

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan
„ND1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf

Stand: Oktober 2020

Anlage 3



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Tobias Joa

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 5 BauNVO).....	3
2. Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	3
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	3
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	3
TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 1 NR. 1 UND 2 LBAUO).....	4
1. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	4
TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	4
1. Artenschutz	4
2. Radonvorkommen und -vorsorge	6
3. Denkmalschutz	7
4. Kampfmittel	8
5. Brandschutz	9
6. Bodenschutz	9
7. Entwässerung	10
8. Immissionsschutz	11
9. Plangrundlage	11
10. Einsichtnahme in zitierte Richtlinien	11
TEIL D VERFAHRENSVERMERKE.....	12

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung. Für den Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „ND1, Nördlich Schelmengässel - 2. Teiländerung“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO, in Kraft getreten am 27.04.1977 innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt.

1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausnahmsweise solche untergeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zugelassen werden, die eine Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2. Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind eine Sporthalle mit zugehöriger Hausmeisterwohnung zulässig.
- 2.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß der Zweckbestimmung ein Vereins- und Gemeinschaftsgebäude zulässig.

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.
- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

- 5.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereins- und Gemeinschaftsgebäude dürfen in der Südfassade keine kippbaren Fenster angeordnet werden, die direkt mit dem Gastraum in Verbindung stehen.

- 5.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereins- und Gemeinschaftsgebäude muss das bewertete Schalldämmmaß der Wand- und Dachflächen des Vereinsheims im eingebauten Zustand mindestens $R'w = 35$ dB betragen (d.h. Prüfstandswert nach DIN EN ISO 10140-2 mindestens $Rw = 37$ dB).
- 5.3 Von der Festsetzung 5.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere bewertete Bau-Schalldämm-Maße eine schalltechnische Verträglichkeit der Nutzung mit den umliegenden schutzwürdigen Wohngebäuden sicherstellen.
- 5.4 Geräte der technischen Gebäudeausrüstung müssen im Innern der Gebäude angeordnet werden. Außenliegende, Schall abstrahlende Komponenten müssen an der Nordfassade angeordnet werden und dürfen einen Summen-Schalleistungspegel von maximal $LwA = 90$ dB(A) (inklusive Toleranz/ Unsicherheit) aufweisen. Bei einer Anordnung außenliegender, Schall abstrahlender Komponenten an anderen Wand- oder Dachflächen liegt der einzuhaltende Schalleistungspegel deutlich niedriger. Für die konkrete Planung ist in diesem Fall die Einhaltung der akustischen Anforderungen der TA Lärm entsprechend nachzuweisen.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

1. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

PKW-Stellplätze sind als Schotterrassen herzustellen. Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Da im Planungsgebiet das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht vollständig auszuschließen ist, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d.h. bei jedem Bauvorhaben oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Baufeldfreimachung, Rodung von Vegetation) oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten,

Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen ein Bußgeld und die Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

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

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

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

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

Zur Wahrung der artenschutzfachlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Brutvögel

Im angrenzenden Baumbestand kann grundsätzlich mit Brutvögeln gerechnet werden. Erschließungsarbeiten sind außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 30. Juni vorzunehmen.

Bauzeitenregelung Zauneidechse

Bei Planierungs- und Erdbauarbeiten können einzelne, eventuell randlich vorkommende Zauneidechsen während der Aktivitätsphase der Art (Mitte März bis Ende Oktober) problemlos in angrenzende Strukturen ausweichen. Wenn durch die Baubegleitung Zauneidechsen festgestellt werden, ist durch rechtzeitige Errichtung eines Reptilienzauns sicherzustellen, dass keine Tiere in die Baustelle einwandern.

Gehölzrodungen

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

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

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

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

2. Radonvorkommen und -vorsorge

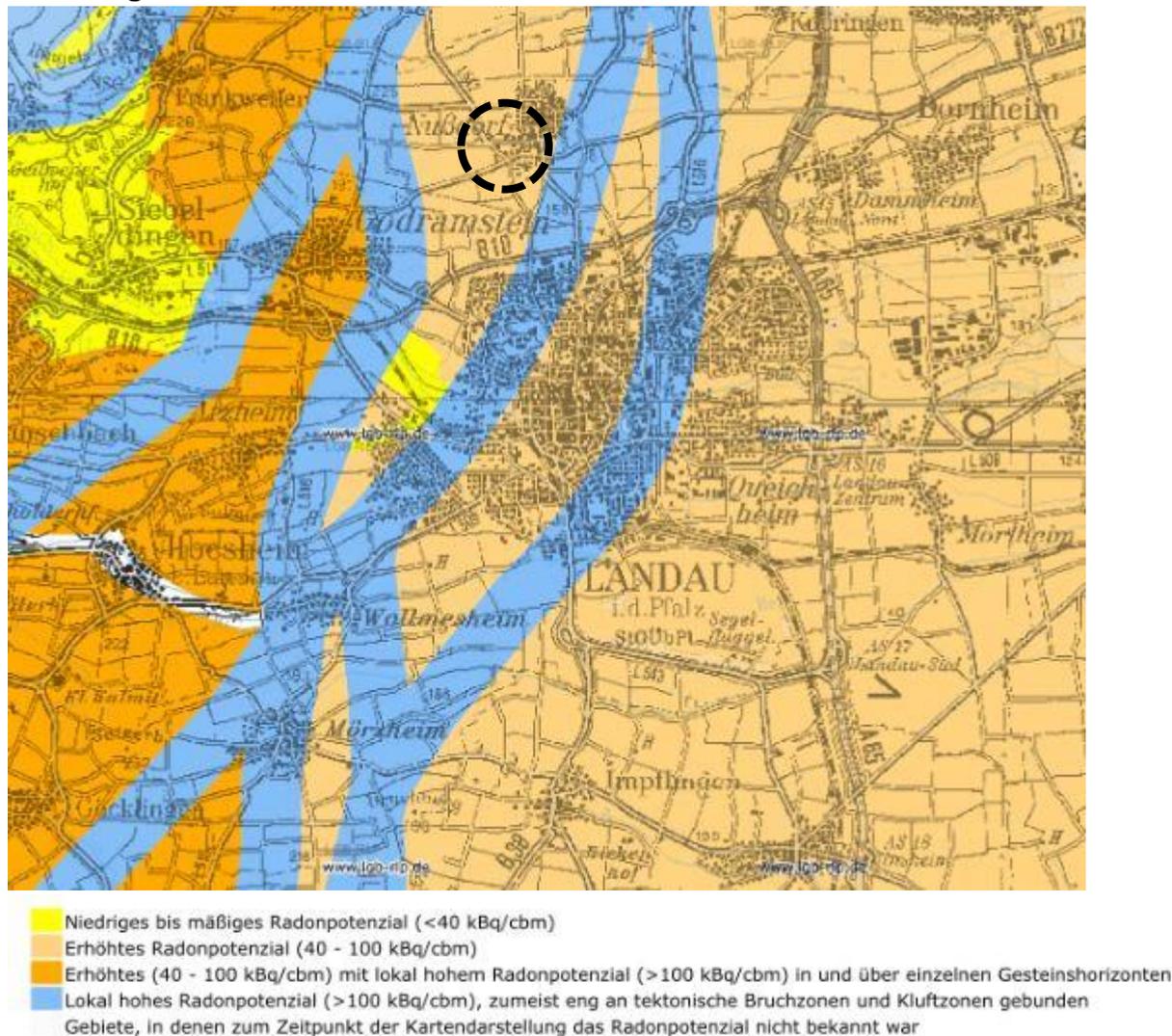
Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche gelangen. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb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

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit speziell auch das Plangebiet befinden sich laut Landesamt für Geologie und Bergbau in einem Bereich mit erhöhtem sowie lokal hohem Radonpotenzial (40 - 100 kBq/m³) gemessen in 1 m Tiefe. Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/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.

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

Abbildung 1: Radonkonzentrationen Landau, Stand 2013



3. Denkmalschutz

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

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende, archäologische Fund,

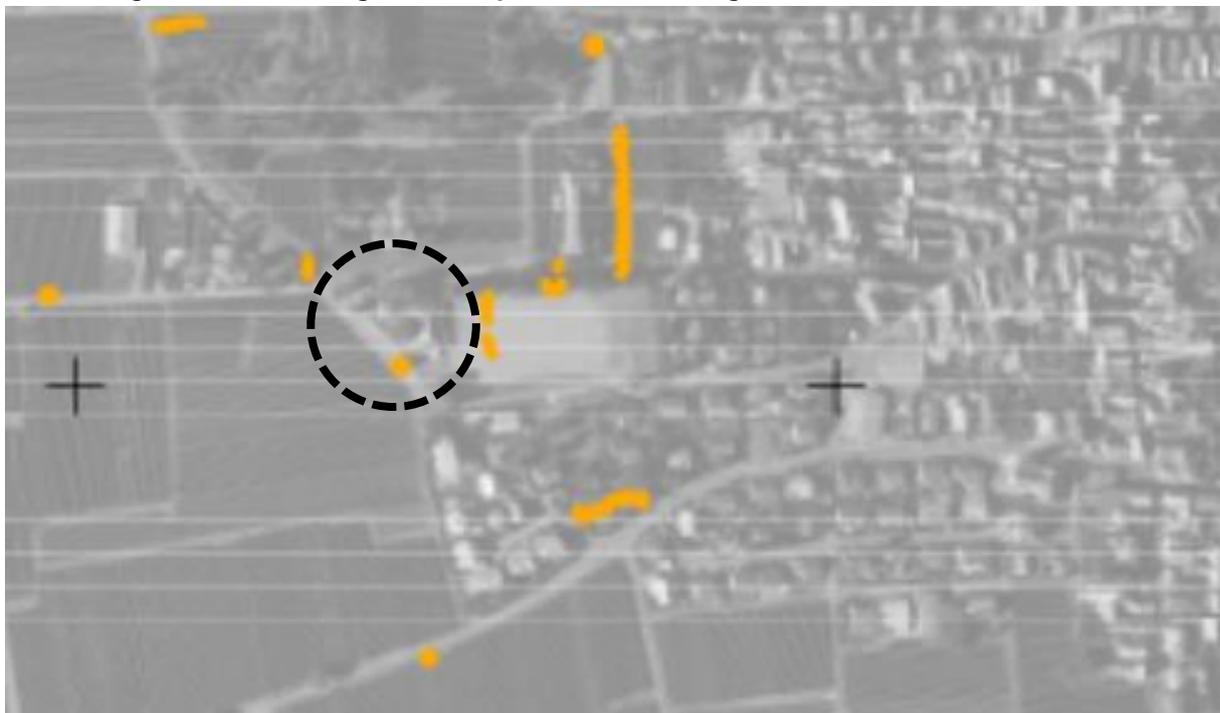
unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

4. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine bis sehr geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet und dessen Umgebung in einem Bereich der Stadt Landau liegen, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel und Reste von ehemaligen Lagerstätten aufgefunden werden. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wurden Laufgräben dokumentiert. (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Einschätzung zur Kampfmittelbelastung



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.

5. Brandschutz

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

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge (mind. 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

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

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN EN 14339) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

6. Bodenschutz

Erdaushub

Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) als Obere Bodenschutzbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Landau in der Pfalz zu informieren. Ggf. sind belastetes

und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Auffüllungen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch-/ Aushubmaterial sind die LAGA M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weitere Informationen sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und den ALEX-Informationsblättern 24 bis 27 zu entnehmen.

Baustellenabfälle

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial (Baugrube) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird verwiesen.

7. Entwässerung

Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Als geeignete Maßnahme wird z.B. die Erhöhung von Zugängen auf ein Maß von mindestens 0,20 m über dem Bezugspunkt der Straße (Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden.

Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

8. Immissionsschutz

Um die auf den Betrieb des Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes zurückzuführenden Schallimmissionen in der Wohnnachbarschaft unterhalb der um 6 dB verminderten Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Irrelevanzkriterium“) zu halten, sind folgende - im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens - weitere schalltechnische Auflagen zu übernehmen:

- Veranstaltungen im Vereins- und Gemeinschaftsgebäude dürfen nicht bis in den Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) andauern.
- Die Nutzung der Terrassen ist auf maximal neun Stunden pro Tag zu beschränken.

9. Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand Oktober 2020).

10. Einsichtnahme in zitierte Richtlinien

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königstraße 21, im Bürgerbüro, Zimmer 2 zur Einsicht bereitgehalten.

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

11. Ausfertigung

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

Landau in der Pfalz, den
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

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

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3
BauGB am