

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan
„MH 3, Im Frohnacker - 1. Teiländerung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2019



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Maximilian Render

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)	4
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	5
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)	5
5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	6
7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)	6
8. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	7
TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2. Vorgärten	10
3. Einfriedungen.....	10
4. Werbeanlagen	10
TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	11
1. Artenschutz	11
2. Radonvorkommen und -vorsorge	12
3. Denkmalschutz	13
4. Kampfmittel	14
5. Brandschutz	15
6. Nachbarrecht	16
7. Pflanzliste	16
8. Fassadenbegrünung.....	17
9. Plangrundlage	17
10. Einsichtnahme in zitierte Richtlinien	17

TEIL D VERFAHRENSVERMERKE.....18

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) sowie die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmittle. Die Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Im WA1 bei 30° Dachneigung mit 6,00 m.

Im WA2 bei 20° Dachneigung mit 5,25 m.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmittle. Die Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Im WA1 bei 30° Dachneigung mit 9,25 m.

Im WA2 bei 20° Dachneigung mit 8,00 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO als Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Das Zurückbleiben von Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m ausnahmsweise zulässig. Die auf dem Grundstück festgesetzte Baulinie muss auf einer Länge von mind. 50 % bebaut werden. Über Eck geführte Baulinien sind zwingend zu bebauen.

Die der Straßenseite abgewandten hinteren Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit Gebäudeteilen auf der Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudeseite, höchstens jedoch auf 5,00 m Länge, und bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m überschritten werden. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Terrassen einschließlich deren Überdachungen sowie unbeheizte Wintergärten sind im von der Straßenseite abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung verzeichneten Firstrichtung trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,00 m zurückstehen. Sie sind nur bis zur Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse unterhalb der Erdoberfläche sind unzulässig.

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise kann eine untergeordnete dritte Wohneinheit mit einer maximalen Größe von 60 m² zugelassen werden. Maßgebend ist hier die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“.

8. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Es sind folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Der Bauherr ist grundsätzlich dazu verpflichtet, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatschG zu berücksichtigen. Er hat deshalb vor jeder Bau-, Sanierungs-, Abbruch-, Rodungs- oder sonstigen Maßnahme zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Bei Hinweisen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau zu informieren und das weitere Verfahren abzustimmen.
- Die Baufeldfreimachung sowie die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.
- Bei Baumfällungen ist zuvor durch einen Fachmann zu prüfen, ob Nester, Höhlungen, Spalten und Risse vorhanden sind und ob diese von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugern wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer genutzt werden. Bei Hinweisen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau zu informieren und das weitere Verfahren abzustimmen.
- Zum Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Insekten, Vögeln und Fledermäusen sollen für die Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen oder UV-freiem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beleuchtung darf nicht in den Außenbereich oder in den Himmel hinein strahlen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Um- und Neubauten ist je volle 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (z.B. Feld-Ahorn, Vogelkirsche, Erle, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlsbeere, Elsbeere) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nachfolgenden Pflanzungen sind innerhalb der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Die Baumkronen der angepflanzten Laubbäume sind in freiwachsender natürlicher Form zu erhalten.

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Eine Rodung ist auf Antrag ausnahmsweise zur Umsetzung baulicher Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans zulässig. Die aktuell gültige Baumschutzsatzung ist zu beachten.

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Lebensstätten sowie Nist- und Brutplätze von geschützten Tieren in Bäumen und Gehölzen zu schützen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG).

Jeder gefälltete Baum ist durch eine Neupflanzung von einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) in gleicher Anzahl auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

Ausnahmsweise kann mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau auf eine Ersatzpflanzung verzichtet werden, wenn diese auf dem betreffenden Grundstück angesichts vorhandener Baumbestände nicht möglich ist.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden

Zulässig sind verputzte Fassaden in pastellfarbigen Tönen wie Ocker, Sand, Beige und gebrochenem Weiß sowie Sichtmauerwerk und Holzfassaden. Die vorgenannten Gestaltungsoptionen können miteinander kombiniert werden.

Dachform, Dachneigung:

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt entsprechend dem Planeintrag westlich der Straße „Am Frohnacker“ 30 Grad und im restlichen Plangebiet 20 Grad. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen sind mit vom Hauptgebäude abweichender Dachneigung bis maximal 45 Grad oder als Flachdach bis 5 Grad Neigung zulässig.

Dachüberstände an Traufen und Giebel dürfen maximal 0,90 m betragen.

Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Dachgauben sind auch mit Pultdach bis 20 Grad Dachneigung zulässig.

Dacheindeckung:

Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in ziegelrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Die Verwendung von Metalleindeckungen aus z.B. Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Für Dachaufbauten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch mit transparenter Dacheindeckung zulässig.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

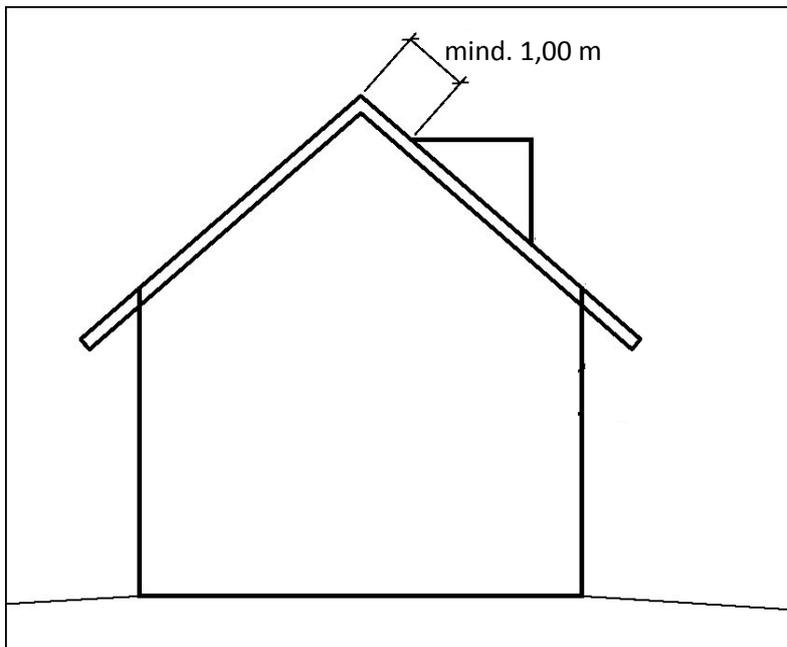
Als Dachaufbauten gelten Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Dächern mit 20 Grad und 30 Grad Dachneigung zulässig.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang bzw. First darf 1,00 m nicht unterschreiten.

Abbildung 1: Systemschnitt Dachaufbauten



Dachflächenfenster und Dachgauben sind auf einer Linie bzw. in einer Flucht, gemessen an der Unterkante der Dachflächenfenster und Dachgauben anzuordnen.

Kniestöcke

Bei 20 Grad geneigten Dächern sind Kniestöcke bis 1,75 m zulässig.

Bei 30 Grad geneigten Dächern sind Kniestöcke bis 1,50 m zulässig.

Die Höhe des Kniestocks bemisst sich von der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Dachbegrünung:

Nebengebäude und Garagen mit Flachdach mit bis zu 5 Grad Dachneigungen sind mit extensiv begrüntem Dach zu errichten.

Solarenergie:

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung in gleicher Neigung wie die Dachfläche
- Ausführung ohne Aufständering

- Einhaltung eines Mindestabstands von 0,60 m zu Traufe, Ortgang, First und Dachaufbauten
- Ausführung als horizontale oder vertikale Reihe von Einzelelementen oder als geschlossene Rechteckfläche
- Die Anlagen dürfen keine Gefährdung von Straßenverkehrsteilnehmern durch Blendungen hervorrufen

2. Vorgärten

Mindestens 50% des Vorgartens ist als Grünfläche herzustellen. Dabei können Strauch-, Bodendecker-, Rosen-, Stauden-, Gräser-, Rasen- oder Wiesenflächen Verwendung finden. Die Anlage von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.

Eine beispielhafte Auswahl der zulässigen Baum- und Straucharten befindet sich in „Teil C – 1.7 Pflanzliste“ der textlichen Festsetzungen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) dürfen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg), eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Als Materialien sind zulässig Hecken aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste), Zäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen sowie Mauern aus Naturstein, Beton und verputzte Mauern. Bei einer Kombination von Mauer und Zaun ist die Höhe der Mauern (Sockel) auf max. 0,50 m zu begrenzen.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände, zulässig. Mauern aus Beton, Naturstein oder verputzte Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m bezogen auf das tieferliegende Grundstück zulässig.

Zwischen zwei Baugrundstücken dürfen Stützmauern aus Beton, Naturstein oder in verputzter Form eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

4. Werbeanlagen

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m² je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m² nicht überschreiten.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Da im Planungsgebiet das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen ist, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d.h. bei jedem Bauvorhaben oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Baufeldfreimachung, Rodung von Vegetation) oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen ein Bußgeld und die Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist grundsätzlich verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzfachliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden Vermeidungs-, Schutz- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Für nähere Erläuterungen wird auf die Umweltinformation „Geschützte Tierarten an baulichen Anlagen – Merkblatt für Bauherren und Architekten“ der Stadt Landau in der Pfalz verwiesen.

Zum Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Insekten, Vögeln und Fledermäusen sollen für die Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen oder UV-freiem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beleuchtung darf nicht in den Außenbereich oder in den Himmel hinein strahlen.

Zur Wahrung der artenschutzfachlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar allgemein zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz.

Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Überprüfung von Höhlen, Spalten, Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln, Kleinsäugern wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau in der Pfalz hinzuzuziehen. Gegebenenfalls wird eine artenschutzfachliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Abbruch-, Umbau-, Fassaden- und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden

Um das Eintreten artenschutzfachlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wird den Bauherren dringend empfohlen, sich vor Abbruch-, Umbau-, Fassaden- oder Dacharbeiten an Bestandsgebäuden rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz abzustimmen.

2. Radonvorkommen und -vorsorge

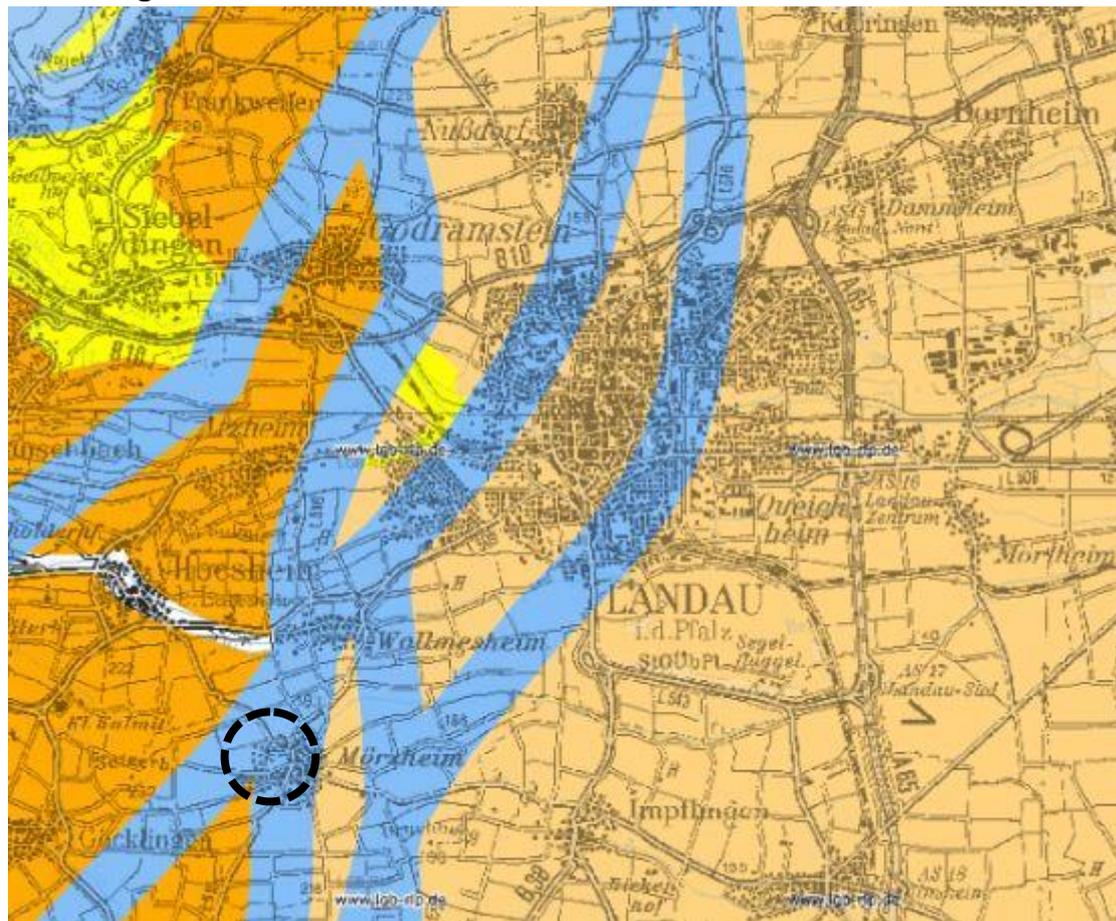
Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche gelangen. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb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

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit speziell auch das Plangebiet befinden sich laut Landesamt für Geologie und Bergbau in einem Bereich mit lokal hohem Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) gemessen in 1 m Tiefe (siehe Abbildung 2). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren dringend empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m^3 sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m^3 sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

Abbildung 2: Radonkonzentrationen Landau, Stand 2013



- Niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/cbm)
- Erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm)
- Erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten
- Lokal hohes Radonpotenzial (>100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden
- Gebiete, in denen zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotenzial nicht bekannt war

3. Denkmalschutz

Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des 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 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 vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer.
- 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.

4. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine bis sehr geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet und dessen Umgebung in einem Bereich der Stadt Landau liegen, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel und Reste von ehemaligen Lagerstätten aufgefunden werden. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wurden Laufgräben dokumentiert. Ferner bestand früher eine fünfzeilige Höckerlinie ab dem Grundstück Johann-Schley-Straße 1 in westlicher Richtung auf den Grundstücken Pfaffenbergstraße 11 und 12 sowie Am Frohnacker 14 und 15 (siehe Abbildung 3)

Abbildung 3: Einschätzung zur Kampfmittelbelastung



5. Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN EN 14339 (Unterflurhydranten), die DIN EN 14384 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

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 sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge (mind. 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) 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.

In einem Radius von 300 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 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 EN 14339) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

6. Nachbarrecht

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die nach dem Landesnachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

7. Pflanzliste

Tabelle 1: Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus cordata	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus- Arten und Sorten	Wildapfel
Prunus- Arten und Sorten	Wildkirschen
Pyrus –Arten und Sorten	Wildbirnen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Hochstämmige Obstbäume	

Tabelle 2: Vorgeschlagene Straucharten (Auswahl)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß

Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostreum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Virbunum lantana	Schneeball
Virbunum opulus	Schneeball

8. Fassadenbegrünung

Für tür- und fensterlose Fassadenabschnitte wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

9. Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand November 2018).

10. Einsichtnahme in zitierte Richtlinien

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.

Teil D Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|---|------------|--------------------------------------|
| 1. | Aufstellungs- und Offenlagebeschluss durch den Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 28. August 2018 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB | am | 3. September 2018 |
| 3. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 10. Dezember 2018
16. Januar 2019 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 20. Dezember 2018 |
| 5. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 7. Januar 2019
5. Februar 2019 |
| 6. | Erneuter Offenlagebeschluss durch den Hauptausschuss gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 19. März 2019 |
| 7. | Erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 1. April 2019
17. April 2019 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Offenlagebeschlusses gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 21. März 2019 |
| 9. | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauG | vom
bis | 1. April 2019
17. April 2019 |
| 10. | Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am | |

11. Ausfertigung

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

Landau in der Pfalz, den
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB am