

Stadt Landau in der Pfalz

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN “**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB  
in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 08.10.2018

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

---

## Im Auftrag der

---

### **Horst Ehrmann Vermietung**

Lotschstraße 7

76829 Landau in der Pfalz

Ansprechpartner

Wolfgang Koster | w.koster@ehrmanngilb.de

Telefon: 06341 / 977-0

## Verfahrensführende Kommune

---

### **Landau in der Pfalz**

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Ansprechpartner

Mark Kieser | mark.kieser@landau.de

Telefon: 06341 / 13-6100

## Erstellt durch

---



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

### **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH**

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158 - 0

Telefax: 0631 / 36158 - 24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Web: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner

Walter Ruppert | w.ruppert@bbp-kl.de

Kaiserslautern / Landau im Oktober 2018

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
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 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
10. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
11. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (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).

12. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55).
13. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
14. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21).

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königstraße 21, im Bürgerbüro, Zimmer 2 zur Einsicht bereitgehalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- |     |   |     |  |
|-----|---|-----|--|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am  | 21.07.2015                                     |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-<br>beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am  | 27.07.2015                                     |
| 3.  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen<br>Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden<br>gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB<br>mit Schreiben | vom | 06.08.2015                                     |
| 4.  | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen<br>Beteiligung der Öffentlichkeit   | am  | 06.08.2015                                     |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.<br>§ 3 Abs. 1 BauGB   | vom | 14.08.2015<br>bis einschließlich<br>28.08.2015 |
| 6.  | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den<br>Bauausschuss  | am  | 13.10.2015                                     |
| 7.  | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden<br>gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB<br>mit Schreiben             | vom | 27.10.2015                                     |
| 8.  | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung<br>der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  | am  | 26.10.2015                                     |
| 9.  | Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit   | vom | 03.11.2015<br>bis einschließlich<br>03.12.2015 |
| 10. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss (2. Offenlage) durch<br>den Bauausschuss   | am  | _____  |
| 11. | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden  |     |  |

08.10.2018

FASSUNG FÜR DIE ERNEUTE BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

- nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und  
§ 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_
12. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung  
der Öffentlichkeit am \_\_\_\_\_
13. Beteiligung der Öffentlichkeit vom \_\_\_\_\_  
nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis einschließlich  
\_\_\_\_\_
14. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_

15. Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau i. d. Pfalz, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

16. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_
17. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_

Hinsichtlich der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen zu unterscheiden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann “ („**Planzeichnung**“) und den textlichen Festsetzungen dargelegten Bestimmungen sowie die ergänzenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu berücksichtigen.

Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann “ dargelegten Bestimmungen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23**

#### **BAUNVO**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

**Hinweis:** Gleichwohl, dass der hier vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 A in Gänze und in Teilen den Ursprungsbebauungsplan C17 ersetzt, hat man sich dafür entschieden - um Missverständnissen vorzubeugen - an den vormals getroffenen Bezeichnungen der einzelnen Baugebiete grundsätzlich festzuhalten.

**Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzungsart jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Sonderbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **SO-2** sowie **SO-3** bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Sonstigen Sondergebiete.

**1.1 SO-2 = Sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Einrichtungshaus “**

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets festgesetzt: „Wohn- und Einrichtungshaus “

1.1.2 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben: Ein Wohn- und Einrichtungshaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> sowie betriebsnotwendigen Verwaltungs- und Büroflächen sowie Lager- und Werkstattflächen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen.

Flächen für gastronomische Einrichtungen sind unzulässig.

Es sind folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig:

- Hausrat, Haushaltsartikel: maximal 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Elektronik, Beleuchtung: maximal 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Eigenständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind nicht zulässig.

**1.2 SO-3 = Sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Einrichtungshaus “**

1.2.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets festgesetzt: „Wohn- und Einrichtungshaus “

1.2.2 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben:

- Ein Wohn- und Einrichtungshaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 19.700 m<sup>2</sup>,
- betriebsnotwendige Verwaltungs- und Büroflächen,
- für gastronomische Nutzungen ist eine nicht zur südlichen Wohnbebauung hin orientierte Gesamtfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> (Gastraum inkl. Thekenbereich) zuzüglich Nebenflächen (Personalumkleide und -aufenthaltsraum, Kühlhaus, Kaltanrichte etc.) von bis zu 165 m<sup>2</sup> zulässig, sowie
- Lager- und Werkstattflächen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen.

Sofern und soweit die genehmigte Verkaufsfläche im SO-2 geringer als die im SO-2 maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> ist, erhöht sich die im SO-3 maximal zulässige Verkaufsfläche von 19.700 m<sup>2</sup> um die Differenz zwischen der genehmigten Verkaufsfläche im SO-2 und 3.500 m<sup>2</sup>.

Es sind folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig:

- Hausrat, Haushaltsartikel: maximal 560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Elektronik, Beleuchtung: maximal 460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Eigenständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind nicht zulässig.

### **1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. 31 Abs. 1 BauGB)**

1.3.1 In den Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter) nicht überschreiten.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel<sup>1</sup> (Lr) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent<sup>2</sup> (IKzulässig) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq IK_{\text{zulässig}}$  ist.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingentes  $IK_{\text{zulässig}}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Fläche, für die IFSP festgesetzt sind, maßgeblich. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm.

1.3.2 Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel (Lr) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr)  $\leq 40$  dB(A) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)  $\leq 25$  dB(A) ist.

1.3.3 Im Rahmen bestehender Nutzungen sind bauliche und sonstige Vorhaben unter der Voraussetzung, dass durch diese die bereits auf dem Grundstück vorhandene und nach dem Bebauungsplan an sich nicht zulässige immissionswirksame abgestrahlte Schallemission nicht erhöht wird, ausnahmsweise zulässig. Die immissionswirksame Schallemission des Vorhabens muss dann um mindestens 10 dB(A) unter den in der Planzeichnung festgesetzten Werten liegen.

---

<sup>1</sup> Lr: Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) “ vom 26. August 1998.

<sup>2</sup>  $IK_{\text{zulässig}}$ : Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der VDI-Richtlinie „Schallausbreitung im Freien “ vom Januar 1988 mit einer Emissionsorthöhe von 3 m und einer Mittelfrequenz von 500 Hz.

1.3.4 Eine Grundstücksteilung ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dem abgeteilten Betriebsgrundstück das zugeordnete Immissionskontingent (IKzulässig) an den maßgeblichen Immissionsorten tatsächlich zur Verfügung steht.

Im Falle einer Grundstücksteilung ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten IFSP zulässig, wenn die Summe der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen oder Betriebe auf dem geteilten und abgeteilten Betriebsgrundstück das dem Gesamtgrundstück zugeordnete Immissionskontingent (IKzulässig) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht übersteigt.

1.3.5 Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entbindet nicht von der Pflicht weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

### **2.1 Allgemeine Festsetzungen zur Gebäudehöhe**

2.1.1 Der Bezugspunkt 0,0 für die Höhe der baulichen Anlagen in dem Gebiet **SO-2** ist die Fahrbahnoberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Lotschstraße in der verlängerten Achse der Mitte des Grundstücks mit der Flurstücknummer 3654/27.

2.1.2 Als Bezugspunkt 0,0 für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **SO-3** wird die Bestandshöhe der Lotschstraße an der in der Planzeichnung als „Bezugspunkt 0,0 “ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32:  $x = 435274.6105$ ,  $y = 5451125.1862$ ) bestimmt.

2.1.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das Maß zwischen den nach Ziffer A.2.1.1 bzw. A.2.1.2 festgesetzten Bezugspunkten und dem höchstgelegenen Punkt der jeweiligen Dachhaut bzw. der jeweiligen Oberkante Attika.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung im SO-2**

2.2.1 Es wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten

werden darf.

2.2.2 Die maximale GFZ beträgt 2,4.

2.2.3 Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 13,00 m.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung im SO-3**

2.3.1 Es wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.

2.3.2 Die maximale GFZ beträgt 2,4. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan entlang der nördlichen und östlichen Seite des Gebäudes im SO-3 vorgesehenen Arkaden bleiben bei der Ermittlung der GFZ nach § 20 Abs. 4 BauNVO außer Betracht.

2.3.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) ergeben sich aus der Planzeichnung.

## **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

3.1.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.1.2 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich des SO-2 sowie des SO-3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem sowie von Fahnen und Werbepylonen / Werbestelen und von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern sind, unter Berücksichtigung der nach Ziffer A.9.2 getroffenen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Technische Dachaufbauten (Lüftungsanlagen u.ä.), welche nicht unter Ziffer B.1.3 fallen, sind nur innerhalb der an dem Übergang zum östlichen Teilbereich in der Planzeichnung schraffierten Fläche bis zu einer maximalen Höhe von 2,0m zulässig. Diese Dachaufbauten werden bis zu 2m hoch eingehaust.

## **5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Bereich des SO-2 sowie des SO-3 sind nur Stellplätze zulässig. Diese sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

## **7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

7.1.1 In der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht „L “ zugunsten der CREOS Deutschland GmbH gekennzeichnet. Das festgesetzte Leitungsrecht dient dem Schutz der in der Bornbachstraße verlaufenden, der öffentlichen Gasversorgung dienenden, Gashochdruckleitung der CREOS Deutschland GmbH.

7.1.2 Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 S. 1 LBauO dürfen innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nicht errichtet werden.

*Hinweis: Der Bau von Straßen, Wegen und Stellplätzen, Bodenab- und -auftrag sowie Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der CREOS Deutschland GmbH. Bei der Planung und Bauausführung ist des Weiteren die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen “ der CREOS Deutschland GmbH zu beachten.*

## **8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **8.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

*Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen beruhen auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsbebauungsplan.*

- Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese können der Anlage in Kapitel E zu den textlichen Festsetzungen entnommen werden.
- Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die An-

forderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109<sup>3</sup> „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

*Hinweis: In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Raummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40 %) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.*

<sup>3</sup> Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königstraße 21, im Bürgerbüro, Zimmer 2 eingesehen werden.

- Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3
$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m <sup>2</sup> $S_{(G)}$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m <sup>2</sup> .										

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_{(G)}$

## 8.2 Orientierung haustechnischer Anlagen

Technische Dachaufbauten gemäß Ziffer A.4 und sonstige haustechnische Anlagen dürfen mit ihren Emissionsquellen nicht zur südlich angrenzenden Wohnbebauung „Am Gutleuthaus “ orientiert sein.

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

**9.1** Die **Pflanzliste** der landespflegerischen Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter *Kapitel D* gesondert abgedruckt.

### 9.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Plangebiet

#### 9.2.1 M1 - Erhalt des Gehölzstreifens im SO-3

Der in der Planzeichnung gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichnete, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Bereich ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die vorhandenen Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

#### 9.2.2 M2 - Fassaden- und Pergolenbegrünung im SO-3

- Die Fassade an der Südseite im aufgestockten Bereich der Verwaltung ist unter Zuhilfenahme von mindestens fünf vertikalen Rankhilfen und zwei horizontalen Rankhilfen in der ungegliederten Fläche des aufgestockten Bereichs im 2. Obergeschoss zu begrünen.
- Die Pergola im nördlichen Bereich der Westseite des Dachgartens ist unter Zuhilfenahme von Rankhilfen zu begrünen. Die Rankpflanzen sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **(GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

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

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

##### **1.1 Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 22°, wenn diese als Satteldach oder Pultdach ausgebildet werden.

##### **1.2 Farbe und Material von Dächern und Fassaden**

*Hinweis: Die Fassadengestaltung der Gebäude im SO-2 und SO-3 im Detail wird im Durchführungsvertrag geregelt.*

1.2.1 Leucht- und signalfarbene Fassaden und Dacheindeckungen sind i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) unzulässig. Gleiches gilt für glänzende oder reflektierende Materialien und Farben. Hiervon ausgenommen ist grundsätzlich das „Ehrmann-Orange“ (RAL 2000).

##### **1.3 Energie- und Warmwassergewinnungsanlagen**

1.3.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - zulässig, wenn sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

#### **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

##### **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierzu geeignete Pflanzen können der Pflanzliste in Punkt 3 in Kapitel D entnommen werden.

#### **3 Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

3.1.1 Zur Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Ökopflaster (Sickerpflaster), offenfugiges

Pflaster, Drain-Pflaster, Rasengitterpflaster bzw. wassergebundene Decke etc.) zulässig, soweit hiervon keine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens ausgeht. Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen.

3.1.2 Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen / -container und für im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

#### **4 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

4.1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

4.1.2 Nicht transparente Einfriedungen sind nur in Verbindung mit einer eigenständigen vorgelagerten Bepflanzung („lebende Hecke“) oder in Verbindung mit einer Wandbegrünung zulässig.

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

5.1.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist nicht zulässig.

5.1.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist, mit Ausnahme von Werbeanlagen auf bzw. an der Stahlkonstruktion an der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes im SO-3 (blaue Schraffur in der Planzeichnung), unzulässig.

5.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

5.1.4 Maximal 15 % einer Gebäudefassade und insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Fassadenabwicklung eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder flachen Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

5.1.5 Für die Bebauung im SO-3 werden in Ergänzung zu den Festsetzungen in den vorstehenden Ziffern B.5.1.1 bis B.5.1.4 folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Bespannung der maximal 15,70 m hohen und maximal 5,00 m breiten Stahlkonstruktion u.a. mit bedrucktem Stoff und Bildern aus der Ausstellung des Wohn- und Einrichtungshauses an der Süd-Ost-Ecke (blaue Schraffur) ist zulässig. Die Bespannung darf temporär sein, d.h. die Stahlkonstruktion darf vollständig oder in Teilbereichen, vorübergehend oder bei Ausstellungswechsel, offen bleiben.
- Zu beiden Seiten der Haupteingangshalle darf jeweils ein angeleuchtetes, hinterleuchtetes und/oder selbstleuchtendes „Ehrmann-Logo mit typischem Ehrmann-Schriftzug“ mit einer Länge von maximal 12,50 m und einer Höhe von maximal

3,50 m platziert werden.

- Es dürfen maximal zwölf in Reihe zu stellende Fahnenmasten aufgestellt werden, wobei diese gleichmäßige Abstände untereinander, einen Abstand von mindestens 1,5 m von der Straßenaußenkante aufweisen, sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen müssen. Es ist nicht zulässig, die Fahnenmasten anzuleuchten. Die Fahnenmasten dürfen maximal 9,0 m hoch sein.
- Pollerleuchten sind zulässig.
- Auf der Nordseite darf im westlichen Bereich entlang der Lotschstraße ein angeleuchtetes Werbeplakat bzw. angeleuchtetes Bild mit einer maximalen Größe von 5,00 x 5,00 m angebracht werden.
- An allen anderen Gebäudeflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.
- Hinweisschilder auf bzw. an den Parkplätzen sind zulässig.

5.1.6 Für die Bebauung im SO-2 werden in Ergänzung zu den Festsetzungen in den vorstehenden Ziffern B.5.1.1 bis B.5.1.4 folgende Festsetzungen getroffen:

- Flachtransparente dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Flache Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes lediglich im Rahmen der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe, jedoch maximal um 1,0 m überschreiten. Werbeanlagen, die die Dachtraufe bzw. Oberkante der Flachdachattika überschreiten, dürfen in Richtung Norden und Westen nicht in die freie Landschaft wirken bzw. von dort aus sichtbar sein.
- Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskrantung vor der Wand von 1,5 m sowie die Dachtraufe bzw. Oberkante der Flachdach-Attika nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen pro Grundstücksseite bis zu 4 Ansichtsflächen aufweisen, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche 20,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und jede Ansichtsfläche maximal 5,00 m breit sein darf. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,80 m nicht überschreiten. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen. Sie dürfen angeleuchtet werden.
- Es dürfen maximal sechs in Reihe zustellende Fahnenmasten aufgestellt werden, wobei diese gleichmäßige Abstände untereinander, einen Abstand von mindestens 1,5 m von der Straßenaußenkante aufweisen, sich in Masthöhe sowie Höhe und

Format der Aufhängung entsprechen müssen. Es ist nicht zulässig die Fahnenmasten anzuleuchten. Die Fahnenmasten dürfen maximal 8,0 m hoch sein.

- Pollerleuchten sind zulässig.
- Auf der Ostfassade des Gebäudes darf im oberen südlichen Bereich ein angeleuchtetes Werbeplakat mit einer Größe von maximal 5,50 m x 2,70 m angebracht werden.
- Auf der Südfassade des Gebäudes darf über dem Eingangsbereich ein angeleuchtetes, hinterleuchtetes und/oder selbstleuchtendes „Ehrmann-Logo mit typischem Ehrmann-Schriftzug“ mit einer Länge von maximal 6,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m platziert werden. Darüber hinaus darf westlich des Eingangsbereichs ein angeleuchtetes Werbeplakat mit einer Größe von maximal 12,0 m x 2,8 m angebracht werden.
- Auf der Westfassade des Gebäudes dürfen folgende Werbeplakate angebracht werden: im oberen südlichen Bereich ein angeleuchtetes Werbeplakat mit einer Größe von maximal 6,0 m x 2,70 m sowie bis zu vier Plakatwände mit einer Größe von jeweils bis zu 5,0 m x 4,0 m.
- Auf der Nordfassade des Gebäudes darf ein angeleuchtetes Werbeplakat mit einer Länge von maximal 10,00 m und einer Höhe von maximal 2,50 m platziert werden.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur am Ort der Tätigkeit zulässig, dürfen angeleuchtet werden und dürfen nicht in die freie Landschaft wirken bzw. von dort aus sichtbar sein.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.
- Hinweisschilder auf bzw. an den Parkplätzen sind zulässig.

## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Altablagerungen / Altlasten

- Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans C17 fanden seitens der Unteren Abfallbehörde, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abdeckend, umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Bodenbelastungen statt<sup>4</sup>:

- Alle Flächen, die ursprünglich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden, bei denen also aufgrund der Vornutzung kein Umgang mit gefährlichen Stoffen stattgefunden hat, wurden in die Kategorie I eingestuft (verwendete Kennzeichnung I<sub>HE</sub>).

Alle weiteren Flächen, die ebenfalls mit I bezeichnet sind, wurden aufgrund weiterer Untersuchungen in die Kategorie I mit entsprechendem Index eingestuft. In diesem Zusammenhang wurden Flächen, die mit dem Verdacht auf das Vorliegen einer Bodenbelastung aus der Historischen Erkundung (HE) hervorgingen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens orientierend untersucht (OU). Wurde hierbei der Verdacht nicht bestätigt erfolgte eine Einstufung nach I<sub>OU</sub>. Flächen auf denen eine schädliche Bodenverunreinigung durch Sanierung beseitigt wurde wurden mit I<sub>SAN</sub> bezeichnet.

- Flächen, bei denen sich im Rahmen der orientierenden Untersuchungen der Verdacht auf das Vorliegen von Bodenbelastungen ergab, bzw. sich der nach HISTE vorliegende Verdacht bestätigte, wurden mit III<sub>OU</sub> gekennzeichnet.

- Bei der Bewertung der Flächen gemäß des „Konzept zum Umgang mit erheblichen Bodenbelastungen bei der verbindlichen Bauleitplanung in Bestandsgebieten der Stadt Landau in der Pfalz “ wurden folgende Bezeichnungen mit Indizes verwendet:

I<sub>HE</sub> nach HE kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigung

I<sub>OU</sub> nach OU kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigung

I<sub>SAN</sub> durch Sanierung schädliche Bodenverunreinigung beseitigt

III<sub>OU</sub> nach OU weiterer Handlungsbedarf gegeben; daher Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan

- In diesem Zusammenhang hat die Untere Abfallbehörde bereits am 26.09.2003 mitgeteilt, dass bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auf Flä-

---

<sup>4</sup> siehe hierzu „Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde für den B-Plan C17 “ vom 26.09.2003

chen, bei denen konkrete Anhaltspunkte bestehen, die den hinreichenden Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. einer Altlast i.S. d. BBodSchG begründen (Einstufung III<sub>0</sub>), im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens eine Detailuntersuchung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen ist, soweit derartige Untersuchungen nicht bereits nach § 9 Abs. 2 BBodSchG durch die zuständige Behörde angeordnet worden sind.

- Für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 C ergeben sich folgende Tatbestände:
  - 1) Lotschstraße 7
    - Flst.-Nr. 3653/6      Bewertung: I<sub>HE</sub>
  - 2) Lotschstraße 8
    - Flst.-Nr. 3654/27      Bewertung: I<sub>HE</sub>
  - 3) Verkehrsflächen
    - Flst.-Nr. 3653/2 (tlw.)      Bewertung: I<sub>HE</sub>
    - Flst.-Nr. 3654/30 (tlw.)      Bewertung: I<sub>HE</sub>
    - Flst.-Nr. 3654/31 (tlw.)      Bewertung: I<sub>HE</sub>

## 2 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten grundsätzlich und frühzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Rein vorsorglich weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

- Bei Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Bau-firmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direkti-on Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern not-wendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu mel-den, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegen-stände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchä-ologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgra-bungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforde-rungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

### **3 Artenschutz und Ökologische Baubegleitung**

- Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume und sonstige Grünbestände wie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Ausnahmen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die Untere Natur-schutzbehörde zulässig. Verstöße gegen diese Bestimmung stellen eine Ord-nungswidrigkeit gemäß § 69 Abs. 3 Nr. 13 BNatSchG dar.

- Unabhängig von dem oben genannten Zeitraum sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zum Individual- und Wohnstättenschutz bei allen Gehölzarbeiten im-mer zu beachten.

Vor der Fällung/Rodung sollten Bäume und Sträucher von einem Fachkundigen in Augenschein genommen werden, um einen Überblick darüber zu erhalten, ob und

mit welchem Inventar an geschützten Arten im Einzelfall zu rechnen ist (Ökologische Baubegleitung). Wenn es Hinweise auf Lebensstätten besonders geschützter Arten an den Bäumen gibt, sind diese zu beachten. Gerade ältere, morsche und höhlenreiche Bäume sind Quartiere für Fledermäuse und andere Säugetierarten. Sofern dies der Fall ist, muss vor der Rodung eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde (SGD Süd, Neustadt/Weinstraße) beantragt werden.

Ansonsten droht auch hier ein Verstoß gegen die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG, der sogar den Straftatbestand gemäß § 71 BNatSchG erfüllen kann.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelwelt daher generell auf Gehölzrückschnittmaßnahmen und Gehölzbeseitigungen während der Brutzeit zu verzichten und planbare Maßnahmen in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zu legen.

- Auch bei einer Räumung von Baufeldern (außerhalb von Gehölzbeständen) sowie dem Abbruch von Gebäuden ist das Artenschutzrecht (Tötungsverbot, Beseitigungs- und Beeinträchtungsverbot der Lebensstätten, bei streng geschützten Reptilienarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zusätzlich Störungsverbot in Reproduktion) zu beachten.

Der Bauherr ist verpflichtet vor Beginn einer Baumaßnahme zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch sein Bauvorhaben beeinträchtigt werden können, bzw. ob sich geschützte Tiere oder deren Lebensstätten im Maßnahmenbereich befinden (Ökologische Baubegleitung).

Sollten von der Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein, ist die zuständige Obere Naturschutzbehörde (SGD Süd, Neustadt/Weinstraße) rechtzeitig einzubinden. In diesem Fall sind entsprechende Maßnahmen des Artenschutzes zu realisieren. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die durch die SGD Süd zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden (z.B. zeitliche Anpassung oder eingriffsminimierende Maßnahmen).

#### **4 Außer Betrieb befindliche Leitungen**

- Durch das Plangebiet verläuft eine stillgelegte Gasleitung der CREOS Deutschland GmbH (siehe hierzu Planzeichnung). Diese Leitung darf überbaut werden. Sollte

die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, kann diese in Abstimmung mit der CREOS Deutschland GmbH in den betreffenden Abschnitten geschnitten und aufgenommen werden. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten sind vom Vorhabenträger und zu dessen Lasten durchzuführen.

## **5 Barrierefreies Bauen**

- Öffentlich-zugängliche Gebäude, Arbeitsstätten, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gem. den DIN 18024-1, 18024-2, 18040-1, 18040-2 sowie 18070 barrierefrei gestaltet werden, so dass sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die DIN 81-70, 15325, 18025-1 und 32984 sind zu beachten.

## **6 Baugrunduntersuchung**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

## **7 Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleitungspegel und Nachweis deren Einhaltung im Einzelgenehmigungsverfahren**

- Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel basiert auf der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien “ vom Januar 1988, unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, des Boden- und Meteorologie-dämpfungsmaßes sowie des Luftabsorptionsmaßes. Für die Fläche der Sondergebiete wurde von freier Schallausbreitung ausgegangen. Die Emissionshöhe wurde mit 3,00 m über Gelände angenommen. Die Frequenz beträgt 500 Hz.
- Der Nachweis, dass die Vorhaben mit den die zulässigen Schallemission betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen übereinstimmen, ist auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **8 Bergrechtliche Aspekte**

Es wird darauf hingewiesen, dass

08.10.2018

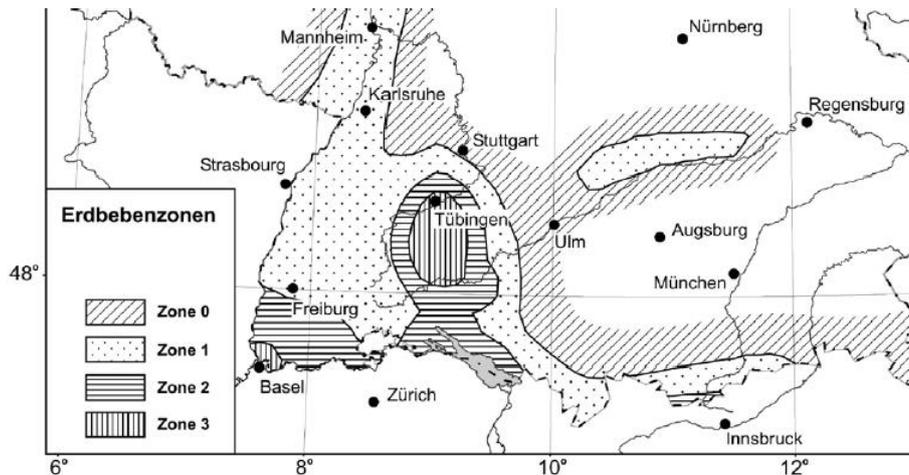
FASSUNG FÜR DIE ERNEUTE BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

- sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-West I “ des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau “ befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin des Erdölgewinnungsbetriebes „Landau “ ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.
- Teile des Plangebiets von dem Bewilligungsfeld für Erdwärme „Landau “ überdeckt werden. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Gewinnung von Erdwärme. Rechtsinhaberin der Bewilligung „Landau “ ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.

Nach Mitteilung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet keine Bohrungen niedergebracht. Zudem hat mit Schreiben vom 09.12.2015 und 10.12.2015 die Rechtsinhaberin mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Einschränkungen aufgrund der verliehenen Berechtigungen bestehen.

## **9 Erdbebensicheres Bauen**

- Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erbeben als seismologisch aktive Region bekannt ist. Seismotektonisch wird der Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wie das übrige Stadtgebiet - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.
- Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten “ sowie der DIN 4150-1 bis -3 „Erschütterungen im Bauwesen “ wird daher hingewiesen.



Erdbebenzonen in Deutschland auf Basis der DIN 4149

(Quelle: DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten “, 2005)

## 10 Grenzabstände / Freihalten des Lichtraumprofils

- Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

*Bäume (ausgenommen Obstbäume):*

- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m
- stark wachsende Bäume 2,00 m
- alle übrigen Bäume 1,50 m

*Beerenobststräucher:*

- Brombeersträucher 1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m

*Hecken:*

- Obstbäume:*
  - Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m
  - Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m
  - Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m
  - Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
- Walnuss sämlinge 4,00 m
- Kernobst, stark wachsend 2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend 1,50 m

*Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):*

- stark wachsende Sträucher 1,00 m
- alle übrigen Sträucher 0,50 m

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Lichtraumprofil der Lotschstraße bzw. der Bornbachstraße frei zu halten ist.

## 11 Grüngestaltung der Baugrundstücke

- Es wird empfohlen Stellplätze auf den Baugrundstücken bei einreihiger Anordnung der Stellplätze pro 4 Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung pro 8 Stellplätze mit mind. einem hochstämmigen Laubbaum in der in der beigefügten Pflanzliste (siehe Kapitel D) dargelegten Qualität zu pflanzen.  
Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.
- Es wird empfohlen Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern < 12° zu begrünen.
- Es wird empfohlen Einfriedungsmauern sowie Fassaden von Gebäuden deren Wände auf einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> fenster- und türlos sind, zu begrünen. Hierzu geeignete Pflanzen können der Pflanzliste in Kapitel D entnommen werden.

## 12 Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. zur Grundstücksbewässerung, zuzuführen und zumindest einen Teil der Dachfläche zu begrünen.
- Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

## 13 Koordination von Leitungsarbeiten

- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Baumaßnahmen zu unterrichten.  
Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

## 14 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

- Ordnungswidrig im Sinne des § 69 Abs. 3 Nr. 13 BNatSchG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG einen Baum, eine Hecke, einen lebenden Zaun, ein Gebüsch oder ein anderes Gehölz abschneidet oder auf den Stock setzt.

## 15 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 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 Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
  - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
  - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz für Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch 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 am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Becquerel (Bq) pro Kubikmeter bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bis hohes Radon-Potenzial (> 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Daher wird grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

## **16 Richtfunkstrecken**

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG und der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind, da für diese, unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, keine Beeinflussungen zu erwarten sind.

Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen jedoch im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecken ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch die Betreiber der Richtfunkstrecken.

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

- 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 § 202 BauGB.

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

## **18 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen**

Für die Durchführung von Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen “.

## **19 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen**

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen “ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang soll u.a. im Bereich unterirdischer Ver- und Versorgungsleitungen (Leitungen) ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Wahrung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Im Bereich von unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird vor der Realisierung geplanter Maßnahmen eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen durch den Leitungsbetreiber sowie eine technische Abstimmung zu Änderungen und/oder Sicherungen der Leitungen erforderlich.
- Mit Schreiben vom 05.11.2015 hat die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet unternehmenseigene Telekommunikationsli-

nien befinden, die zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang ist eine Planauskunft und Einweisung von nachfolgender Stelle einzufordern:

Deutsche-Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Des Weiteren ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Des Weiteren müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

## **20 Vorschriften, die der Planung zugrunde liegen**

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königstraße 21, im Bürgerbüro, Zimmer 2 zur Einsicht bereitgehalten.

**D PFLANZLISTE**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für die Gartenflächen können Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

**1 Begrünung von Stellplatzflächen**

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Mindestgröße von Pflanzbeeten: 6 m<sup>2</sup> (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

**2 Fassadenbegrünung**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm, im Container

<i>Aristolochia macrophylla</i>		<i>Pfeifenwinde</i>	<i>Clematis</i>	<i>in</i>
<i>Sorten</i>	<i>Waldrebe</i>			
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>	<i>Lonicera henrii</i>	<i>Jelänger-</i>	
<i>jelieber</i>				
<i>Parthenocissus spec.</i>	<i>Wilder Wein</i>	<i>Rosa spec.</i>	<i>Kletterrosen</i>	

**3 Grundstücksbegrünung**

- Bäume I Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
-------------------------	--------------------	----------------------	-------------------

08.10.2018

FASSUNG FÜR DIE ERNEUTE BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

- Bäume II Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>		

- Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Euonimus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>

**E ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: HIER LÄRMPEGELBEREICHE**

