

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

**„B2 – Neuaufstellung, 1. Teiländerung“ für den Bereich
Ostbahnstraße/Maximilianstraße/Linienstraße**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, Stand 05/2020



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung
Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz

Vorhabenträger: Stadttor Landau Entwicklungs GmbH

Gautinger Straße 1d, 82319 Starnberg
08151-65225125, stl@ehret-klein.de
vertreten durch Herrn Michael Ehret

Planverfasser: LARS consult GmbH

Bahnhofstraße 22, 87700 Memmingen
08331 4904-0, info@lars-consult.de

Bearbeiter: Monika Beltinger, Elisabeth Baum, Theresa Bartl

Inhaltsübersicht

1	Textliche Festsetzungen	4
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	4
2.1.1	Sondergebiet „Urbane Nutzungen und Einzelhandel (einschließlich großflächiger Einzelhandel und eines Einkaufszentrums)“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO i.V m.§1 Abs.7 BauNVO	4
2.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 BauNVO)	5
2.2.1	Maximal zulässige Grundfläche (GR) gemäß §19 BauNVO	5
2.2.2	Maximal zulässige Geschossfläche (GF) gemäß §20 BauNVO.....	5
2.2.3	Zulässige mittlere Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (OK FFB) gemäß §18 BauNVO	5
2.2.4	Maximale zulässige Traufhöhe (TH) gemäß §18 BauNVO.....	6
2.2.5	Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß §18 BauNVO	6
2.3	Bauweise und Baugrenzen (§22 und §23 BauNVO).....	6
2.3.1	Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
2.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß §23 BauNVO	7
2.3.3	Umgrenzungslinie für Tiefgaragen und deren Zufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
2.4	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
2.4.1	Bereiche für Ein- und Ausfahrten.....	7
2.4.2	Geh- und Fahrrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
2.5	Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	8
2.5.1	Zu pflanzender Baum, Lage variabel	8
2.6	Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
2.7	Sonstige Festsetzungen	10
2.7.1	Geländemodellierungen (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)	10
2.7.2	Niederschlagswasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	10
2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)	10
2.7.4	Versorgungsleitungen und technische Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
2.7.5	Stellplätze, Stellplatzanlagen und TG-Entlüftung (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
2.7.6	Fahrradabstellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11

2.7.7	Nebenanlagen, Trafostationen und Müllauffstellflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	11
2.7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	11
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	12
3.1	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung.....	12
3.2	Dachaufbauten	12
3.3	Fenster	13
3.4	Schaufenster	13
3.5	Erker.....	13
3.6	Absturzsicherung	13
3.7	Technische Dachaufbauten, Dachausstiege und Solarthermie- bzw. Photovoltaik	13
3.8	Dachbegrünung	13
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
4.1	Pflanzempfehlung.....	14
4.2	Nachbarrecht	14
4.3	Denkmalschutz/Archäologische Funde	14
4.4	Kampfmittel	15
4.5	Rückbau, Abfallentsorgung und Bodenschutz.....	15
4.6	Radonprognose.....	16
4.7	Artenschutz.....	17
4.8	Antennen und Satellitenanlagen	17
4.9	Richtfunkstrecke	17
4.10	Werbeanlagen	17
4.11	Plangenaugigkeit	18

Abbildungsübersicht

Abbildung 1:	Schematische Darstellung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen	6
Abbildung 2:	Fassaden des Bauvorhabens mit Verkehrsräusch-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) bzw. > 60 dB(A) nachts (Schalltechnische Untersuchung von Müller BBM, Planegg, 23. April 2020, Bericht Nr. M149986/02).....	9
Abbildung 3:	Tabelle der höchstzulässigen Schallleistungspegel LWA der Technikflächen.....	10

1 Textliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1.1 Sondergebiet „Urbane Nutzungen und Einzelhandel (einschließlich großflächiger Einzelhandel und eines Einkaufszentrums)“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO i.V m.§1 Abs.7 BauNVO

(1) Das Sondergebiet SO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und von Einzelhandelsbetrieben, einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe und eines Einkaufszentrums.

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Freie Berufe
- Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe und ein Einkaufszentrum
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Vertikale Gliederung

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe und ein Einkaufszentrum sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- Im Teil des SO mit der Bezeichnung SO1 und SO2 sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe und ein Einkaufszentrum sowie Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistung zulässig.
- Im Teil des SO mit der Bezeichnung SO1 sind im obersten Vollgeschoß Wohnungen und wohnungsähnliche Nutzungsbereiche von Beherbergungsbetrieben unzulässig.

(4) Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten aller Art
- Tankstellen

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

(3) Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

2.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) gemäß §19 BauNVO

Die zulässige maximale Grundfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche in Quadratmeter (m²) – gemäß Planzeichnung.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf mit den nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer vollflächigen Unterbauung überschritten werden (entspricht rechnerisch einer maximalen GRZ von 1,0).

2.2.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GF) gemäß §20 BauNVO

Zulässige maximale Geschossfläche, auf die Grundstücksfläche in Quadratmeter (m²) – gemäß Planzeichnung.

Gemäß §20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind im Sinne der LBauO, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.

2.2.3 Zulässige mittlere Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (OK FFB) gemäß §18 BauNVO

Die zulässige Oberkante mit Abweichung von +/- 0,20m des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt 140,90 m ü. NHN (Meter über Normalhöhenull).

Der festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (+/-0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen der jeweiligen Baufelder.

2.2.4 Maximale zulässige Traufhöhe (TH) gemäß §18 BauNVO

Zulässige maximale Traufhöhe, in Meter (m) – gemäß Planzeichnung. Gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der höchsten Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung beziehungsweise der Attika. Im Bereich der Dach-Staffelgeschosse gilt die Oberkante der Eindeckung (des darunterliegenden Vollgeschosses) beziehungsweise des Terrassenbelags als Bezugspunkt. Siehe Abbildung 1.

Die maximale Traufhöhe darf ausnahmsweise mit Gebäudeteilen (Zwerchhäusern) bis zu einer Breite von 6,5m in einer gesamten Länge von 90,0m bis zu einer maximalen Gebäudehöhe überschritten werden.

Angabe der maximal zulässigen Traufhöhe ohne Berücksichtigung von Absturzsicherungen.

2.2.5 Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß §18 BauNVO

Zulässig maximale Gebäudehöhe, in Meter (m) – gemäß Planzeichnung. Gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (ROK) bis zur Oberkante der Attika. Siehe Abbildung 1.

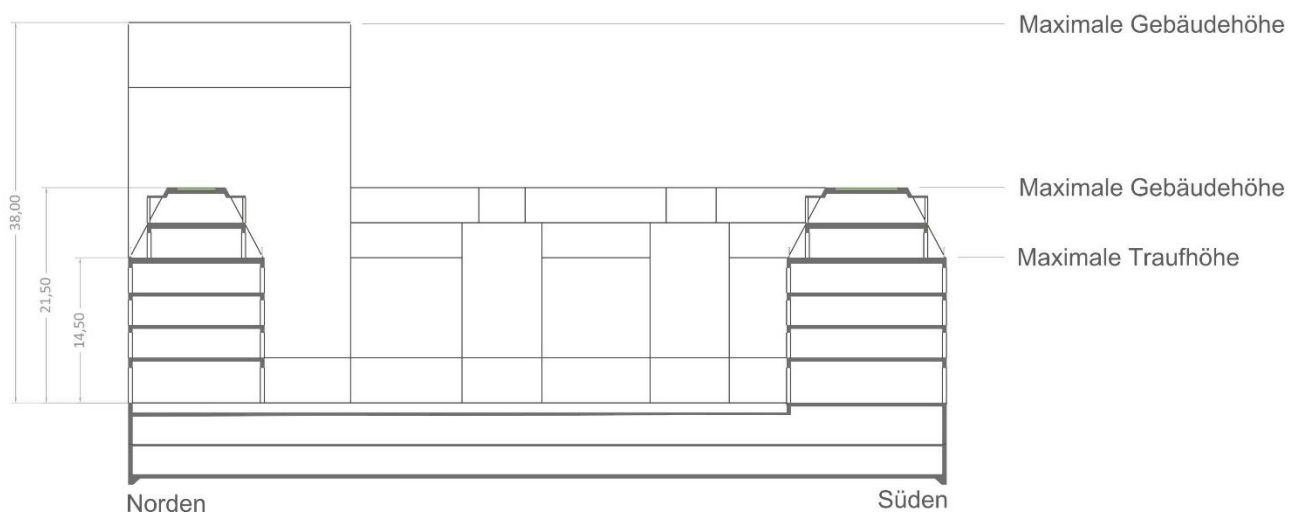


Abbildung 1: Schematische Darstellung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen

2.3 Bauweise und Baugrenzen (§22 und §23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich des SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen sind entsprechend § 8 Abs.1 Nr.1 LBauO durch Festsetzung der Baulinien abweichend geregelt.

Entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstücks-Nummer 5141/2 sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Traufhöhe von max. 4,50m zu errichten. Ab einer Höhe von 4,50m sind Gebäude an der um 2,60 m

zurückgesetzten Baulinie zu errichten. Im Bereich der Ostbahnstraße müssen die Gebäude als Blockrandbebauung mit offenen Durchgängen zum Innenhof errichtet werden.

Für das geplante WA nördlich dem Flurstück 5141/5 gilt die offene Bauweise mit Maßgabe einer Doppelhausbebauung.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß §23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend Planzeichnung durch Baulinien gemäß §23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Baulinie

Mögliche Unter- und Überschreitungen der Baulinien sind zulässig mit:

- Ein Erker bis zu einer Tiefe von 2,5m und einer Breite von 5,0m (Überschreitung) im Kreuzungsbereich Linienstraße/Maximilianstraße.
- Staffelgeschosse im Dachgeschoss mit einer Tiefe von 2,0m (Unterschreitung).

Baugrenze

Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.3.3 Umgrenzungslinie für Tiefgaragen und deren Zufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Umgrenzungslinie zulässig.

2.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.4.1 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Zufahrtsbereich für Tiefgarage und Anlieferzone mit einer maximalen Breite von 22,0m.

Bei der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist eine Mindestaufstellfläche von 5,0m gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist in das Gebäude zu integrieren.

2.4.2 Geh- und Fahrrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

2.5 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.5.1 Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 5 Laubbäume anzupflanzen. Die Lage ist variabel, wobei die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden darf. Es sind Hochstämme, 3 x v mit einem Stammumfang von 25cm bis 30cm zu pflanzen.

2.6 Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die als Schlafräume genutzt werden, sind grundsätzlich so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster in einem Fassadenbereich ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm möglich ist.

Ist dies nicht möglich, müssen für Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die als Schlafräume genutzt werden und an Fassaden mit Beurteilungspegeln von größer als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (rot markierte Fassaden in Abb.2; im SO1 bis einschließlich 5.OG und im SO2 bis einschließlich 3.OG) liegen, baulich technische Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, welche den Beurteilungspegel mindestens auf die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts vor den offenbaren Fenstern reduzieren.

Für Schlafräume die ausschließlich an Fassaden mit größer als 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) liegen (blau markierte Fassaden in ABB. 2), sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In Büroräumen ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung in Kombination mit einem Schallschutzfenster vorzusehen, sofern der Büroraum nicht über ein Fenster an einer Fassade mit Beurteilungspegeln ≤ 70 dB(A) tags belüftet werden kann.

An den rot markierten Fassaden mit Beurteilungspegeln von ≥ 70 dB(A) tags dürfen keine baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (Balkone, offene Loggien usw.) angeordnet werden.

Anforderungen an die Außenbauteile

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind einzuhalten.

Im Erdgeschoss sind die Decken der Durchgänge zum Innenhof im Norden und Osten des Plangebietes absorbierend zu verkleiden.

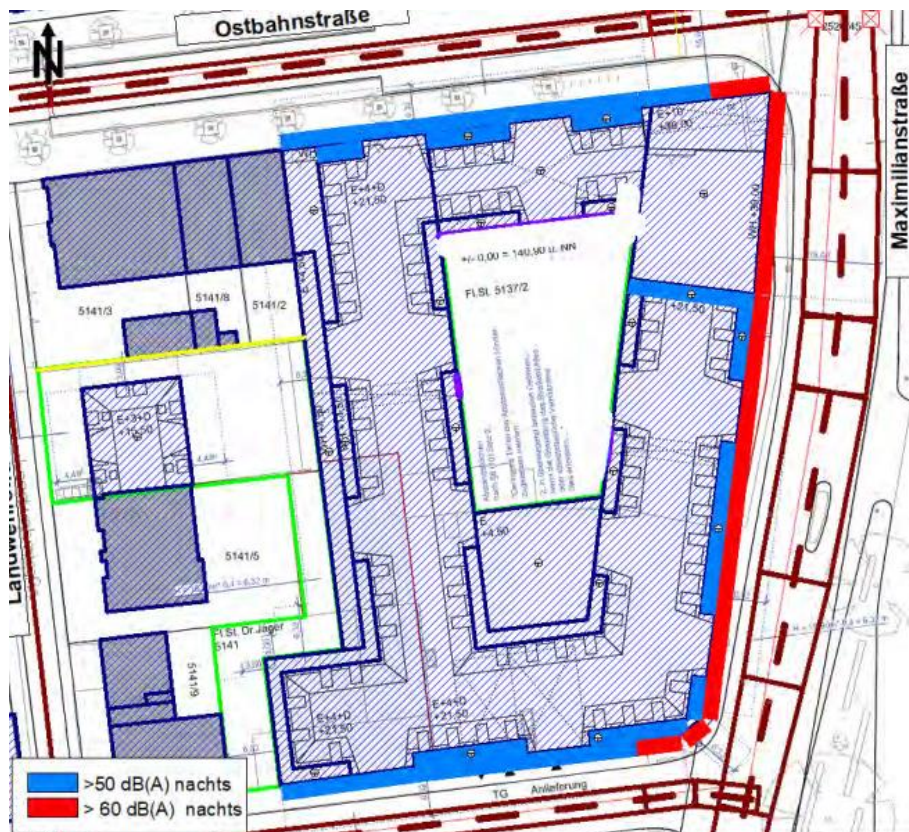


Abbildung 2: Fassaden des Bauvorhabens mit Verkehrsgesch-Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ bzw. $> 60 \text{ dB(A)}$ nachts (Schalltechnische Untersuchung von Müller BBM, Planegg, 23. April 2020, Bericht Nr. M149986/02)

Ausführung der Tiefgarage

Innenwände und Decke der Tiefgaragenrampe mit einer Steigung bis 13 % sind schallabsorbierend mit einem Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz auszukleiden. Bei Rampensteigungen über 13% ist die absorbierende Auskleidung anzupassen.

Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit $D_{\text{Stro}} = 0 \text{ dB}$ auszuführen. Abdeckungen wie zum Beispiel Regenrinnen sind dem Stand der Lärmminderungs-technik entsprechend lärmarm auszuführen mit verschraubten Abdeckungen bzw. mit Gummipuffern oder akustisch gleichwertigen Ausführungen.

Der Lärmbeitrag der baulich technischen Einrichtungen wie Rolltore, Regenrinne usw. darf die Geräuschabstrahlung der Tiefgaragenzufahrt durch Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen.

Anlieferung der Gewerbeeinheiten

Die Anlieferung im Plangebiet ist ausschließlich in der Tagzeit von 6.00 bis 22-00 Uhr zulässig.

Die Anlieferung der Gewerbeeinheiten per LKW ist ausschließlich über eine vollständig eingehauste Anlieferzone im festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereich in der Linienstraße zulässig. Das Tor ist nur zur Durchfahrt zu öffnen, die Verladevorgänge sind bei geschlossenen Toren durchzuführen

Die Decke der Lieferzone ist absorbierend zu verkleiden. Die Schalldämmung des Tores muss im eingebauten Zustand mindestens $R'_w = 16$ dB betragen.

Technikflächen

Die Schallleistungspegel für die Technikflächen auf dem Dach der Gebäude dürfen in den verschiedenen Gebäudeteilen die in Abbildung 3 aufgeführten höchstzulässigen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die Geräusche der Anlagen dürfen dem Stand der Technik entsprechend weder ton- noch impulshaltig sein.

Bezeichnung	Lage	L _{WA} in dB(A)	
		Tag	Nacht
RLT Hochpunkt	Dach Hochpunkt	83	80
RLT Ost	Dach BT Ost	78	73
RLT Süd	Dach BT Süd	78	73
RLT West	Dach BT West	78	68
RLT Nord	Dach BT Nord	78	73

Abbildung 3: Tabelle der höchstzulässigen Schallleistungspegel LWA der Technikflächen

2.7 Sonstige Festsetzungen

2.7.1 Geländemodellierungen (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)

Abgrabungen und Anböschungen sind mit Ausnahme der Bereiche von notwendigen Tiefgaragenabfahrten unzulässig.

2.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gesammeltes Niederschlagswasser kann nicht in den Untergrund versickert werden, sondern ist über den Regenwasserkanalanschluss dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Maximilianstraße zuzuleiten.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen ist sicherzustellen, dass der Regenwasserkanal ausreichend Fassungsvermögen für ein mögliches Starkregenereignis aufweist. Zudem sind die Tiefgaragenzufahrten so auszubilden, dass der Ablauf im Falle eines Starkregenereignisses gesichert ist.

2.7.4 Versorgungsleitungen und technische Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

2.7.5 Stellplätze, Stellplatzanlagen und TG-Entlüftung (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Erforderliche Stellplätze sind gemäß § 47 LBauO i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzablösesatzung) nachzuweisen.

Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.

2.7.6 Fahrradabstellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fahrradabstellplätze sind in gleicher Anzahl wie für Kraftfahrzeuge sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.

Die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig und in die Gebäude bzw. Tiefgaragen zu integrieren.

Fahrradstellplätze für Besucher sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.7.7 Nebenanlagen, Trafostationen und Müllaufstellflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Soweit Trafostationen für das Plangebiet erforderlich sind, sind sie in das Gebäude zu integrieren.

Abstell- bzw. Sammelstellen für Müll- und Wertstoffcontainer dürfen nur in den Tiefgaragen untergebracht werden.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist eine, vom öffentlichen Grund aus zugängliche, mindestens 50m² große Abstellfläche für Müll- und Wertstoffcontainer zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag vorzusehen. Die Abstellfläche ist einzuhausen.

Von der Lage im Bereich der Tiefgarageneinfahrten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 5 BNatSchG werden entsprechend der Ergebnisse des Fachbeitrages Artenschutz folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahmen zur Vermeidung

V 01:

Um zu verhindern, dass bis zum Zeitpunkt des Abrisses Fledermäuse die Gebäude besiedeln, müssen die vorhandenen Gebäudespalten und potenziellen Einflugöffnungen durch fachkundiges Personal mit Hilfe von geeigneten Einweg-Verschlässen verschlossen werden. Beim Abriss sind die bereits bekannten Strukturen im Rahmen einer artenschutzfachlichen Baubegleitung unmittelbar vor dem Abriss durch fledermauskundiges

Personal endoskopisch auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Vorhandene Fledermäuse sind durch Einwegeverschlüsse oder andere geeignete Maßnahmen rechtzeitig zu evakuieren.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs 5 BNatSchG)

CEF 01:

6 Nistkästen für Haussperling und 3 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz sind zur Sicherstellung der ökologischen Funktionalität des Plangebietes an den Neubauten anzubringen.

Monitoring

Ein Monitoring (Überwachung der Wirksamkeit) der Vermeidungs- und CEF-Maßnahme ist notwendig. Spätestens zwei Jahre nach Anbringung von Nisthilfen ist mit dem Monitoring dieser zu beginnen. Generell gilt, falls solche Maßnahmen keinen Erfolg aufweisen sollten, dass weitere Standorte und Niststätten anzubieten sind.

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

Auf Grundlage von § 88 LBauO werden nachfolgend gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Innenstadtsatzung der Stadt Landau behält weiterhin ihre Gültigkeit, mit Ausnahme der hier formulierten Abweichungen.

Die gestalterischen Festsetzungen in diesem Kapitel beziehen sich auf das Sondergebiet. Die Bebauung im WA ist von den gestalterischen Festsetzungen in diesem Kapitel ausgenommen. Im WA gelten weiterhin ausschließlich die gestalterischen Regelungen der Innenstadtsatzung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert.

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Es ist eine Kombination aus Flachdach (80 % begrünt) und zwischen 55 und 65 Grad geneigten Dachflächen zulässig. Zulässig ist eine einheitliche Blechdeckung mit Doppelstehfalz in handwerklicher Ausführung und matter, nicht reflektierender Oberfläche, die die Kleinteiligkeit der historischen Dachlandschaft der Umgebung widerspiegelt.

3.2 Dachaufbauten

Die Kombination von Zwerchhäusern und Gauben in horizontaler Reihung ist zulässig. Gauben und Zwerchhäuser sind jeweils hinsichtlich Form, Größe, Farbgebung und Materialität einheitlich auszubilden.

Der Anschluss des Daches der Zwerchhäuser hat am Hauptfirst zu erfolgen.

Die Gesamtlänge aus der Summe der Breiten der Dachaufbauten darf sowohl in erster als auch in zweiter Reihe nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Frontlänge des Daches betragen.

Für Zwerchhäuser ist eine größere Höhe und Breite, als durch die Fenster bedingt in abgestufter Form zulässig: im 4.OG bis zu einer max. Breite von 8,50m und im 5.OG bis zu einer max. Breite von 6,00m.

Die Fenster der Gauben sind in der gleichen Größe, wie die Fenster des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, jedoch nicht breiter als 1,60m. Die Fläche der Gaubenansicht darf dabei max. 4,50 m² betragen. Wangen dürfen mit Transparenz oder Verglasung ausgebildet werden.

3.3 Fenster

Im Bereich des SO sind ab dem 1. OG nur stehenden Fensterformate als Stulpfenster zulässig. Im Teil des SO mit Bezeichnung SO1 sind neben Stulpfenstern auch Fenster mit Festverglasung und Lüftungsflügeln zulässig. In den Teilen des SO mit Bezeichnung SO2 und SO3 sind bis zu 10 % der Fenster ebenfalls Fenster mit Festverglasung und Lüftungsflügeln zulässig. Sämtliche Fenster sind hinsichtlich Farbe- und Materialität einheitlich auszuführen. Der gestalterische Zusammenhang ist herzustellen.

Im Bereich des SO dürfen Fenster an der Ostfassade zur Maximilianstraße, sofern die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nicht auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann, als Kastenfensterkonstruktion ausgebildet werden. Kastenfensterkonstruktionen sind baulich in die Fassade zu integrieren, ein Hervorspringen über die Fassadenflucht ist nicht zulässig. Der gestalterische Zusammenhang zu anderen Fenstern der Fassade ist herzustellen.

3.4 Schaufenster

Zur Ausbildung einer einheitlichen Einzelhandelszone im EG sind Schaufensterbreiten bis zu einer Breite von 6,50m zulässig. Bei der Anordnung der Schaufenster ist die Fassadengliederung der darüberliegenden Geschosse zu berücksichtigen sowie eine Mindestbreite von 1,20m für die zwischenliegenden Mauervorlagen.

3.5 Erker

Erker, die in den öffentlichen Raum hineinragen, sind bis zu einer Breite von 5,0m und eine Tiefe von 2,5m zulässig. Der Abstand zum Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss mind. 50 cm, die lichte Höhe mind. 2,50 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche betragen.

3.6 Absturzsicherung

Absturzsicherungen sind transparent, z.B. in Stahl-Stabwerk oder Glas auszuführen und müssen sich in die Fassadengestaltung einfügen. Es dürfen keine Mauerartigen Sicherungen installiert werden.

3.7 Technische Dachaufbauten, Dachausstiege und Solarthermie- bzw. Photovoltaik

Technische Dachaufbauten, Dachausstiege und Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen sind so zu beschränken, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind und mindestens 80% der Flachdächer begrünt werden können.

3.8 Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen und mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung- oder mit Sedumsprossen anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Pflanzempfehlung

Bäume I. und II. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Felsenahorn	Acer monspessulanum
Schneeball-Ahorn	Acer opalus
Rotahorn	Acer rubrum
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Die Bäume sollten den Mindestanforderungen der FFL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.

4.2 Nachbarrecht

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

4.3 Denkmalschutz/Archäologische Funde

Das Vorhaben liegt im Bereich der historischen Festung Landau. Die im Boden liegende Festung Landau ist denkmalrechtlich als bauliche Gesamtanlage nach § 5 DSchG geschützt. In Absprache mit der Direktion für Landesarchäologie sind vor Baubeginn Sondagen durchzuführen, um etwaige Festungsüberreste (hier vermutlich Hauptminengang) und ihren Erhaltungsgrad zu identifizieren. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens und können gegebenenfalls zum Erhalt denkmalgeschützter Strukturen, zur Ausgrabung des Bereiches oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen.

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion für Landesarchäologie, Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Bei allen im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkte 1. Und 2. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

6. Möglicherweise im Plangebiet vorhandene Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht betroffen oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

4.4 Kampfmittel

Aufgrund der Lage am Bahnhof der Stadt Landau in der Pfalz wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem potenziell von Kampfmittel belasteten Gebiet liegt.

Das Baugrundgutachten des IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt/Weinstraße vom 22.01.2020 bestätigt die Kampfmittelfreiheit innerhalb des Geltungsbereichs. Gegen die Ausführung von Bauarbeiten auf dieser Fläche bestehen keine Bedenken.

Trotzdem kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden können. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist das Ordnungsamt der Stadt Landau beziehungsweise die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

4.5 Rückbau, Abfallentsorgung und Bodenschutz

Rückbau- und Aushubüberwachung

Vor dem Rückbau baulicher Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmtes qualifiziertes Rückbaukonzept unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien sowie Arbeitshilfen zu erstellen.

Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, mit der Fachbehörde abgestimmte Überwachung unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien durchzuführen. In Haufwerken zwischengelagertes Material ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

Beweissicherung

Bei Rückbau- und Aushubüberwachung sind in Abstimmung mit der Fachbehörde Beweissicherungsverfahren unter Berücksichtigung der einschlägigen Verordnungen des Bundes sowie der Fachregelungen und Merkblättern durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushub nicht ausgeschlossen werden können. Im Weiteren besteht eine verbindliche Beweissicherungspflicht im Lage- und hydraulischen Einwirkungsbereich von Entwässerungseinrichtungen, wie z.B. Rigolenanlagen und Sickerschächten. Diese Anlagen sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der Vorsorgewerte nachgewiesen werden können.

Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen

Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit der Stadt Landau abzustimmen.

Bodenkontaminationen

Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.

Baugrund

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.6 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Ergebnisse von Radonmessungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird, deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen Vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mögliche bauliche Maßnahmen zur Radonprävention können beim Landesamt für Umwelt erfragt werden.

4.7 Artenschutz

Bei notwendigen Abbrucharbeiten, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach §39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungs- und Verletzungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Zur Gewährleistung einer artenschutzrechtlichen sachgerechten Bauabwicklung ist eine fachkundige, ökologische Baubegleitung einzuschalten.

4.8 Antennen und Satellitenanlagen

Für die Errichtung von Antennen und Satellitenanlagen ist die Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadt) - Innenstadtsatzung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

4.9 Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist.

Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dies wird gewährleistet durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen).

Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bis 20 m Höhe Störungen einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich. Über 20 m Höhe wird empfohlen, diese mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke abzuklären.

Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass es bis zu einer Höhe von 38 m zu keiner Beeinflussung der Richtfunkstrecke durch Bauwerke kommen kann. Die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen, die über diese Höhe hinausgehen, ist mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

4.10 Werbeanlagen

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße - (Werbeanlagensatzung) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

4.11 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Es ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.