

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“
2. Änderung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Entwurfssfassung vom Januar 2019



Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung – Stadtbauamt
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz



ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Inhaltsübersicht

Teil A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4	Stellplätze und Nebenanlagen	4
5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
6	Gehrechte	4
7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	5
8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	7
Teil B	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	9
1	Erschließungsplanung	9
2	Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet	9
3	Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen	10
4	Radonvorkommen und -vorsorge	10
5	Auffüllungen und Einbau von Erdmassen	11
6	Denkmalschutz	11
7	Bergrechtliches Bewilligungsfeld	11
8	Kampfmittel	12
9	Erschütterungen / Geothermie	12
10	Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG	12
11	Brandschutz	12
12	Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung	13
13	Barrierefreies Bauen	13
14	Entwässerung / Schutz vor Starkregenereignissen	13
15	Grünordnerische Hinweise	14
16	Verweis auf die Zuordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans C 25	15
17	Artenschutz / CEF-Maßnahmen	15
Teil C	Pflanzlisten (nicht abschließend)	16
1	Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung	16
2	Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung	16
3	Pflanzqualitäten:	17

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Rechtsplans.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

1.1 MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- (1) Vergnügungsstätten,
- (2) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH als zwingendes Maß und TH_{STAFFEL} als Höchstmaß) gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

Teilbereich	GRZ	Vollgeschosse	TH	TH _{STAFFEL} ≤
MU 1	Bestandsfestschreibung / Baukörperfestsetzung / Denkmalschutz			
MU 2	0,4	II + §	7,00 m	10,00 m

Tabelle 1: Maßfestsetzungen

Im mit § gekennzeichneten Bereich wird die Errichtung maximal eines Staffelgeschosses als verpflichtend festgesetzt. Über den Staffelgeschossen sind keine weiteren (Staffel-) Geschosse zulässig.

Die Traufhöhe (TH) ist als zwingendes Maß definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (Endausbau, Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte. Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Brüstungsoberkante/Attika des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Die Traufhöhe für Staffelgeschosse (TH_{STAFFEL}) ist als Höchstmaß definiert, als die maximale Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut des Staffelgeschosses mit der Oberkante der Dacheindeckung des Staffelgeschosses und der Höhe der erschließenden Straße (Endausbau, Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte. Bei Ausbildung einer Attika gilt hier die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt.

Bei Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des ersten Vollgeschosses ist für den Baukörper eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen um maximal 1,00 m zulässig.

Es wird festgesetzt, dass an der in der Planzeichnung markierten Stelle ein Luftgeschoss (Durchgang) im Erdgeschoss in Form einer Wegeverbindung zu Gunsten der Allgemeinheit zu errichten ist. Die Nutzungsart des Baugebietes gilt ab dem Geschoss über dem Durchgang. Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind zu beachten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen und Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen, und die oberirdischen Stellplätze die straßenabgewandte Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschreiten.

5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend ihrer Funktion anzulegen bzw. zu erhalten oder auszubauen.

6 Gehrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Im Bebauungsplan wird ein Gehrecht zwischen der Hartmannstraße und der Heinrich-Diehl-Straße zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 SM 1: Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen und Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

SM 1.1: Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen und Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

In Teilen des Urbanen Gebietes MU 1 (vgl. Inselkarte auf der Planzeichnung) sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der mit dem Planzeichen  abgegrenzten und mit SM 1.1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der mit dem Planzeichen  versehenen Baugrenzen

1. keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 November 1989 (Beuth Verlag) und
2. keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten

zulässig.

Der entsprechende schalltechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben im Zuge des Anzeigeverfahrens zu erbringen.

7.2 SM 2 bis SM 5: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) und Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM 2 bis SM 5 bezeichneten Flächen (vgl. Inselkarte auf der Planzeichnung) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis ≤ 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis ≤ 70,0	40	35
SM 4	V	70,0 bis ≤ 75,0	45	40
SM 5	VI	75,0 bis ≤ 80,0	50	45

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden innerhalb der mit SM 2 bis SM 5 bezeichneten Flächen, sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden innerhalb der im Bebauungsplan mit SM 2 bis SM 5 festgesetzten Flächen vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden. Insofern an den Fassaden innerhalb der mit SM 2 bis SM 5 festgesetzten Flächen Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen, kann auf den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

7.3 EM 1: Anforderungen an die Gebäudekonstruktion aufgrund von Erschütterungen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit EM 1 bezeichneten Fläche (vgl. Inselkarte auf der Planzeichnung) sind Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume in Gebäuden mit einer Holzständerkonstruktion oder mit Holzbalkendecken nur dann zulässig, wenn im Zuge des Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens nachgewiesen wird, dass in den Wohnungen hinsichtlich der durch die Bahnstrecke hervorgerufenen Erschütterungen, die Anforderungen der Tabelle 1 der DIN 4150 Teil 2 ‚Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf den Menschen in Gebäuden‘ vom Juni 1999 (Beuth-Verlag) erfüllt werden.

8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1.1 Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung von Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze in einreihiger Anordnung und pro 8 Stellplätze in doppelreihiger Anordnung mindestens 1 Laubbaum Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Grundfläche zu erfolgen. Die Baumscheiben sind mit krautiger Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und vor Überfahren zu sichern.

8.1.2 Begrünung Fahrradabstellplätze

Je 25 Fahrradstellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität mind. 3xv, nach beiliegender Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen neu zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Grundfläche zu erfolgen. Die Baumscheiben sind mit krautiger Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und vor Überfahren zu sichern.

8.1.3 Begrünung der Grundstücksflächen

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, mind. 3xv mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste). Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Auf dem Grundstück zu erhaltende Bäume sind auf die vorstehende Pflanzverpflichtung anzurechnen.

Die Pflanzungen nach den Festsetzungen 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.4 können auf das Pflanzmaß angerechnet werden.

8.1.4 Sonstige Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

Je Grundstück und je angefangene 25 m Straßenfront ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus der Artenliste in der Vorgartenzone zu pflanzen und zu erhalten („Hausbaum“), wenn an der erschließenden Straße keine Baumpflanzungen im öffentlichen Raum vorgesehen sind. Bei Eckgrundstücken ist für die Berechnung der Straßenfront nur die längste der an die Straßen grenzenden Grundstücksseiten zu berücksichtigen.

Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80 % zu begrünen.

8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestehende Bäume auf den Flächen MU1 und MU2 sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Können Bäume nicht erhalten werden ist eine Ausgleichpflanzung gemäß den Pflanzlisten 1A und 1B im Verhältnis 1:2 durchzuführen.

Teil B Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien

1 Erschließungsplanung

Im Rahmen der Erschließungsplanung einzelner Teilbereiche der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Versorgungsträger rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen sowie rechtzeitig vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen sind die VDE-Bestimmungen und das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, zu berücksichtigen. Durch Bepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden."

Bei Planungen von Straßen und Wegen sind die Anlieger im Rahmen der Ausbauplanung zu beteiligen.

2 Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet

Gemäß dem vorliegendem Baugrundgutachten der ICP vom 12.07.2001 wird darauf hingewiesen, dass einige Bereiche des Plangebietes nur einen mäßig tragfähigen bis setzungsempfindlichen Baugrund aufweisen. Für einzelne Bauvorhaben werden daher spezielle Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Das angegebene Gutachten kann im Stadtbauamt eingesehen werden.

Hinzu kommt, dass es sich beim Plangebiet um ein über mehr als 100 Jahre baulich genutztes und mehrfach umgestaltetes Areal handelt. Untersuchungen zum Baugrund wurden bisher nur in den Erschließungsachsen und in bereits wieder bebauten Bereichen durchgeführt. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurden alle angetroffenen Keller inklusive Fundamente entfernt. In weiteren Bereichen wurden Fundamente und Keller nicht mehr vorhandener Gebäude ebenfalls weitgehend beseitigt. Belassen wurden Baureste nur dort, wo ausschließlich stark entfestigte Sandsteinfundamente ohne begleitende Bodenbelastungen vorlagen. Soweit wesentlich Reste von tiefliegenden Wehrgängen, Leitungskanälen belassen wurden, sind diese dokumentiert. Die Aushubbereiche wurden lagenweise verfüllt und verdichtet. Zur Verfüllung kam ein dem anstehenden Material vergleichbarer Boden überwiegend aus Baumaßnahmen im Stadtgebiet von Landau. Die Verdichtung erfolgte auf > 98% Proctordichte. In den Jahren 2012-2016 wurden flächendeckende Untersuchungen auf Kampfmittel durchgeführt. Diese gingen zum Teil mit der Umsetzung und dem lagenweisen Wiedereinbau von Auffüllungsmaterial einher.

Es obliegt dem Bauherren Untersuchungen hinsichtlich der Baugrund Eigenschaften und der Gründung gemäß den Regelwerken DIN 4020 sowie DIN EN 1997-1 und -2 durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 / DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind bei der Bebauung zu beachten.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in ihrer Vergangenheit militärisch genutzt. Durch unbekannte mögliche natürliche Gegebenheiten (z.B. stauende Schichten), Bodenbeeinflussungen durch die o.g. Nutzungen oder unbekannte vorhandene bauliche Anlagen (z.B. Fundamente) im Untergrund kann das Vorhandensein und die Bildung von Stau- / Schichten nicht ausgeschlossen werden. Daher werden die Errichtung druckwasserdichter Keller sowie wasserdichte Kellerschächte / druckwasserdichte Kellerfenster empfohlen.

3 Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

Im Gebiet der ehemaligen Kaserne Estienne-et-Foch wurden umfangreiche, nahezu flächendeckende Untersuchungen auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen durchgeführt. Für sanierungspflichtige Belastungen wurden in Abstimmung mit der SGD Süd (KOAG-Verfahren) Sanierungsmaßnahmen festgelegt. Sanierungsziel war hierbei in allen Fällen die Sicherstellung einer sensiblen Nutzung (Wohnbebauung). Über die Beseitigung von sanierungspflichtigen Belastungen hinaus, wurden im Zuge der Gebäuderückbauten und der Entsiegelung der Flächen auch Bereiche mit geringeren Belastungen und Bereiche mit Altfundamenten gezielt ausgehoben und vom Gelände verbracht. Die Wiederauffüllung der Sanierungsbereiche erfolgte mit Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z0 bis Z1.1 (LAGA-TR 20, 2004). Umfangreiche Unterlagen zur Dokumentation der Maßnahmen liegen vor.

4 Radonvorkommen und -vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann in mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Landau mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³- zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen

4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

5 Auffüllungen und Einbau von Erdmassen

Bei der Auffüllung von Flächen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch- und / oder Aushubmaterial sind die Vorgaben des Alex-Infoblattes 24 „Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (DB)“, Stand Juli 2007, des Alex-Infoblattes 25 „Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei bodenähnlichen Anwendungen“, Stand Juli 2007, des Alex-Infoblattes 26 „Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt bei technischen Bauwerken“, Stand Juli 2007, und des Alex-Infoblattes 27 „Zusätzliche Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien in Gebieten mit naturbedingt (geogen) erhöhten Hintergrundwerten“, Stand Juni 2010, zu beachten.

6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Denkmalzone. Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind zu beachten. Veränderungen an der äußeren Gestalt von Gebäuden und baulichen Anlagen bzw. Veränderungen an Gebäuden sind nach § 13 DSchG einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist nach den Maßgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuholen. Dem Umgebungsschutz gemäß § 4 DSchG bei Maßnahmen in der Nähe zu Kulturdenkmälern ist Rechnung zu tragen.

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Sollten bei Bauarbeiten archäologische Funde nach § 3 i. V. m. § 16 DSchG zutage treten, ist unverzüglich die Generaldirektion Kulturelles Erbe (ehemals Landesamt für Denkmalpflege), Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232-6757-40 einzuschalten.

Die Fundstellen sind möglichst unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 2978, Seite 159 ff.) in der jetzt geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245), wird hingewiesen. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde ist eine angemessene Frist zur fachgerechten Dokumentation und ggf. auch Bergung der Funde einzuräumen.

7 Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans C 25 befindet sich innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-West III“ (bereits erloschenes Feld). Hierbei handelt es sich um eine

öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

8 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Räumkonzept wurde im Auftrag der Stadt erstellt und die Kampfmittelräumung gemäß des Konzeptes durchgeführt.

Trotz der bereits durchgeführten Untersuchungs- und Räumungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind daher mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Bei der Durchführung von Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sind die Belange des Natur- und Artenschutzes soweit möglich zu berücksichtigen. Sollten Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sein, sind die Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und anschließend wieder auszugleichen.

9 Erschütterungen / Geothermie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Erdbebenzone I. Auf die Vorschriften für das Bauen gemäß DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird hingewiesen. Natürlich bedingte sowie geringfügige induzierte Erderschütterungen sind möglich.

10 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG

Die Deutsche Telekom GmbH ist im Zuge der Planung mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu beteiligen, um eventuelle Baumaßnahmen im Hinblick auf vorhandene oder neue bzw. entfallende TK-Linien zu koordinieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

11 Brandschutz

Auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie auf die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBau0 errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5 1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.

Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.

12 Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung

Die Energie Südwest Netz GmbH ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Koordinierung von Erd- und Bauarbeiten für die Sicherung von Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung an der Planung zu beteiligen.

13 Barrierefreies Bauen

Die DIN-Normen 18040-1 (Wohnungen) und 18040-2 (öffentlich zugängliche Gebäude) sind bei der Planung und Erstellung von Bauvorhaben zu beachten.

14 Entwässerung / Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Als geeignete Maßnahme wird z.B. die Erhöhung von Zugängen auf ein Maß von mindestens 0,20 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt der Straße (Endausbau, Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden.

15 Grünordnerische Hinweise

15.1 Allgemeine Hinweise

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

Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten.

Die endgültige Festlegung der Pflanzstandorte für festgesetzte Pflanzungen erfolgt bei weiterem Baufortschritt, wenn die Lage der Grundstückszugänge und -zufahrten genau bekannt ist.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

15.2 Begrünungsplan zum Bauantrag

Die Einhaltung der getroffenen landespflegerischen Festsetzungen wird im Baugenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt, dass dem Bauantrag ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist. Dieser wird damit zum Bestandteil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen sowie zum Gegenstand der Baugenehmigung.

15.3 Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der potenziellen Nutzungszeiten durch Fledermäuse, ggf. vorherige Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz und weitergehende Schutzmaßnahmen:

Höhlenbäume stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Eine Quartiernutzung ist sowohl im Sommer als auch im Winter denkbar. Im Fall einer erforderlichen Rodung von Höhlenbäumen sollte diese im Oktober stattfinden, da dann die Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Fledermäusen relativ gering ist und die Tiere noch aktiv sind, so dass sie im Fall einer Störung flüchten können. Falls Rodungen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind Kontrollen der Baumhöhlen auf Fledermausvorkommen mit Hilfe einer Höhlenkamera durchzuführen. Im Fall eines positiven Befundes ist der Baum bis zur Beendigung der Quartiernutzung bzw. der Winterruhe stehen zu lassen, falls dies nicht möglich ist, ist eine Bergung und Umsiedlung der Tiere durchzuführen.

15.4 Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen dämmerungs- und nachtaktiver Tiere, insbesondere Fledermäuse und Insekten (Nachtfalter, Käfer), durch Außenbeleuchtung, sind bei der Planung der Beleuchtungsanlagen folgende Grundsätze zu beachten:

- Verwendung von Lampen mit einem UV-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampflampen, Natrium-Xenon-Lampe, Lampen mit UV-Filter),
- Vermeidung einer diffusen Abstrahlung von Licht durch Verwendung von Beleuchtungen mit gerichteter Lichtabgabe (z.B. Straßenleuchten mit Primatechnik).

16 Verweis auf die Zuordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans C 25

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Geltungsbereich Bestandteil der Zuordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ der Stadt Landau in der Pfalz sind. Die hierzu in Bezug genommenen Ausgleichsmaßnahmen werden weiterhin den entsprechenden Anteilen an Eingriffen durch die Bebauung der Baugrundstücke zugeordnet. Da die Festsetzung der Maßnahmen selbst nicht Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans C25 ist, wird die Zuordnungsfestsetzung ebenfalls entsprechend nicht als Festsetzung aufgegriffen. Auf ihre weiterhin bestehende Gültigkeit wird hingegen verwiesen.

17 Artenschutz / CEF-Maßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren C25 „Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“ der Stadt Landau in der Pfalz wurden Artenschutzmaßnahmen definiert, die als CEF Maßnahmen vor Durchführung der Landesgartenschau 2015 durchgeführt wurden. Hinsichtlich des nachhaltigen Erfolgs dieser Maßnahmen ist darauf zu verweisen, dass eine nochmalige Überprüfung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor einem Eingriff in private Flächen oder Ausbau von Verkehrsanlagen zu erfolgen hat. Auf die mögliche Durchführung weiterer Maßnahmen wird hingewiesen. Entsprechende Flächen können aus einem vorliegenden Maßnahmenkonzept der Stadt Landau in der Pfalz abgeleitet und vermittelt werden.

Teil C Pflanzlisten (nicht abschließend)

1 Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, z.B.:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer plat. „Autumn Blaze“	Spitzahorn „A. B.“
Acer plat. „Cleveland“	Spitzahorn „Cleveland“
Acer plat. „Columnare“	Säulen-Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus alba (americana)	amerikanische Weißesche
Fraxinus ang. „Raywood“	Esche
Fraxinus ex. „Westhof's Glorie“	Straßen-Esche
Ginkgo biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum (schmalkronig)
Gleditsia triacanthos inermis	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Lederhülsenbaum „Skyline“
Juglans regia	Walnuss
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Sophora japonica -	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cord. „Greenspire“	Stadt-Linde
Tilia tom. „Brabant“	Silber-Linde „Brabant“
Tilia x europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus (resistente Sorten)	Ulme (resistente Sorten)

2 Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus profusion „Rudolph“	Zierapfel
Morus alba	weiße Maulbeere

Morus nigra	schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsch
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Ulmus 'Columella'	Stadtulme
Ulmus hollandica 'Pioneer'	Stadtulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

3 Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:

Hochstamm, Stammumfang: 16 - 18cm

Bäume 2. Ordnung:

Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm