

SICKINGENSTADT LANDSTUHL

BEBAUUNGSPLAN "ST. NIKOLAUS"

gem. §13a in Verbindung mit §13 BauGB

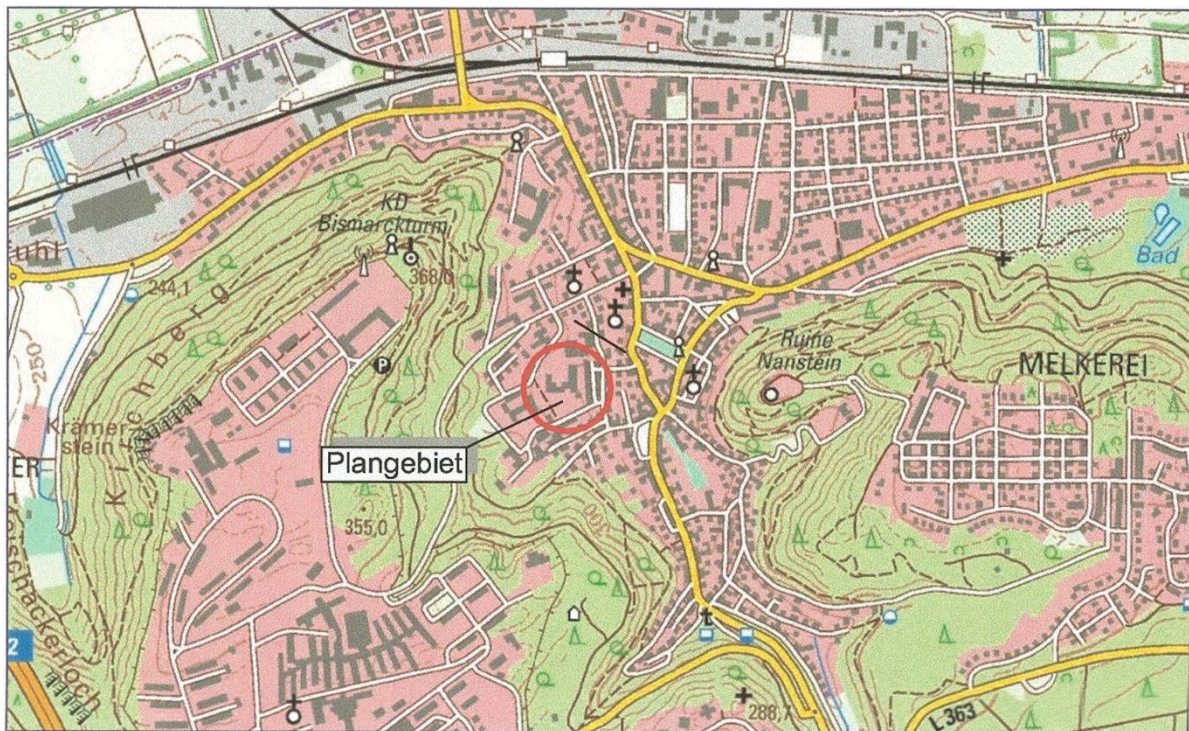
M 1 : 500

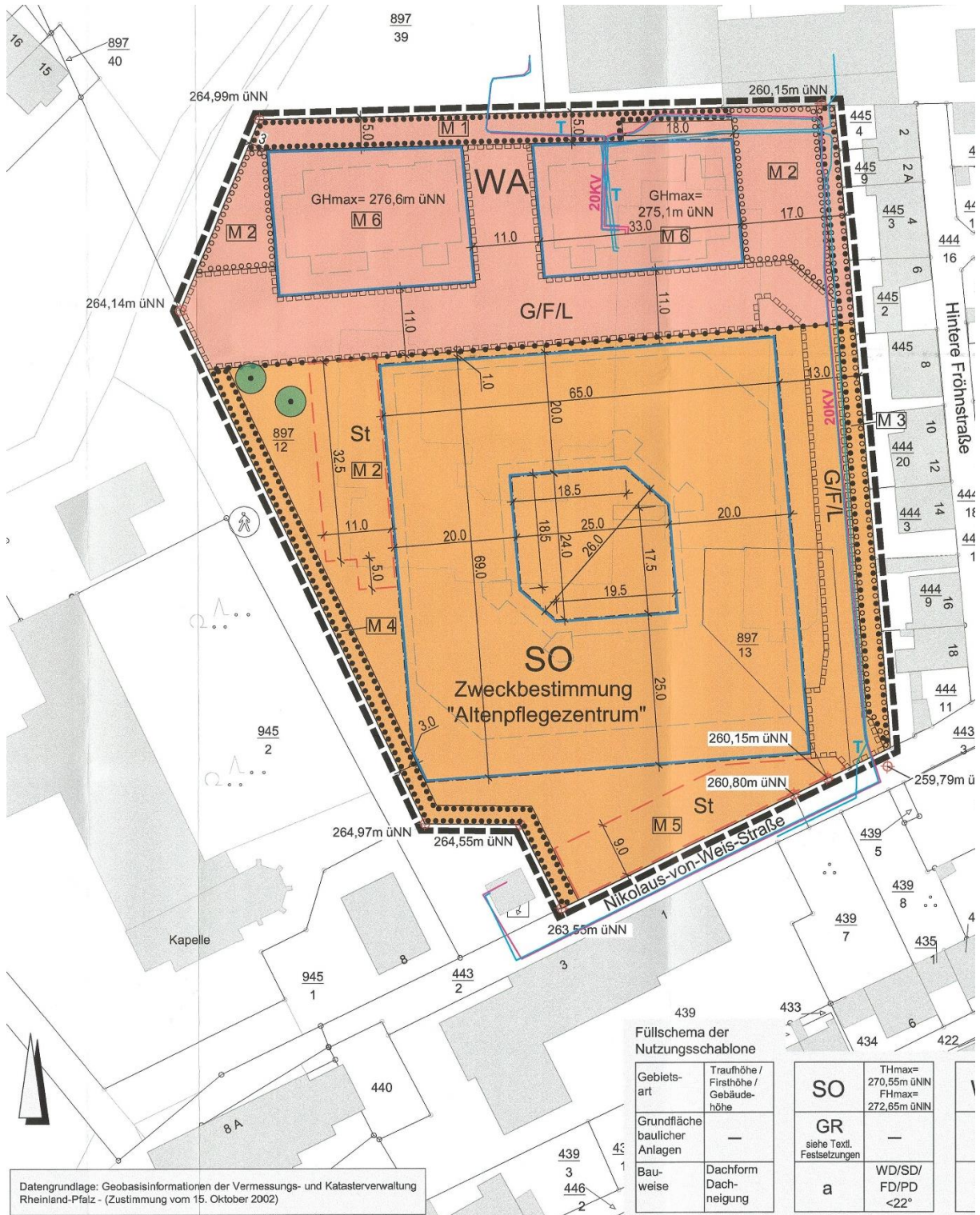
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-24
EMAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de

BBP







Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Traufhöhe / Firsthöhe / Gebäudehöhe	SO	THmax= 270,55m üNN FHmax= 272,65m üNN	WA	GHmax= siehe Planeintrag
Grundfläche baulicher Anlagen	—	GR	— siehe Textl. Festsetzungen	0.4	—
Bauweise	Dachform Dachneigung	a	WD/SD/ FD/PD <22°	o	WD/SD/ FD/PD <22°

LEGENDE

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

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Altenpflegezentrum"

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

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)
GRmax=	Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
GHmax=	Gebäudehöhe als Höchstmaß
THmax=	Traufhöhe als Höchstmaß
FHmax=	Firsthöhe als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)






FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	Flächen für Stellplätze
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------





FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltender Baum
	Massnahmen siehe Textliche Festsetzungen -Beispiel-

SONSTIGES

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
< 22°	Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
WD	Walmdach
SD	Satteldach
FD	Flachdach
PD	Pulldach

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

	bestehende Geländehöhen gemäß Planeinschrieb (Beispiel)
	geplante Gebäude
	Bestehende 20-kV Starkstromkabelleitung
	Bestehende Telekommunikationskabelleitungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegezentrum“ (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Altenpflegezentrum“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Altenpflege einschließlich zugeordneter Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

Zulässig im Rahmen der vorstehend aufgeführten Zweckbestimmung sind:

- Die Errichtung der Altenpflegeeinrichtung
- Die für den Zweck der Altenpflege notwendigen medizinischen, therapeutischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den vorstehend aufgeführten Anlagen zugeordnet sind und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie den vorstehend genannten und im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen dienen
- Aufgrund des Betriebs des Altenpflegezentrums erforderliche Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NN bestimmt.

2.2 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Abschluss des Daches (bei Flachdächern incl. Attika).

2.4 Im Sondergebiet „Altenpflegezentrum“ gilt folgende Regelung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung: die zulässige Grundfläche GR ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächenversiegelungen auf den in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen und Flächenversiegelungen auf den Flächen für Stellplätze überschritten werden darf.

Darüber hinaus ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine zusätzliche Flächenversiegelung für die Anlage von Nebenanlagen, Wegen, Treppenanlagen, Rampen sowie Hof- und Terrassenflächen in einem Umfang von max. 800 m² zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Ablagen

3.1 Die im Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie auf den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 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 und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 **M1** - Erhalt der Baumhecke

Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Baumhecke ist dauerhaft zu erhalten.

5.2 M2 – Anpflanzung von Gehölzen

Auf den in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten Pflanzflächen sind 40 % der ausgewiesenen Fläche mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist der gemäß Nachbarschaftsrecht RLP vorgegebene Abstand einzuhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Sträucher: Strauch, verpfl., Höhe 125-150 cm

Bäume: Hochstamm, StU 10-12, m.
B.

Cornus sanguinea	Hartriegel	Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss	Malus silvestris	Wildapfel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Prunus avium	Wildkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aria	Mehlbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Sorbus domestica	Speierling
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Rosa spinosissima	Bibernellrose		
Salix caprea	Sal-Weide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

5.3 M3 - Erhalt und Erweiterung der Gehölzhecke

Gemäß Planeintrag sind entlang der Grundstücksgrenze die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Erhaltende Pflegeeingriffe sind im mehrjährigen Abstand bei Bedarf zulässig. Die vorhandenen Lücken sind mit Neuanpflanzungen zu schließen. Hierzu sind folgende Sträucher (Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, 150 bis 200 cm) zu verwenden:

Buddleja davidii	Sommerflieder	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Weigelia Hybriden	Weigelie

5.4 M4 - Erhalt der Gehölzhecke

Auf der in der Planzeichnung mit **M4** gekennzeichneten Gehölzfläche ist die vorhandene Gehölzhecke zu erhalten. Erhaltende Pflegeeingriffe sind bei Bedarf zulässig.

5.5 M5 – Gestaltung der Stellplatzanlagen

Im Plangebiet ist je sechs Stellplätze für PKW ein Laubbaum-Hochstamm (Pflanzqualität Hochstamm, StU 16-18, m.B.) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen ist. Es sind Arten der folgenden Liste zu pflanzen:

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silber-Linde

Empfehlung ohne Festsetzungscharakter: In diesem Zusammenhang wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen.

Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

5.6 M6 – Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden (siehe Pflanzenliste im Anhang dieser Begründung) erfolgen und ist so auszubilden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Geh- und Fahrrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter (Mieter, Besucher) zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets. Innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen ist die Anlage von Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen zulässig.
- 6.2 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets sowie die Befugnis, die belasteten Grundstücksflächen zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG
(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 „St. Nikolaus“

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

1.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Dachbegrünung zu versehen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2.3 Stellplatz-Anlagen mit mehreren Stellplätzen sind in Bezug auf Material einheitlich zu gestalten.

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

3.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohneinheit mindestens 1,25 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.

3.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C) Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Oberflächenwasser / Entwässerung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind so weit als möglich zu vermeiden. Anfallendes nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit aufgefangen und als Brauch- oder Gartenwasser genutzt werden.

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Schutz des Mutterbodens

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB (siehe auch Fachbeitrag Naturschutz – Schutzmaßnahme S1).

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Solare Energienutzung

Es wird empfohlen, die Dächer zur solaren Energieerzeugung zu nutzen.

Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Die Rodungsgenehmigung ist rechtzeitig zu beantragen.

Fassadenbegrünung

Größere fenster- bzw. öffnungslose Fassadenabschnitte sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationskabelleitungen, sowie eine Transformatorstation, die in der Planzeichnung teilweise ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes grundsätzlich frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke

Das Plangebiet wird von mehreren Versorgungsleitungen gequert, die ggf. vor Beginn der Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Die betreffenden Leitungen sind informativ in der Planzeichnung dargestellt.

Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt, die diesbezügliche weitergehende Untersuchungen erforderlich machen würden.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Hierbei sind stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der "Landesverordnung über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung – VawS) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Archäologische Denkmalpflege

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie 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 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- 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.

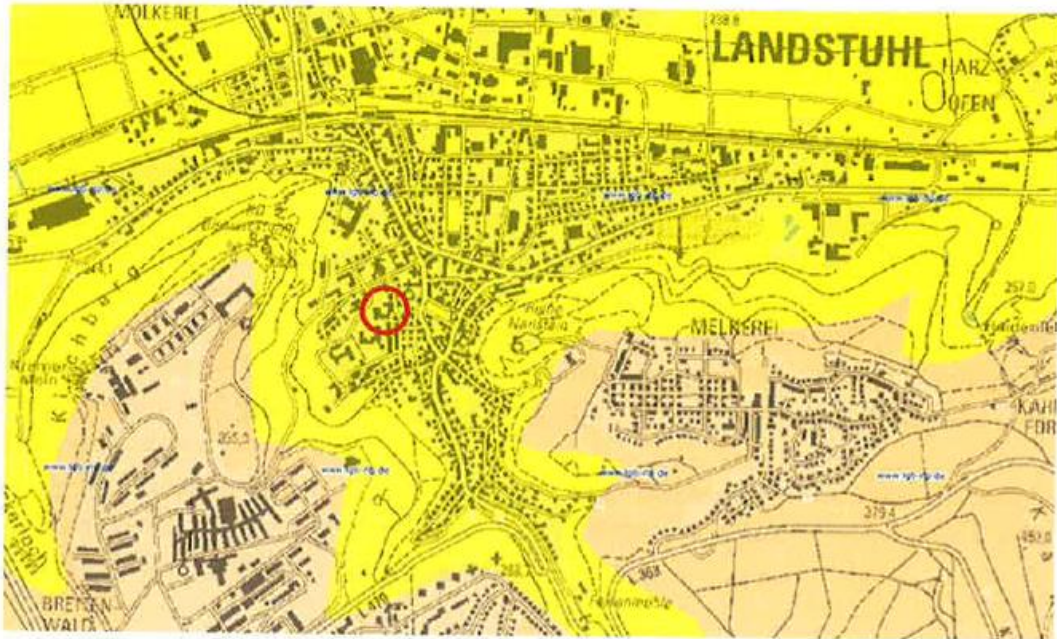
Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich jedoch am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist daher empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gemäß Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz, Stand November Oktober 2016, ist im Plangebiet nur mit einem niedrigen bis mäßigen Radon-Potenzial (< 40 kBq/m³) zu rechnen.



DIN-Normen und technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl, Kaiserstr. 49, 66849 Landstuhl eingesehen werden.

Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

D Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen 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.

Landstuhl, 23. MRZ. 2017

.....
Ralf Heide
.....
Stadtbürgermeister (D.S.)



Anhang:

Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten angelegt werden: entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung erfolgen.

Sedum album in Sorten -	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caudicola	September Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Weihenstephaner Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
11. Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Sickingenstadt Landstuhl hat in seiner Sitzung am1.3. DEZ. 2016.. beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 2.1. DEZ. 2016 in der Zeit vom 2.9. DEZ. 2016 bis zum 10. FEB. 2017 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 ...1.6. DEZ. 2016..... eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am10. FEB. 2017.....

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am1.4. MRZ. 2017..... über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am1.4. MRZ. 2017..... 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 Gemeinderates 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: Landstuhl

Datum 23. MRZ. 2017



Hess
(Stadtbürgermeister)



7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 29. MRZ. 2017


Dr. Daphne Kieß
Bürgermeister

