wuchshöhe zu wählen. Zu den Mindestpflanzabständen gegenüber der Bahnlinie ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- Die Vorflutverhältnisse der Bahnanlagen dürfen nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Oberflächen- oder sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
- Die Deutsche Bahn AG ist bei Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen und im Bereich des Schutzstreifens der festgesetzten Bahnstromleitung zu beteiligen. Bei Errichtung von baulichen Anlagen, die unmittelbar an Grundstücke der Bahn angrenzen, ist eine Betriebs- und Bauanweisung (Beta) erforderlich. Diese ist mind. 6 Wochen vor Baudurchführung bei der DB Netz AG zu beantragen.
- Das Merkblatt „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ (siehe Anlage 2) und das Kabelmerkblatt (siehe Anlage 3) sind zu beachten.
- Hinweise zu Vorschriften für Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung:
  1. Innerhalb des Schutzstreifens ist die DIN EN 50341-1 Oktober 2001/VDE 0210 Teil 1 März 2002 zu berücksichtigen. Zur Errichtung von Gebäuden gilt u. a. folgendes: Nach vorgenannter DIN VDE 0210 beträgt der vertikale Mindestabstand bei einer Dachneigung  $< 15^\circ$  und einer Dacheindeckung die der DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegenüber Flugfeuer und strahlender Wärme) nicht entspricht, 11,00 Meter. Wenn die Dacheindeckung der DIN 4102 Teil 7 entspricht und die Dachneigung  $< 15^\circ$  ist, beträgt der Mindestabstand 5 m, bei einer Dachneigung  $> 15^\circ$  beträgt der Mindestabstand 3 m
  2. Bei Bauarbeiten im Bereich der Trasse und ihrer Schutzstreifen muss der Schutzabstand gemäß DIN VDE 0105 Teil 100 Juni 2005 eingehalten werden. Auf das „Merkblatt für Bauarbeiten in der Nähe von 110-kv-Bahnstromleitungen“ wird ausdrücklich verwiesen (siehe Anlage 4).
  3. Die Zufahrt zum Maststandort der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungsarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.
  4. Im Rahmen der Planung von Antennen-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie GmbH einzuholen.
  5. Im übrigen wird auf die von der 110-kv- Bahnstromleitung ausgehenden Feldemissionen verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 16. Dez.1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

6. Es wird darauf hingewiesen, dass die 110-kv-Bahnstromleitung mit 16,7 Hertz betrieben wird. Der Grenzwert der 26. BImSchV wird im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.
7. Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und bei der Aufstellung von Kränen ist die DB Energie GmbH zu beteiligen.

▪ **Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser**

Den betroffenen Bauherren wird empfohlen, von bebauten und befestigten Flächen (im speziellen: Dachflächen) abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser in offenen, begrünten Mulden zu sammeln und breitflächig über die Muldensole zu versickern. Hiervon ausgenommen sind Parkplatzflächen innerhalb des Wasserschutzgebietes. Das auf den Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

▪ **Nutzungseinschränkungen, Duldungs- und Handlungspflichten aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zu einem Teil innerhalb eines rechtskräftig zugunsten der Verbandsgemeinde Landstuhl festgesetzten Wasserschutzgebietes, Zone III. Die Rechtsverordnung hat Gültigkeit bis zum Jahr 2008. Eine Verlängerung der Gültigkeit der Verordnung ist beantragt. Ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen sind innerhalb des von dem Wasserschutzgebiet berührten Teilbereichs des Bebauungsplans grundsätzlich die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der hierzu ergangenen Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu beachten. Die Rechtsverordnung ist den textlichen Festsetzungen als Anlage 1 beigelegt. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen zählen hierzu insbesondere folgende Maßgaben:

- Sämtliche geplanten Eingriffe in den Untergrund und Auffüllungen bedürfen der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, als zuständiger oberer Wasserbehörde. Über die für die Genehmigung der jeweiligen Eingriffe zuständige Behörde sind prüffähige Unterlagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur fachtechnischen Prüfung und Herstellung des Einvernehmens in Bezug auf die Vorschriften der Rechtsverordnung vorzulegen.
- Geplante Bauvorhaben bedürfen generell der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, als zuständiger oberer Wasserbehörde. Bauanträge sind über die zuständige Baubehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur fachtechnischen Prüfung und Herstellung des Einvernehmens in Bezug auf die Vorschriften der Rechtsverordnung vorzulegen.
- Die Baugenehmigung bedarf gemäß Rechtsverordnung des Einvernehmens der oberen Wasserbehörde. Es muss damit gerechnet werden, dass die Genehmigung mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen werden kann.



- Bei Baumaßnahmen sind die von der zuständigen Wasserbehörde vorgegebenen Überwachungskonzepte einzuhalten. Wasserwirtschaftlich relevante Gegebenheiten während der Bauphase – insbesondere Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen oder Brandfälle mit Löschwasseranfall – sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel oder der nächsten Polizeibehörde zu melden.
- Gewerbliche Betriebe, bei denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen prägend ist, sind nicht zulässig.
- Die Lagerung radioaktiver und wassergefährdender Stoffe ist nicht zulässig.
- Betriebstankstellen sind nicht zulässig
- Baustoffe für Gebäude sind so zu wählen, dass sie zu keiner Verunreinigung des Niederschlagswassers führen. Es dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes nachweislich keine Boden- oder Grundwasserverunreinigung ausgeht.
- Bei späteren Unterhaltungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten, ist die Lage im Wasserschutzgebiet entsprechend zu berücksichtigen. Eine Grundwassergefährdung ist durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen.
- Eine Abwasserbehandlung, Abwassererregung sowie Versickerung von Abwasser ist nicht zulässig.
- Die Niederbringung von Erdwärmesonden sowie die Verlegung von Erdreichkollektoren ist nicht zulässig.
- Erdarbeiten sind so zügig wie möglich durchzuführen. Bodeneingriffe sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Aushubbereiche sind so schnell wie möglich wieder zu verfüllen.

Auf die rechtlich zulässige Möglichkeit, im besonderen Einzelfall auf Antrag eine Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zu erwirken, wird hingewiesen.

## D) Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

### Pflanzlisten (Artenlisten)

#### Artenliste A: Bäume

- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| ▪ <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn                    |
| ▪ <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn                   |
| ▪ <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn                    |
| ▪ <i>Betula pendula</i>      | Hänge-Birke                   |
| ▪ <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                     |
| ▪ <i>Fagus sylvatica</i>     | Rotbuche (nur Wald/ Waldrand) |
| ▪ <i>Prunus avium</i>        | Vogel-Kirsche                 |
| ▪ <i>Quercus petraea</i>     | Traubeneiche                  |
| ▪ <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche                   |
| ▪ <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche                     |
| ▪ <i>Sorbus domestica</i>    | Speierling                    |
| ▪ <i>Sorbus torminalis</i>   | Elsbeere                      |
| ▪ <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde                  |

- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde
- *Ulmus carpinifolia* Feld-Ulme

**Artenliste B: Sträucher**

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Rubus fruticosus* Brombeere
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten. Im Bereich von Versickerungs- und Rückhaltemulden z.B. auch Weiden und Erlen.

**Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.



# RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. 2007, S. 105)
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert am 28. Mai 2008, (GVBl. S. 79)
7. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387),
8. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl., S. 54) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Oktober 2007 (GVBl., S. 191)
9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

# VERFAHRENSVERMERKE

## **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl hat in seiner Sitzung am 29.01.2008 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen

## **2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:**

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 26.06.2008 in der Zeit vom 04.07.2008 bis zum 04.08.2008 öffentlich aus.

## **3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 18.06.2008 eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.08.2008.

#### 4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Innerhalb der gesetzten Frist gingen ..... Stellungnahmen ein, über die der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2008 beschlossen hat.

#### 5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.11.2008 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### 6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Ort: ..... Datum **08. Dez. 2008**



(Stadtbürgermeister)



#### 7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **18.12.08**



(1. Beigeordneter)

