

**Stadt Landau** in der Pfalz



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„C 22 ‚Ile de France‘, 1. Teiländerung“**

Verfahren gem. § 13 a BauGB

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entwurf Stand: September 2019

---

**Verfahrensführende Kommune:**

**Stadt Landau** in der Pfalz



Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: (06341) 136105

**Erstellt durch:**



WSW und Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20

67657 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 34230

[kontakt@wsw-partner.de](mailto:kontakt@wsw-partner.de)

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung, die schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI, Stand: 06.10.2015 & Genest, Stand 12.09.2018), sowie das artenschutzrechtliche Gutachten (Marco Wagemann, Stand 04.09.2019).

**Als Gesetzesgrundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) geändert worden ist.

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist.

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**

Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

*Hinweis: Die in den Festsetzungen verwendeten planungsrechtlichen Begriffe entsprechen den Definitionen in der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.*

## Inhaltsübersicht

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>                                             | <b>7</b>  |
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) .....                                           | 7         |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) .....                                        | 7         |
| 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) .....                                                                                | 7         |
| 2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) .....                                                                        | 8         |
| 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....                                                                          | 8         |
| 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) .....                                                         | 8         |
| 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO) .....                                     | 8         |
| 5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....                                                            | 8         |
| 6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....                               | 8         |
| 7. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....                            | 9         |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....                                     | 9         |
| 8.1 Nebenanlagen .....                                                                                                  | 9         |
| 8.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) .....                                              | 9         |
| 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ..... | 9         |
| 10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....                             | 9         |
| 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB) .....       | 11        |
| 12. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....                       | 11        |
| <b>TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO) .....</b>                            | <b>11</b> |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....                                                  | 11        |
| 1.1 Fassaden .....                                                                                                      | 11        |
| 1.2 Dächer .....                                                                                                        | 12        |
| 1.2.1 Dachform und Dachneigung .....                                                                                    | 12        |
| 1.2.2 Dacheindeckung .....                                                                                              | 12        |
| 1.2.3 Dachaufbauten .....                                                                                               | 12        |
| 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....                           | 12        |
| 3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....                                                                        | 12        |
| <b>TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>                                                                | <b>14</b> |
| 1. Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB) .....                                                                        | 14        |
| 2. Brandschutz .....                                                                                                    | 14        |
| 3. Denkmalschutz .....                                                                                                  | 14        |

|                                       |                                               |           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>4.</b>                             | <b>Kampfmittel.....</b>                       | <b>15</b> |
| <b>5.</b>                             | <b>Radonvorkommen und – vorsorge .....</b>    | <b>15</b> |
| <b>6.</b>                             | <b>Erdöl-und Bewilligungsfeld.....</b>        | <b>16</b> |
| <b>7.</b>                             | <b>Oberflächenwasserbewirtschaftung .....</b> | <b>16</b> |
| <b>8.</b>                             | <b>Starkregen .....</b>                       | <b>16</b> |
| <b>9.</b>                             | <b>Dachflächen .....</b>                      | <b>16</b> |
| <b>10.</b>                            | <b>EEWärmeG .....</b>                         | <b>17</b> |
| <b>11.</b>                            | <b>Artenschutz.....</b>                       | <b>17</b> |
| <b>12.</b>                            | <b>Vorschriftennachweis .....</b>             | <b>17</b> |
| <b>TEIL D PFLANZLISTE .....</b>       |                                               | <b>18</b> |
| <b>TEIL E VERFAHRENSVERMERKE.....</b> |                                               | <b>20</b> |

## **Teil A Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

### **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 festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB 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. § 16 BauNVO)**

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit dem Höchstmaß von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

## **2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax.) beträgt 10,00 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe darf im Bereich der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser auf bis zu 13,10 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax.) beträgt 16,00 m.

### **Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Grundstücksmitte.

Die festetzten maximalen Trauhöhen werden definiert als das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Die festetzten maximalen Firsthöhen werden definiert als das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Gebäudelänge über 50 m aufweisen.

Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

## **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 Baugrenzen festgesetzt.

Die der Straßenseite abgewandte Baugrenze darf durch Balkone, Terrassen oder Loggien ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß der Planzeichnung zu errichten.

## **6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche entlang der Zweibrücker Straße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Im Bereich der Virchowstraße ist ein Einfahrtsbereich vorgesehen.

## **7. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

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

### **8.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Nebenanlagen (max. 5 Stück, max. 10 m<sup>2</sup>) zulässig.

### **8.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen/Carports sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen (Planzeichen 15.3 der PlanzV) zulässig.

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

Im Plangebiet sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze und/oder der Erschließung sowie für die Errichtung von Nebenanlagen dienen, sind dauerhaft zu begrünen.

Die Anlage von Stein- und Kiesgärten ist unzulässig.

Flachdächer bei Nebengebäuden, Garagen sowie Carports sind extensiv zu begrünen.

## **10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufenster sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989

| Lärmpegelbereich | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils<br>(erf. R <sub>w,res</sub> in dB) |                                                                             |                         |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                  | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien                                           | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, | Büroräume und ähnliches |

|                                                                                 |      | Unterrichtsräume und<br>ähnliches |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|------|
| [-]                                                                             | [dB] | [dB]                              | [dB] |
| LPB I                                                                           | 35   | 30                                | -    |
| LPB II                                                                          | 35   | 30                                | 30   |
| LPB III                                                                         | 40   | 35                                | 30   |
| LPB IV                                                                          | 45   | 40                                | 35   |
| LPB V                                                                           | 50   | 45                                | 40   |
| LPB VI                                                                          | *    | 50                                | 45   |
| LPB VII                                                                         | *    | *                                 | 50   |
| * Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. |      |                                   |      |

Bei der Errichtung und Änderung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989) sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Schallschutzgesichtspunkten so zu dimensionieren, dass innerhalb dieser Räume gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum.

Bei Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der im Teilplan B flächenhaft dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden (siehe Tabelle). Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für alle Fassaden die in Richtung der Linie ausgerichtet sind, unabhängig von dem Abstand zur Linie.

Die DIN 4109 geht davon aus, dass die Geräuschbelastungen im Nachtzeitraum rund 10 dB(A) unter denen am Tag liegen und mit den in der Tabelle angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile auch für Schlaf- und Kinderzimmer in der Nacht der erforderliche Schallschutz sichergestellt ist. Bezogen auf das geplante Gebäude ist dies der Fall.

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der bauordnungsrechtlichen Antragstellung gültigen Fassung ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Um die Planung nach dem Stand der Technik auszuführen, ist die Decke der Durchfahrt schallabsorbierend auszukleiden.

## **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Entlang der Zweibrücker Straße, zwischen der Virchowstraße und der Nordost-Ecke des Plangebietes, sind hochstämmige Einzelbäume als Baumreihe im Abstand von ca. 10,0 m untereinander zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Zusätzlich sind mindestens 50 % der Fläche als extensiv genutzte Wiese oder Hochstaudenflur einzusäen. Zudem ist, mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrten, entlang der Virchowstraße eine Hecke mit einer Höhen von 0,8 – 1,2 m zulässig.

## **12. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Vögel:

Die Hecken und Altbestände an Bäumen in den Grundstücksgrenzbereichen sollten als Brut- und Ruhestätten für Vögel möglichst erhalten bleiben und durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Baumbestände und Heckenbestände, die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommen werden, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial o.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigungen, Verdichtungen des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen. Der Verlust an Jagdhabitaten durch Überbauung der Flächen sollte durch eine geeignete Pflanzenauswahl und die entsprechende Gestaltung der Grünflächen ausgeglichen werden.

Säugetiere:

Die Entfernung von vorhandenen Grünschnitt- und Reisighaufen ist außerhalb der empfindlichen Phasen der Überwinterungszeiten von Igel (November bis März) durchzuführen. Die Integration eines Reisighaufens in die Planung der Außenanlagen wird empfohlen.

Insekten:

Der Verlust an Lebensraum durch Überbauung der Fläche sollte durch eine geeignete Pflanzenauswahl und die entsprechende Gestaltung der Grünflächen ausgeglichen werden.

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

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

#### **1.1 Fassaden**

Zulässig sind verputzte Fassaden und deckend gestrichenes Sichtmauerwerk in Pastelltönen.

Die Fassaden müssen eine vertikale Fenstergliederung aufweisen.

Die Außenwände von Nebenanlagen sowie von Garagen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

## **1.2 Dächer**

### **1.2.1 Dachform und Dachneigung**

Es sind nur geneigte Dächer als Walm- oder Satteldächer zulässig. Im Bereich der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zudem Schleppdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 40°. Im Bereich der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind Schleppdächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) dürfen maximal 0,50 m betragen.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Garagen sowie Carports können mit einem Flachdach (bis 5° Dachneigung) oder mit einer vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigung bis maximal 30° errichtet werden.

### **1.2.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegel in rot bis rotbrauner Farbgebung zulässig.

Für Dachaufbauten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

Flachdächer bei Nebengebäuden, Garagen sowie Carports sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke, mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.2.3 Dachaufbauten**

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 60% der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern auf einer Dachseite ist zulässig.

Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o.ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen.

Die Anlage von Stein- und Kiesgärten ist unzulässig.

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

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen in Form von Mauern, Zäunen etc. unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen in Form von Hecken mit Höhen zwischen 0,80 – 1,20 m.

Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen 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.

## **Teil C    Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

### **1.   Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **2.   Brandschutz**

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (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 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.

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

### **3.   Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der in Aufstellung befindlichen Denkmalzone der Festung Landau.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet keine obertägig bekannten Westwall-Anlagen (Bestandteile des Flächendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt) befinden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten.

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**

Es wird 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.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind 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.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

#### **5. 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 auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m<sup>3</sup> in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken

kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. 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<sup>3</sup> sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m<sup>3</sup> 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 bei dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

## **6. Erdöl-und Bewilligungsfeld**

Das Plangebiet liegt innerhalb des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau-Südwest“. Der Betreiber ist die Firma Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

Zudem befindet sich das angefragte Gebiet im Bereich des Bewilligungsfeldes für Erdwärme und Sole "Landau-Süd". Die Inhaberin dieser Bewilligung ist die Firma geo x GmbH, Lüdinghauser Straße 42-46 in 59387 Ascheberg.

## **7. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird mittels eines Rigolen-Systems zurückgehalten und gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Das Retentionsvolumen beträgt 27,6 m<sup>3</sup>, wobei im Zuge der Baugenehmigung bzw. der Erschließungsplanung ein Bodengutachten erstellt wird und ggf. nach Rücksprache mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau in der Pfalz AöR eine Anpassung des Volumens möglich ist.

## **8. Starkregen**

Laut dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau in der Pfalz AöR war das Stadtgebiet Landaus mehrmals von Starkregenereignissen betroffen. Der EWL hat für Grundstückseigentümer und Bürger von Landau wichtige Informationen zum Thema in einem Merkblatt »Starkregen und Überflutungsschutz« ([https://www.ew-landau.de/media/custom/2901\\_177\\_1.PDF?1534766824](https://www.ew-landau.de/media/custom/2901_177_1.PDF?1534766824)) zusammengestellt. Hierbei wird eine Berücksichtigung empfohlen.

Zudem ist im Rahmen der Klimaanpassung der Starkregenvorsorge eine private Überflutungsvorsorge vorzusehen sowie die Vorgaben der DIN 1986 zur Überflutungsvorsorge zu beachten.

## **9. Dachflächen**

Die Verwendung von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink oder Blei wird nicht empfohlen.

## **10. EEWärmeG**

Nach §3 Abs. 1 EEWärmeG besteht eine gebäudebezogene Benutzerpflicht für Neubauten von Erneuerbaren Energien. Hier liegt der persönliche Anwendungsbereich der Norm bei den Eigentümern. Die Anforderungen nach EnEV betreffen lediglich die bauliche Ausgestaltung eines Bauvorhabens. Demnach ist allein der Bauherr nach §26 EnEV in der Pflicht.

## **11. Artenschutz**

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 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 die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

## **12. Vorschriftennachweis**

Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.

## Teil D Pflanzliste

**Tabelle 1: 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            |
| Sophora japonica         | Schnurbaum            |
| Hochstämmige Obstbäume   |                       |

**Tabelle 2: 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           |

## **Teil E    Verfahrensvermerke**

- |     |                                                                                                                     |                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.  | <b>Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat durch den Stadtrat<br/>gem. § 2 Abs. 1 BauGB am</b>                     | <b>23.05.2017</b> |
| 2.  | <b>Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem.<br/>§ 2 Abs. 1 BauGB am</b>                          | <b>08.06.2017</b> |
| 3.  | <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen<br/>Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b> |                   |
|     | <b>vom</b>                                                                                                          | <b>13.06.2019</b> |
|     | <b>bis</b>                                                                                                          | <b>05.07.2019</b> |
| 4.  | <b>Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen<br/>Öffentlichkeitsbeteiligung am</b>                                | <b>14.06.2019</b> |
| 5.  | <b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>                                                 |                   |
|     | <b>vom</b>                                                                                                          | <b>24.06.2019</b> |
|     | <b>bis</b>                                                                                                          | <b>05.07.2019</b> |
| 6.  | <b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Bauausschuss<br/>gem. § 3 Abs. 2 BauGB am</b>                         |                   |
| 7.  | <b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher<br/>Belange</b>                                       |                   |
|     | <b>vom</b>                                                                                                          |                   |
| 7.  | <b>bis</b>                                                                                                          |                   |
| 8.  | <b>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des<br/>Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am</b>              |                   |
| 9.  | <b>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>                                                         |                   |
|     | <b>vom</b>                                                                                                          |                   |
|     | <b>bis</b>                                                                                                          |                   |
| 10. | <b>Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB<br/>am</b>                                           |                   |

**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  
nach § 10 Abs. 3 BauGB am**

**13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3  
BauGB am**