

**Stadt Landau in der Pfalz**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entwurf

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

## Inhaltsübersicht

<b>TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 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 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	4
6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	4
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
8 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	5
9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	5
10 Weitergehende textliche Bestimmungen (§ 12 Abs. 3 BauGB).....	7
<b>TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	7
<b>TEIL C NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB</b> .....	<b>9</b>
1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG.....	9
<b>TEIL D ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>9</b>
1 Artenschutz.....	9
2 Bergbau/Altbergbau.....	10
3 Boden und Baugrund.....	10
4 Brandschutz.....	10
5 Denkmalschutz.....	11
6 Radonvorkommen und – vorsorge.....	12
7 Wasserwirtschaft.....	12
8 Vorschriftennachweis.....	12
<b>TEIL E PFLANZLISTEN</b> .....	<b>13</b>
<b>TEIL F VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>15</b>

## **Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung ist als **SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgung‘** festgelegt.

Zulässig innerhalb des Sondergebietes SO ‚Nahversorgung‘ sind die folgenden Nutzungen

- Lebensmitteldiscounter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Fleischwaren) laut Landauer Sortimentsliste bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>
- ein Backshop mit Café als ausgegliederter Einzelhandelsbetrieb<sup>1</sup> innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>

sowie innerhalb der obigen Verkaufsfläche

- folgende nahversorgungsrelevante Sortimente der Landauer Sortimentsliste: Drogeriewaren, Getränke, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel), Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften
- sowie in diesem Betrieb innerhalb der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche

die zugehörigen Randsortimente (u. a. Aktionsware) der innenstadtrelevanten Sortimente laut Landauer Sortimentsliste

- Bekleidung
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Haushaltswaren
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportbekleidung
- Sportschuhe

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Hinweis: zulässig ist gemäß dieser Festsetzung eine Bäckereiverkaufsstelle als Einzelhandelsbetrieb, der über eine Verkaufstheke, Sitzgelegenheiten und die erforderlichen Nebenräume verfügt.

Die Gebäudehöhe (GH) ist senkrecht zu messen von der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) des untersten Geschosses = unterer Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle. Der obere Bezugspunkt darf jedoch die maximale Gebäudehöhe von 7,5 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB) von 139,50 angegeben in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im Plangebiet.

Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe darf hierbei um maximal 0,50 m unterschritten werden.

Soweit für zulässige Anlagen aus betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und –bauteile<sup>2</sup> mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder –bauwerke müssen dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein. Die Höhe bleibt auf maximal 2,00 m über der Höhe des Gebäudes beschränkt.

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

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die maximale Gebäudelänge wird auf 55,0 m begrenzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO als Baugrenze festgesetzt.

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

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen (Planeinschrieb ‚St‘) zulässig. Sonstige Nebenanlagen wie Mülllagerplätze und Fahrradabstellflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

*Hinweis: In Teil A, 10 ‚Weitergehende textliche Bestimmungen‘ werden Festsetzungen zu der Zahl von Fahrradabstellplätzen getroffen.*

### **6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser der Dachflächen.

---

<sup>2</sup> Hinweis: z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten oder Abgas- und Abluftanlagen

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

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist in die ‚Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser‘ einzuleiten und dort breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

*Hinweis: In Teil A, 10 ‚Weitergehende textliche Bestimmungen‘ werden Festsetzungen zu der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Einleitung in das Kanalnetz getroffen.*

## **8 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Linie für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist über die ganze Länge eine durchgängige Lärmschutzeinrichtung als Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m über Niveau des Parkplatzes zu errichten.

Die Einfriedung hat mindestens eine Schalldämm-Maß von  $R = 20$  dB zu erfüllen.

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.

Die Zu- und Abluftquelle der Lüftungsanlage ist mit Schalldämpfern auszurüsten, so dass die Ansaug- und Ausblasöffnung jeweils einen Schallleistungspegel vom maximal  $L_w = 77$  dB(A) aufweist.

*Hinweis: In Teil A, 10 ‚Weitergehende textliche Bestimmungen‘ werden weitere Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.*

## **9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **Anpflanzung von Bäumen**

An den durch Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb der auf die Baunutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Die Baumkronen der angepflanzten Laubbäume sind in freiwachsender natürlicher Form zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Ein entsprechender Rückschnitt der Laubbäume ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes zu den ‚Grenzabständen bei Pflanzen‘ vorzunehmen.

Vorhandene Bäume dürfen, sofern sie den Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, angerechnet werden.

### **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, sind als Grünbereiche anzulegen, zu gestalten und instand zu halten. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) gemäß der Pflanzliste im Anhang belegt ist.

### **Begrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Gebietsrandeingrünung mit mindestens neun Laubbäumen als Hochstamm (mittlere Qualität: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) herzustellen.

Ergänzend ist die Fläche auf mindestens 70 % mit Sträuchern in der Pflanzqualität zweimal verplanzter Strauch, mindestens 3 Triebe, Höhe 60-100 cm und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen.

Die für Versickerungsmulden benötigten Flächenanteile sind davon ausgenommen. Die Mulden sind durch Rasenansaat zu begrünen und auf 15 % der Muldensohle mit Stauden feuchter bis nasser Standorte zu bepflanzen.

Vor den Pflanzungen sind durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus den Pflanzlisten im Anhang auszuwählen.

### **Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind zu ergreifen. Für die zu erhaltenden Bäume sind mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahrg zu sichern.

Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume als Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm und gemäß der Pflanzliste im Anhang zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Stellplätzen gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Weitere bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten.

### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

Im Plangebiet sind im Bereich der Stellplätze mindestens drei Bäume zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Dabei ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu halten. Sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgeführt werden, sind die Bäume in

spezielle ‚Pflanzquartiere‘ zu setzen. Als Qualitätsuntergrenze der Bäume wird ein Stammumfang von 14-16 cm bei Hochstämmen und eine Mindesthöhe von 300 cm bei Solitären festgelegt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Pflanzliste im Anhang auszuwählen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen vorhandene Bäume, sofern sie den Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, angerechnet werden.

### **Begrünung der massiven Einfriedung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte massive Einfriedung ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Einfriedung ist eine Kletterpflanze zu setzen. Bei Verwendung nicht selbstklimmender Pflanzenarten sind geeignete Kletterhilfen anzubringen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Pflanzliste im Anhang auszuwählen.

### **Dachbegrünung**

Die undurchsichtigen Anteile des Hauptdaches sind zu 70 % extensiv mit geringer Substrateinstreuung und einer heimischen und blütenreichen Gras- und Krautflora auszuführen. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> sowie Vordächer und Überdachungen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

## **10 Weitergehende textliche Bestimmungen (§ 12 Abs. 3 BauGB)**

### **Flächen für Fahrradstellplätze**

Je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

### **Rückhaltung von Niederschlagswasser und Einleitung in das Kanalnetz**

Soweit bei den vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnissen und der Lage im WSG III eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Gelände zurückzuhalten und gedrosselt in das Kanalnetz abzuleiten. Hierfür ist mindestens ein Rückhalteraum von 400 m<sup>3</sup> / ha oder eine maximale Drosselabflussspende von 16 l / (s \* ha) notwendig.

### **Weitere Festsetzungen zum Schallschutz**

Eine Warenanlieferung ist im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig.

## **Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **Dachform, Dachneigung**

Es sind nur Flachdächer bis 3 Grad Neigung zulässig.

## **Fassadengestaltung**

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet neben der Materialeigenfarbe grundsätzlich nur weiße bis blasse Pastelltöne zulässig.<sup>3</sup> Ergänzend kann die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) gestattet werden, soweit sie sich auf untergeordnete Gebäudeteile wie architektonische Gliederungselemente beschränkt.

Nicht gestattet sind an Fassaden alle Arten von glänzenden, spiegelnden oder glasierten Materialien. Nicht betroffen von diesem Verbot sind grundsätzlich Glaselemente und -fassaden sowie Anlagen, die der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

## **Werbeanlagen**

### Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Sie müssen unterhalb der Oberkante einer Attika (bei Flachdächern) angebracht sein. Sie dürfen eine Länge von 5 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen mit folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

- eine Werbetafel auf der Giebelverkleidung an der Ostseite des Gebäudes mit einer Ansichtsfläche von maximal 8 m<sup>2</sup>,
- eine Scheibenfolierung an der Ostseite des Gebäudes mit einer Ansichtsfläche von maximal 5,5 m<sup>2</sup>,
- eine Werbetafel an der Ostseite des Gebäudes mit einer Ansichtsfläche von maximal 11 m<sup>2</sup>,
- eine Fassadenfolierung an der Südseite des Gebäudes mit einer Ansichtsfläche von maximal 6,5 m<sup>2</sup>.

### Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Im Plangebiet ist eine freistehende Werbeanlage als Pylon<sup>4</sup> neben der Grundstückszufahrt zulässig.

Der Werbepylon darf eine Höhe von 5 m gemessen über dem tatsächlichen Gelände, eine Tiefe von 30 cm sowie eine Gesamtansichtsfläche von beidseitig jeweils 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Mindestabstand freistehender Werbeanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen beträgt 1,5 m. Aufschüttungen für freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

---

<sup>3</sup> Hinweis: helle, blasse Farbtöne, die aus weiß durch Abtönen erzeugt werden, wie z. B. RAL 1015 (Hellelfenbein) oder RAL 6019 (Weißgrün)

<sup>4</sup> Unter Pylon wird hier eine auf zwei vertikalen Säulen stehende, mit Buchstaben und Logos versehene, freistehend im Außenbereich montierte Werbeanlage (auch Werbepylon) verstanden.



## **Sonstige Vorschriften**

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht und Skybeamer sind nicht zulässig.

## **Teil C Nach anderen rechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Landau, Horstwiese“ (Nr. 404041296) zu Gunsten der Gruppenwasserwerke Bornheim.

Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Rechtsverordnung ist beim Umweltamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21 einsehbar.

## **Teil D Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

### **1 Artenschutz**

Im Falle einer Baufeldfreimachung (Baumfällungen, Rodungs- und Abrissarbeiten) im Winter ist es notwendig die vorhandenen Vegetationsstrukturen (z. B. Sträucher und Bäume) sowie Gebäude händisch abzuräumen, um eine Tötung eventuell überwinterner besonders geschützter Tierarten zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### **➤ V1 Begrenzung der baubedingten Inanspruchnahme von artenschutzrechtlich relevanten Flächen und Strukturen**

Die Flächenbeanspruchung durch Baumaschinen, Fahrzeuge, für Lagerflächen u.a. sollte auf das unbedingt Notwendigste beschränkt werden. Insbesondere ist eine baubedingte Zerstörung bzw. Beschädigung von an das Baugrundstück angrenzenden Gehölzen mit besonderen Habitatfunktionen für geschützte Vögel zu vermeiden, sofern diese auch langfristig als Lebensräume erhalten werden können. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutz) zu treffen.

#### **➤ V2 Zeitliche Beschränkung der Räum-, Fäll- und Rodungs- und Abrissarbeiten**

Die Rodung/Fällung von Gehölzen, die Räumung der sonstigen Vegetationsschicht und die Gebäudeabbrissarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum Eiablage und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen, d. h. im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar.

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (vermeidbare Gefährdung bzw. Tötung von Individuen und Entwicklungsstadien) für in betroffenen Bereichen brütende Vogelarten eintritt.

### ➤ **V3 Ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung)**

Es ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass die Arbeiten gemäß den beschriebenen Schutz-, und Vermeidungsmaßnahmen ausgeführt werden.

Sollte eine Inanspruchnahme von Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, muss die Umweltbaubegleitung zudem sicherstellen, dass in den Gehölzen Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die Maßnahme ist erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen) für Reptilien und wildlebende Vogelarten als europarechtlich geschützte Arten zu vermeiden.

## **2 Bergbau/Altbergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“ befindet. Betreiberin ist die Firma Wintershall Dea GmbH in Kassel.

Ferner weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz darauf hin, dass das Plangebiet von den Bewilligungsfeldern „Landau Ost II“ (Kohlenwasserstoffe) und „Landau“ (Erdwärme) überdeckt wird. Rechtsinhaberin des Bewilligungsfeldes „Landau Ost II“ ist die Firma Hermann von Rautenkranz in Celle. Die Inhaberin des Bewilligungsfeldes „Landau“ ist die Firma Wintershall Dea GmbH in Kassel.

Im Übrigen teilt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz mit, dass aus den vorliegenden Unterlagen hervorgeht, dass sich im Planungsbereich keine Bohrungen oder Leitungen befinden.

## **3 Boden und Baugrund**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt bei Neubauvorhaben grundsätzlich die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters/Geotechnikers.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054 sowie DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten.

## **4 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.

## 5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes ist bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsabgrabungen, in Absprache mit den auszuführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Die Fachbehörde bittet um weitere Einbindung in die Planung.

## **6 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 laut Landesamt für Geologie und Bergbau in einem Bereich mit lokal hohem Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) gemessen in 1 m Tiefe. Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren dringend empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

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

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

## **7 Wasserwirtschaft**

Die Abteilung Abwasserbeseitigung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau verlangt bei abflußwirksamen Flächen  $> 800 \text{ m}^2$  im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einen Überflutungsnachweis. Hierbei ist die Sicherheit einer schadlosen Überflutung des Geländes bei einem mindestens 30-jährigen Regenereignisses nachzuweisen.

## **8 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 E Pflanzlisten

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

### Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum
<i>Morus nigra</i>	Schwarzer Maulbeerbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Linde

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm mit Ballen und mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

#### Hinweis:

Auf Stellplatzflächen und in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baumauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz zu achten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht auf Stellplatzflächen verwendet werden.

### Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>R. multiflora</i>	Vielblütige Rose

<i>R. rubiginosa</i>	Zaunrose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 2 x verpflanzter Strauch mit mindestens 3 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

**Hinweis:**

Auf Stellplatzflächen und in der Nähe von Gebäuden ist bei der Auswahl der Sträucher besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

**Kletterpflanzen**

<i>Clematis vitalba</i> , auch Sorten	Waldrebe	Kletterhilfe erforderlich
<i>Hedera helix</i>	Kleinblättriges Efeu	selbstklimmend
<i>Hedera hibernica</i>	Großblättriger Efeu	selbstklimmend
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> ‚Engelmannii‘	Wilder Wein	selbstklimmend
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> ‚Veitchii‘		selbstklimmend
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen	Kletterhilfe erforderlich
<i>Vitis</i> ‚Phoenix‘	Weinrebe	Kletterhilfe erforderlich
<i>Vitis</i> ‚Regent‘		Kletterhilfe erforderlich

Die Kletterpflanzen sind mindestens in der Qualität Topfballen 1,5 mit mindestens 2 Trieben zu verwenden.

**Stauden für feuchte bis nasse Standorte in Versickerungsmulden**

<i>Euphorbia palustris</i>	Sumpf-Wolfsmilch
<i>Geranium palustre</i>	Sumpf-Storchschnabel
<i>Geum rivale</i>	Bach-Nelkenwurz
<i>Iris pseudacorus</i>	Gelbe Schwertlilie
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich

## Teil F Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
  - 1.1. Stadtrat am 21.05.2019
  - 1.2. Ortsübliche Bekanntmachung am 04.06.2019
2. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  - 2.1. Mit Schreiben vom 15.11.2019
3. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
  - 3.1. Ortsübliche Bekanntmachung am 14.11.2019
  - 3.2. Durchführung der Beteiligung vom 22.11.2019 bis 06.12.2019
4. **Entwurfs- und Offenlagebeschluss**
  - 4.1. Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am
5. **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**
  - 5.1. Mit Schreiben vom
6. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
  - 6.1. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs am
  - 6.2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats vom bis
7. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
  - 7.1. Stadtrat am
8. **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. 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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Die Textfestsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Landau in der Pfalz,  
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

9. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3  
BauGB)**

- |      |  |    |
|------|--|----|
| 9.1  | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am |
| 9.2. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes                  | am |