

Stadt Landau in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„C 36, Zweibrücker Straße 23“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf - Stand: Oktober 2019

Planverfasser:



BtoB – Architektur

Von-Kieffer-Straße 135

67067 Ludwigshafen



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB3	
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	3
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	4
4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)...	4
5	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	5
7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
10	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
11	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	7
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO	8
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	9
3	Einfriedungen	9
4	Werbeanlagen	9
5	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
TEIL C	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	11
1	Artenschutz	11
2	Aufschüttungen	11
3	Brandschutz.....	11
4	Denkmalschutz	12
5	Immissionsschutz.....	13
6	Kampfmittel	13
7	Radonvorkommen und -Vorsorge	13
8	Altlasten / Altablagerungen.....	14
9	Hinweise zur Abfallentsorgung.....	14
10	Hinweise zu dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Landau-Südwest“	15
11	Vorschriftennachweis	15
TEIL D	PFLANZLISTE	16
TEIL E	VERFAHRENSVERMERKE.....	17

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 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 Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone sowie die geplanten Baukörper (vgl. Planzeichnung) über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 und § 20 BauNVO sind zulässig. Zur internen Gebieterschließung und zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf und unter dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze) darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zur Kompensation sind die Flächen der über die 50% Überschreitung ($GRZ_{II} = 0,6$) hinausgehenden zusätzlichen Flächennutzung als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude (Außenwände) in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind nicht mitzurechnen.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (OK Gehweg an der Grundstücksgrenze) an der das Grundstück erschließenden Seite am Grenzpunkt zum angrenzenden Flurstück Nr. 2534/2 (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Höhenbezugspunkt“ eingetragen). Bei

Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Brüstungs-Oberkante/Attika des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Oberkanten der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (wie vor definiert). Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Staffelgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils der nördlichste Grenzpunkt des Plangebietes, zwischen Flurstück Nr. 2526/16 und 2534/2, an der Zweibrücker Straße, siehe Planeintrag im Planteil.

Dachgeschosse oder Staffelgeschosse (Angabe „+D“ in der Nutzungsschablone bzw. Baukörpereintrag) sind nur als Nicht-Vollgeschosse gemäß Landesbauordnung zulässig.

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

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO anzuwenden. Für die in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten geplanten Gebäude wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß LBauO sind einzuhalten. Im Bereich des Vordergebäudes entlang der Zweibrücker Straße ist eine Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze nur deckungsgleich zur vorhandenen Bebauung des angrenzenden Grundstücks Zweibrücker Straße 25 (Flst. Nr. 2534/2) 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 durch Baugrenzen festgesetzt und durch die in den Planzeichnungen dargestellten geplanten Baukörper definiert.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis 0,50 m ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Überschreitung der dargestellten Begrenzungslinien der geplanten Baukörper zur Errichtung von Treppenhäusern, Feuertreppen, Vordächern und Windfängen, sowie Balkonen etc. entsprechend den Vorschriften der LBauO für untergeordnete Bauteile.

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

Die Gebäudestellung ergibt sich aus den im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegten Baufenstern sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage ist eine sinnvolle Niederschlagsbewirtschaftung durch Versickerung nicht möglich.

Zur Regenwasserrückhaltung und verzögerten Einleitung sind die nicht befestigten oder begrünten Freiflächen, sowie nicht genutzte Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierbei ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in Höhe von $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ versiegelter Fläche oder eine Drosselabflussspende von 16 l/s*ha einzuhalten. Rückhalt und Drosselung können z.B. über entsprechende Dachbegrünungssysteme mit Rückhaltevolumen realisiert werden.

Zur Sicherung gegen Rückstau des Abwassers aus dem Kanal ist bei der Herstellung von ebenerdigen Zugängen oder Kelleröffnungen zu beachten, dass als Rückstauenebene die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zzgl. 10 cm gilt. (§11 Abs. 2 Abwassersatzung)

Die Nutzung des auf dem Grundstück anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist zulässig.

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 (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, etc; Durchlässigkeitsbeiwert $k_f > 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) auszuführen.

Es sind folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Der Bauherr hat vor Beginn von Bau- oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen 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 Höhlen, Spalten und Risse vorhanden sind und ob diese von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetern wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer genutzt werden. Bei Hinweisen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau zu informieren und das weitere Verfahren abzustimmen.
- Durch das Roden der Gehölzbestände gehen Brutplätze verloren. Als Ersatz sind an jedem Gebäude Nistkästen aufzuhängen und zwar wie folgt: Je

Mehrfamilienhaus 6 Mauerseglerkästen, je 2-Familienhaus ein Vogelnistkasten u. ein Fledermauskasten. Die Nistkästen sind auf der Ost- oder Südseite, regengeschützt und in Höhen von mind. 6 m über Straßenniveau einzubauen/aufzuhängen. Informationen dazu sind bei der unteren Naturschutzbehörde erhältlich.

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

Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete herangezogen.

An den der Zweibrücker Straße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude werden Beurteilungspegel berechnet, die den Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete teilweise deutlich überschreiten.

Für die, durch die Verkehrslärmeinwirkung, von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassaden der geplanten Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Januar 2018), zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80

Lärmpegelbereich und „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 vom Jan. 2018

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Belüftung von Schlafräumen

In Schlafräumen (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden

Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

10 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)

Die Pflanzliste der landespflegerischen Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Teil E gesondert abgedruckt.

Begrünung des Baugrundstücks

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

In der Planzeichnung dargestellte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sind vorrangig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Pflanz- und Artenliste) zu bepflanzen. Auf diesen Flächen sind Sträucher, Bodendecker, Rosen und/oder Stauden gemäß Pflanz- und Artenliste (siehe Anlage, b. und c.) mehrreihig in einem mittleren Abstand von 1,5 m zueinander flachendeckend zu bepflanzen.

Die darüber hinausgehenden Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen herzustellen.

Je volle 200 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter, klein- bis großkroniger Baum gemäß Pflanz- und Artenliste (siehe Anlage, a.), I. bis III. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten von bis zu maximal 5,0 m sind zulässig. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Baumkronen der angepflanzten Laubbäume sind in freiwachsender natürlicher Form zu erhalten.

11 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die durch Rodung entfallenden Bäume sind 1:1 durch Ersatzpflanzungen, I. bis III. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm auszugleichen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen sind auf die Pflanzvorgabe gemäß Punkt 10 anzurechnen.

Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachform und -neigung

Am Baukörper der straßenseitigen Bebauung sind Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25°, sowie die Ausbildung eines Mansarden-Geschosses mit Dachneigung bis 75° und Kniestöcke bis zur angegebenen maximalen Traufhöhe zulässig. Im straßenabgewandten Bereich des Baukörpers sind auch Flachdachflächen zulässig.

Für die dahinter liegende Bebauung der Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Dachflächen von Walmdächern müssen die gleiche Dachneigung haben. Dachgauben auf geneigten Dächern sind zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Dachformen und -Neigungen zulässig.

1.2 Materialien im Dachbereich

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder in mattem Zinkblech zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung hat bei Ziegeln aus den Farbspektren rot bis rotbraun und bei Blecheindeckungen in grau / anthrazit sowie zinkfarben zu erfolgen.

Flachdächer sind zu 100 % extensiv zu begrünen.

Hinweis: Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das insbesondere von unbeschichteten metallgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

1.3 Fassadengestaltung

Für die Außenwandflächen sind nur Putz und Sichtmauerwerk zulässig. Zur Fassadengestaltung sind in untergeordneten Teilflächen (max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche) auch andere Materialien zulässig.

Fassaden sind überwiegend in gebrochenem weiß zu gestalten.

Zur Fassadengestaltung sind in Teilflächen auch kräftige, nicht grelle Farben zulässig.

Für die Baukörper der zweigeschossigen Bebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine vollflächig farbige Gestaltung zulässig. Hierzu sind abgetönte Farben zu verwenden.

1.4 Nebengebäude

Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.

1.5 Energie- und Warmwassergewinnungsanlagen

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Grundstücks zur Herstellung von Zufahrten, ebenerdigen Gebäudezugängen sowie erforderlicher Feuerwehruzufahrten sind zulässig. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, Abgrabungen eine Tiefe von 1,00 m über bzw. unter das vorhandene Gelände nicht überschreiten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Steingärten sind nicht zulässig (vgl. Flyer „Entsteint euch! – für mehr Vielfalt im Garten“, LfU Rlp, Mai 2017).

Zur Befestigung von Wegen, Zufahrten (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt) und Stellplätzen, die sich nicht in Gebäuden befinden, sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.

3 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzaun) vorzusehen und in einer Höhe von 1,00 bis 1,20 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück). Einfriedungen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken hin sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück).

An der Zufahrt zur L 509 (Zweibrücker Straße) ist eine ausreichende Sicht (gemäß RAST06) dauerhaft freizuhalten.

4 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden sowie an der Grundstückseinfahrt nur bis zu einer Fläche von 0,25 qm je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine

Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten. Sichtbehinderungen im Ein- und Ausfahrtbereich sind zu vermeiden.

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

5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Landesstraße (L 509, Zweibrücker Straße) ist nicht zulässig.

TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Artenschutz

Da im Planungsgebiet das Vorkommen geschützter Tierarten nicht auszuschließen ist, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind 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 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 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Aus der Prüfung des Bauherrn vor Beginn von Bau- oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen gemäß Festsetzung A.8 können sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG ergeben. Daher sollte diese Prüfung vor Beantragung einer Baugenehmigung und im Zeitraum März bis September durchgeführt werden. Finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies den Bauherrn nicht von der Pflicht, zum konkreten Baubeginn erneut zu prüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sind.

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

2 Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des Grundstücks zur Herstellung von Zufahrten, ebenerdigen Gebäudezugängen, sowie erforderlicher Feuerwehrzufahrten sind zulässig. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, Abgrabungen eine Tiefe von 1,00 m über bzw. unter das vorhandene Gelände nicht überschreiten.

3 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.

4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und 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, sich im Planungsgebiet keine obertägig bekannten Westwall-Anlagen (Bestandteile des Flachendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt) befinden.

Das Planungsgebiet liegt in einer ehemaligen Kampfzone. Bei Ausschachtungsarbeiten können deshalb noch untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

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.

5 Immissionsschutz

Von der Zweibrücker Straße gehen durch den Straßenverkehr Schallemissionen aus, die tags und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Für den an der Straße gelegene Kopfbau werden daher Schallschutzmaßnahmen für die zur Straße ausgerichteten Fassadenseiten gefordert (vgl. Festsetzungen gemäß Teil A, Punkt 9, sowie die Schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI GmbH, vom 29.03.2019).

6 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.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurde eine Kampfmitteldetektierung durchgeführt. Hinweise auf Kampfmittel wurden hierbei nicht gefunden. Es ist davon auszugehen dass in den untersuchten Bereichen keine Kampfmittel mehr aufgefunden werden. Die durchgeführten Untersuchungen tragen jedoch nur zur Risikominimierung bei, Kampfmittelfunde können niemals ganz ausgeschlossen werden, daher werden vor Ausführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen empfohlen.

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 eingeholt werden.

7 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/m³ 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/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ 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.

Nahere Erläuterungen und Hinweise können bei dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

8 Altlasten / Altablagerungen

Auf dem Grundstück Zweibrücker Straße 23a sind zwei unterirdische Heizöltanks (7 m³ für das Wohnhaus und 13 m³ für das Gewächshaus) vorhanden. Die Tanks wurden letztmals am 09.11.2015 durch einen Sachverständigen überprüft und sind im Kalenderjahr 2020 wieder zur nächsten Sachverständigenprüfung fällig.

Aufgrund der geplanten Neubebauung des Areals sind bezüglich der Tanks folgende Maßnahmen vor ihrem Ausbau erforderlich:

1. Stilllegung (Leeren und Reinigen) durch einen zugelassenen Fachbetrieb nach § 62 AwSV
Unmittelbar anschließend
2. Stilllegungsprüfung (Innenprüfung) der gereinigten Tanks durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV

9 Hinweise zur Abfallentsorgung

Im Plangebiet werden Aufstellflächen für Abfallbehälter festgelegt. Von diesen Aufstellflächen werden die Müllbehälter an den Abfuhrtagen durch die Bewohner zu Müllbehälter-Sammelplätzen an der Zweibrücker Straße verbracht und nach deren Leerung zu den Aufstellflächen zurücktransportiert.

Einrichtung von Sammelplätzen

- Sammelplätze sind derart anzulegen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet noch behindert werden.
- Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass teilweise neben Restabfall, Bioabfall und Altpapier auch Verpackungsabfälle (Der Gelbe Sack) an einem Tag abgefahren werden.

10 Hinweise zu dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Landau-Südwest“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Landau-Südwest“ der Wintershall Holding GmbH.

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

11 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

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

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

Für die Grünflächen können auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden.

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

1. Begrünung des Baugrundstücks - Bäume -
Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen, Mindestgröße von Pflanzbeeten: 8 qm (Mindestbreite von 1,50 m)

Acer campestre -	Feld-Ahorn
Acer platanoides -	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Malus silvestris -	Wildapfel
Pyrus pyraster -	Wildbirne
Sorbus aucuparia -	Vogelbeere
Sorbus torminalis -	Elsbeere
Tilia cordata -	Winter-Linde

2. Begrünung des Baugrundstücks - Sträucher -
Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea -	Hartriegel
Corylus avellana -	Haselnuss
Ligustrum vulgare -	Liguster
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche
Prunus laurocerasus -	Kirschlorbeer
Rosa canina -	Hundsrose
Rosa rubiginosa -	Weinrose
Rosa spinosissima -	Bibernellrose
Sambucus nigra -	Holunder
Virbunum lantana -	Schneeball
Virbunum opulus -	Schneeball

TEIL E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.04.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2018
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
mit Anschreiben vom 15.10.2018
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.10.2018
bis 05.11.2018
5. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den
Bauausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.05.2019
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben
und Frist vom 26.07.2019
zum 27.08.2019
7. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.07.2019
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 26.07.2019
bis einschließlich 27.08.2019
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am _____
10. Ausfertigungsvermerk:
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
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____
12. Inkrafttreten des Bebauungsplans
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____