

**Stadt Landau in der Pfalz**

**Bebauungsplan**

**„MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entwurf

Stand: 04.11.2020

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Tiemo Sprenger

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

sowie

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Brigitte Busch, Regierungsbaumeisterin

Charles-de-Gaulle-Straße 17

76829 Landau

## Inhaltsübersicht

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>5</b>
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).....	5
<b>TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>6</b>
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).....	6
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO).....	6
4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	7
5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	7
6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO) .....	7
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25a und 25b BauGB) .....	7
<b>TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)</b> .....	<b>13</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
2. Einfriedungen.....	14
3. Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze .....	14
4. Werbeanlagen.....	14
<b>TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>16</b>
1. Gestaltungssatzung .....	16
2. Abfallwirtschaftskonzept 2016.....	16
3. Radonvorkommen und -vorsorge.....	16
4. Denkmalschutz .....	17
5. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen .....	18
6. Biomüll.....	18
7. Überflutungsnachweis .....	18
8. Nachbarrecht.....	18
9. Pflanzliste.....	18
10. Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich .....	23
11. Freihalten der Versickerungsmulden.....	23
12. Brauchwassernutzung .....	24

<b>13.</b>	<b>Grundwasser .....</b>	<b>24</b>
<b>14.</b>	<b>Boden und Baugrund.....</b>	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>Altablagerungen.....</b>	<b>24</b>
<b>16.</b>	<b>Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen .....</b>	<b>24</b>
<b>17.</b>	<b>Plangrundlage .....</b>	<b>24</b>
<b>18.</b>	<b>Einsichtnahme in zitierte Richtlinien.....</b>	<b>25</b>
<b>TEIL D VERFAHRENSVERMERKE.....</b>		<b>26</b>

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017(GVBl. I S.1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)
10. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
11. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
12. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, S 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
13. Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287)
14. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

# **I Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)**

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

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet (MI) festgelegt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

## **II Qualifizierter Bebauungsplan**

### **(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB)**

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

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

##### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet (MI) festgelegt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

##### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe sowie Oberste Außenwandbegrenzung), die Zahl der Vollgeschosse sowie die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

- 3.1 Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Räumliche Bezugsgröße für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist der als Baugrundstück festgesetzte Teil des Buchgrundstücks.

- 3.2 Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite (Hauszugang) in der Grundstücksmitte. Die Traufhöhe wird mit 7,70 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite (Hauszugang) in der Grundstücksmitte. Die Firsthöhe wird mit 10,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bei Flachdächern (OAB Oberste Außenwandbegrenzung) ergibt sich aus dem Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Flachdachattika und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite (Hauszugang) in der Grundstücksmitte. Die Gebäudehöhe wird mit 7,70 m angegeben.

Sofern die Baugrundverhältnisse eine Anhebung des Gebäudes erfordern, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie obersten Außenwandbegrenzung um das unbedingt erforderliche Maß zulässig, maximal jedoch bis zu 0,50 m.

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

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

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

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung über Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenzen in allen Geschossen durch vor die Wand tretende Gebäudeteile sowie untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 8 Abs. 5 LBauO insgesamt auf nicht mehr als einem Drittel der jeweiligen Außenwand um bis zu 1,00 m überschritten werden.

#### **6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25a und 25b BauGB)**

- 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen von Eingriffen

### 7.1.1 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche dient der Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Hier sind keine baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen sowie Lagerplätze zulässig.

### 7.1.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten der **Pflanzliste 1** zu ersetzen.

Der Schutz sonstiger Bestandsbäume ergibt sich aus § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Landau in der jeweils gültigen Fassung.

Die geschützten und zu erhaltenden Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Die Beseitigung eines geschützten Baums ist nur nach Genehmigung durch die Stadt Landau zulässig. Die Kompensation durch Ersatzpflanzung im Geltungsbereich oder Ausgleichszahlung wird im Rahmen der Genehmigung entsprechend der Baumschutzsatzung festgelegt.

### 7.1.3 Erhalt von struktur- und artenreichen Feldgehölzen

Der Erhalt des Feldgehölzes mit Feldahornen in der Baumschicht an der Ostgrenze des Plangebietes ist in die Ausgleichsmaßnahme M4 integriert. Siehe hierzu Festsetzung **7.3.4**.

### 7.1.4 Verminderung von Bodenversiegelungen

Fußgängerwege, Stellplatzflächen sowie Grundstücks- und Feuerwehrezufahrten sind weitmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Restmengen sind seitlich über den begrüntem Boden zu versickern. Die Ausführung nicht- oder teildurchlässiger Beläge ist nur in Verbindung mit einer seitlichen Entwässerung in den begrüntem Oberboden zulässig. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen sind bestehende Pflasterflächen. Diese sind bei baulichen Änderungen entsprechend den Festsetzungen herzustellen.

### 7.1.5 Lokale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu nutzen und Restmengen sind in geeigneten Anlagen zurückzuhalten und zentral zu versickern. Das Niederschlagswasser von Wegen, Zufahrten und nicht begrüntem Flächen ist flächig sowie seitlich über den begrüntem Oberboden zu versickern.

Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5° sind als Retentions Gründach mit einer Verdunstungsrate von mind. 60 % auszulegen i. V. mit der Bewässerung einer extensiven Dachbegrünung mit Stauden, Gräsern und Wildkräutern durch die Kapillarwirkung der Drain- und Speicherschicht. Ausgenommen hiervon sind Flachdachelemente eines Satteldaches, dessen Anteil an der Gesamtdachfläche 15% nicht überschreitet. Siehe hierzu Festsetzung **7.1.6**. Die Versickerung der Restmenge aus der

Dachbegrünung neuer Gebäude erfolgt zentral auf der Ausgleichsfläche M3 und M4 am östlichen Rand des Plangebietes. Siehe hierzu Festsetzung **7.3.3**.

#### 7.1.6 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sind extensiv mit einer Mindestsubstratschicht von 12 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flachdachelemente eines Satteldaches, dessen Anteil an der Gesamtdachfläche 15% nicht überschreitet.

Fensterlose Wandflächen mit mehr als 5 m Länge sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

#### 7.1.7 Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen als Hochstamm STU mind. 16-18 cm in Abständen von max. 12 m und Stauden oder Sträucher im Unterwuchs zu gliedern und gemäß **Pflanzliste 1** zu begrünen. Der Wurzelraum der Gehölze ist im Abstand von mindestens 1,50 m zum Stamm durch Bordsteine sowie Begrünung mit Stauden oder Sträuchern vor Befahren zu schützen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte an Stellplätzen und Seitenstreifen können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung verschoben werden. Die Gesamtzahl der in Planzeichnung dargestellten Bäume ist für das Plangebiet beizubehalten.

#### 7.1.8 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen

Bei Um- und Neubauten ist je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß **Pflanzliste 1** zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und/ oder bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumkronen der angepflanzten Laubbäume sind in freiwachsender natürlicher Form zu erhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden, sowie zeichnerische Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Die festgesetzten Baumstandorte können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung um bis zu 2 m verschoben werden.

#### 7.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Der Bauherr ist grundsätzlich dazu verpflichtet, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu berücksichtigen. Er hat deshalb vor jeder Bau-, Sanierungs-, Abbruch-, Rodungs- oder sonstigen Maßnahme 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.

Folgende Zeiträume sind bei der Baufeldfreimachung zu beachten:

- Schotterflächen südlich der Werkstatthalle: Mitte März bis Oktober, ausgenommen Ende Mai bis Anfang August.
- Abriss der alten Werkstatthalle nicht zwischen Ende März und Mitte Juli.

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 Nester, Höhlungen, 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.

### 7.3 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

#### 7.3.1 Anlegen von Trockenmauern im südlichen Bereich der Kapbachstraße 8 (M1)

Stütz- und Begrenzungsmauern sind auf randlichen sonnenexponierten Freiflächen als Trockenmauern auszuführen. Durch blütenreiche Stauden, Kräuter und Sträucher sind Nahrungsquellen über die Vegetationsperiode für die Fauna zu schaffen. Diese Bereiche sind nicht zu verschatten.

An der Ost- und Südseite sind mindestens 4 Nistkästen für Stare anzubringen.

#### 7.3.2 Randeingrünung zum Außenbereich - private Grünfläche entlang des Feldweges (M2)

In einem 5 m breiten Streifen sind randlich mindestens 5 Bäume als Hochstamm mit Stammumfang mind. 16-18 cm (Pflanzabstand ca. 8 - 10 m) gemäß **Pflanzliste 1** zu pflanzen und zu erhalten. Im Unterwuchs ist eine artenreiche Fettwiese mit 70% Anteil an Kräutern aus mind. 50 Arten gemäß **Pflanzliste 2** zu entwickeln. Zulässig ist ausschließlich zertifiziertes Regioaatgut „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“. Kleinflächig ist die Pflanzung von blütenreichen Stauden oder Einsaat von einjährigen Blumenmischungen zulässig.

Die Wiese ist 1 - 2 mal pro Jahr, 1. Schnitt im Juni mit Abblühen der Margheriten und bei Bedarf ab Ende August bis Ende September nach Aussamen der Kräuter zu mähen. Das Mähgut ist 4 - 7 Tage nach Mahd abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Spritzmitteln ist nicht gestattet.

Es sind kleine Gebüsch/ Feldgehölze aus heimischen Sträuchern gemäß **Pflanzliste 1** im Umfang von insgesamt mind. 116 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Insgesamt sind mind. 77 Sträucher zu pflanzen. Die Strauchgruppen sind aus mind. 5 Sträuchern zu bilden. Die Maßnahme ist vor der Rodung des Feldgehölzes im Südwesten des Privatgartens durchzuführen.

#### 7.3.3 Randeingrünung zum Außenbereich - private Grünfläche am östlichen Rand Süd (M3)

Die bestehenden Feldgehölze mit den Feldahornen in der Baumschicht sind dauerhaft zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln.

In der Fläche sind geeignete Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich zulässig. Oberflächlich können dazu Mulden ausgebildet werden. Die kon-

krete Ausformung ergibt sich im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens aus der wasserrechtlichen Genehmigung.

Als Ortsrandeingrünung sind randlich mindestens 3 Bäume als Hochstämme mit Stammumfang mind. 16-18 cm (Pflanzabstand ca. 8 - 10 m) gemäß **Pflanzliste 1** zu pflanzen und zu erhalten.

In der Fläche ist eine artenreiche Fettwiese bzw. Feuchtwiese in häufig vernässten Bereichen mit jeweils 70 % Anteil an Kräutern zu entwickeln (Pflanzliste und Pflege wie M2). Kleinflächig sind blütenreiche Staudenpflanzungen und einjährige Einsaaten zulässig.

Ein kleines Gebüsch/ Feldgehölz aus heimischen Sträuchern gemäß **Pflanzliste 1** ist im Umfang von insgesamt mind. 13 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Insgesamt sind mind. 8 - 9 Sträucher zu pflanzen. Strauchgruppen sind aus mind. 3 Sträuchern zu bilden. Die Maßnahme ist vor der Rodung des Feldgehölzes im Südwesten des Privatgartens durchzuführen.

#### 7.3.4 Randeingrünung zum Außenbereich - private Grünfläche am östlichen Rand Nord (M4)

Das bestehende Feldgehölz entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind als artenreiche Fettwiese mit 70 % Anteil an Kräutern zu entwickeln. Kleinflächig sind Staudenpflanzungen und einjährige Blumeneinsaaten. Die Versickerungsmulde ist zu erhalten (Pflanzliste und Pflege wie M2).

In der Fläche sind geeignete Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich zulässig. Oberflächlich können dazu Mulden ausgebildet werden. Die Festlegungen zu der vorhanden und neuen Versickerungsanlagen ergeben sich aus der wasserrechtlichen Genehmigung zum Bauantrag.

In Verbindung zum bestehenden Feldgehölz sind kleine Gebüsche/ Feldgehölze aus heimischen Sträuchern gemäß **Pflanzliste 1** im Umfang von insgesamt mind. 20 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Insgesamt sind mind. 13 Sträucher zu pflanzen. Strauchgruppen sind aus mind. 5 Sträuchern zu bilden. Die Maßnahme ist vor der Rodung des Feldgehölzes im Südwesten des Privatgartens durchzuführen.

Die übrigen Flächen sind als artenreiche Fettwiese bzw. Feuchtwiese in häufig vernässten Bereichen mit 70 % Anteil an Kräutern zu entwickeln (Pflanzliste und Pflege wie M2). Kleinflächig sind Staudenpflanzungen und einjährige Einsaaten zulässig.

#### 7.3.6 Grünflächen auf unbebauten Flächen - Firmengärten/ Abstandsgrün (M5)

Auf mindestens 50 % der unbebauten Flächen ist eine blütenreiche vielfältige Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Einsaaten mit ein- und mehrjährigen Blumenmischungen sowie die Pflanzung von Bäumen sind ebenfalls zulässig. Zulässig ist auch die Pflanzung von Bäumen. Siehe hierzu Festsetzung **7.1.8**.

#### 7.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

##### Entwicklung einer blütenreichen Wiesenfläche (M6)

Auf dem Flurstück Nr. 3354 mit einer Fläche von 1.317 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereichs ist auf mind. 587 m<sup>2</sup> eine blütenreiche Wiese als Lebensraum für Insekten und Schmetterlinge zu entwi-

ckeln und dauerhaft zu pflegen. Dazu ist eine Ackerfläche nach sorgfältiger Bodenvorbereitung mit einer artenreichen Wiesenmischung mit 70 % Anteil an Wildkräutern aus mind. 50 Arten gemäß **Pflanzliste 2** - Fettwiese einzusäen. Zulässig ist ausschließlich regional produziertes Saatgut „Ober-rheingraben mit Saarpfälzer Bergland“.

Die Wiese ist in Abstimmung auf die Lebenszyklen von Insekten und Schmetterlingen max. 2x/ pro Jahr zu mähen. Der 1. Schnitt ist im Juni, wenn Anteile der Margheriten verblüht sind. Der 2. Schnitt ist Ende August bis Mitte September nach Aussamung der Kräuter. Das Mähgut ist 4 - 7 Tage nach Mahd abzuräumen. Durch die Pflege soll im Winter auf mind. 50 % der Fläche ein Bewuchs von mind. 25 cm Höhe bestehen.

Düngung und die Anwendung von Spritzmitteln ist nicht gestattet.

Auf der Fläche sind mit Abstand von ca. 7-10 m 3 Obstbäume als Hochstämme gemäß **Pflanzliste 1** STU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall sind die Bäume zu ersetzen. Die Gehölze sind mit Dreibock zu verankern und mit Stammschutz aus Weißanstrich sowie Verbisschutz zu versehen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht sind einzuhalten.

Es dürfen nur regional produzierte Bäume/ Sträucher verwendet werden.

#### 7.5 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Boden erforderlichen Maßnahmen und die festgesetzten planinternen und planexternen Ausgleichsflächen werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplans - Planabschnitt II zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und Boden durch die geplante Bebauung.

Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen ist durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers zugunsten der Stadt Landau in das Grundbuch gesichert.

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

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Farbe und Material von Fassaden, Gliederung von Fassaden**

Mindestens 60 % der jeweiligen Außenwandfläche sind als helle Außenwandverkleidung oder helle Putzfassade (Farbnuancen bis NCS S 0510/ alle Farbfamilien)<sup>1</sup> herzustellen.

Unzulässig sind Leucht- und Signalfarben.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind vertikal zu gliedern, z. B. mit Hilfe von Farb- oder Materialwechsel, baulichen Absätzen oder Zäsuren.

#### **1.2 Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden durch Eintrag in der Planzeichnung vorgeschrieben.

Als Dachformen sind zulässig:

- Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 40°,
- Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

Flachdächer sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung **7.1.6** zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flachdachelemente eines Satteldaches, dessen Anteil an der Gesamtdachfläche 15% nicht überschreitet.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen bzw. Nebendächern ist zudem eine Dachneigung zwischen 6° und 9° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen in der Summe die halbe Länge der Traufe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte dürfen in ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang bzw. First darf 1,00 m nicht unterschreiten.

#### **1.3 Dacheindeckung**

Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in ziegelrot bis rotbraun bzw. hell- bis mittelgrau zulässig. Die Verwendung von Metalleindeckungen aus z.B. Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Metalldächer sind nur zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise dauerhaft gegen Verwitterung und damit gegen die Auslösung von Metallbestandteilen behandelt sind.

Für Dachaufbauten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch mit transparenter Dacheindeckung zulässig.

---

<sup>1</sup> NCS Natural Colour System: siehe NCS Navigator: <http://46.16.232.131/freemium.html>; Zugriff am 04.11.2020

## 1.4 Solarenergie

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung in gleicher Neigung wie die Dachfläche
- Ausführung ohne Aufständering
- Einhaltung eines Mindestabstands von 0,60 m zu Traufe, Ortgang, First und Dachaufbauten
- Ausführung als horizontale oder vertikale Reihe von Einzelelementen oder als geschlossene Rechteckfläche

## 2. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Einfriedungen als Stabgitterzäune und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. An den restlichen Grundstücksseiten sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen begrünte Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße bzw. der angrenzenden Wirtschaftswege.

Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel), sowie flächige Metalleinfriedungen sind nicht zulässig. Sockel aus Beton oder Mauerwerk dürfen die Höhe von 0,25 m nicht übersteigen.

Ausnahmsweise sind Sichtschutzwände (Zäune, Mauern u.ä.) zwischen Außensitzbereichen benachbarter Gebäude bis zu 2,00 m Höhe und 5,00 m Länge ab Gebäudeaußenwand zulässig.

Ausnahmsweise sind bei gewerblichen Nutzungen Einfriedungen als Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen sind ausnahmsweise geschlossene Einfriedungen wie bspw. Mauern oder flächige Holz-, Kunststoff- und Metalleinfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn diese alle 10,00 m durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge und Bepflanzung in Abhängigkeit von der dahinter liegenden Fassadengliederung gegliedert werden.

Von den landwirtschaftlichen Wegen müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Von der äußersten Rebzeile ist mit der Einfriedung ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

## 3. Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze

Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/ -container und für im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sowie sonstige Abstell- und Aufstellplätze sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben und so abzupflanzen, dass sie der Sicht von den öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.

## 4. Werbeanlagen

Bei den Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen bleiben die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts unberührt, Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in der Grundstücksmittle.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig:

4.1 Flachtransparente oder flache Einzelbuchstaben-Schriftzüge an Gebäudefassaden

Maximal 15 % einer Gebäudefassade und insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Fassadenabwicklung dürfen mit Flachtransparenten oder flachen Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

Flachtransparente dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen am Ortsrand dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.

4.2 Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an Gebäudefassaden

Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1,50 m sowie die Dachtraufe bzw. Oberkante der Flachdach-Attika nicht überschreiten.

4.3 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen dürfen bis zu 4 Ansichtsflächen aufweisen, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und jede Ansichtsfläche maximal 1,50 m breit sein darf.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,0 m betragen.

Pro Gewerbebetrieb müssen in Reihe gestellte Fahnenmaste gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in die freie Landschaft wirken. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist unzulässig.

Je Bauvorhaben sind maximal zwei unterschiedliche Formen von Werbeanlagen zulässig.

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

### **1.      Gestaltungssatzung**

Das Plangebiet liegt in der bzw. angrenzend an die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz. Die hier getroffenen gestalterischen Vorgaben sollten möglichst berücksichtigt werden.

### **2.      Abfallwirtschaftskonzept 2016**

Es gilt das Abfallwirtschaftskonzept der Stadt Landau. Hierin enthaltene Rahmenbedingungen der Abfallwirtschaft sind bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu beachten.

### **3.      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 lokal hohem Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) gemessen in 1 m Tiefe (siehe Abbildung 2). 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 beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

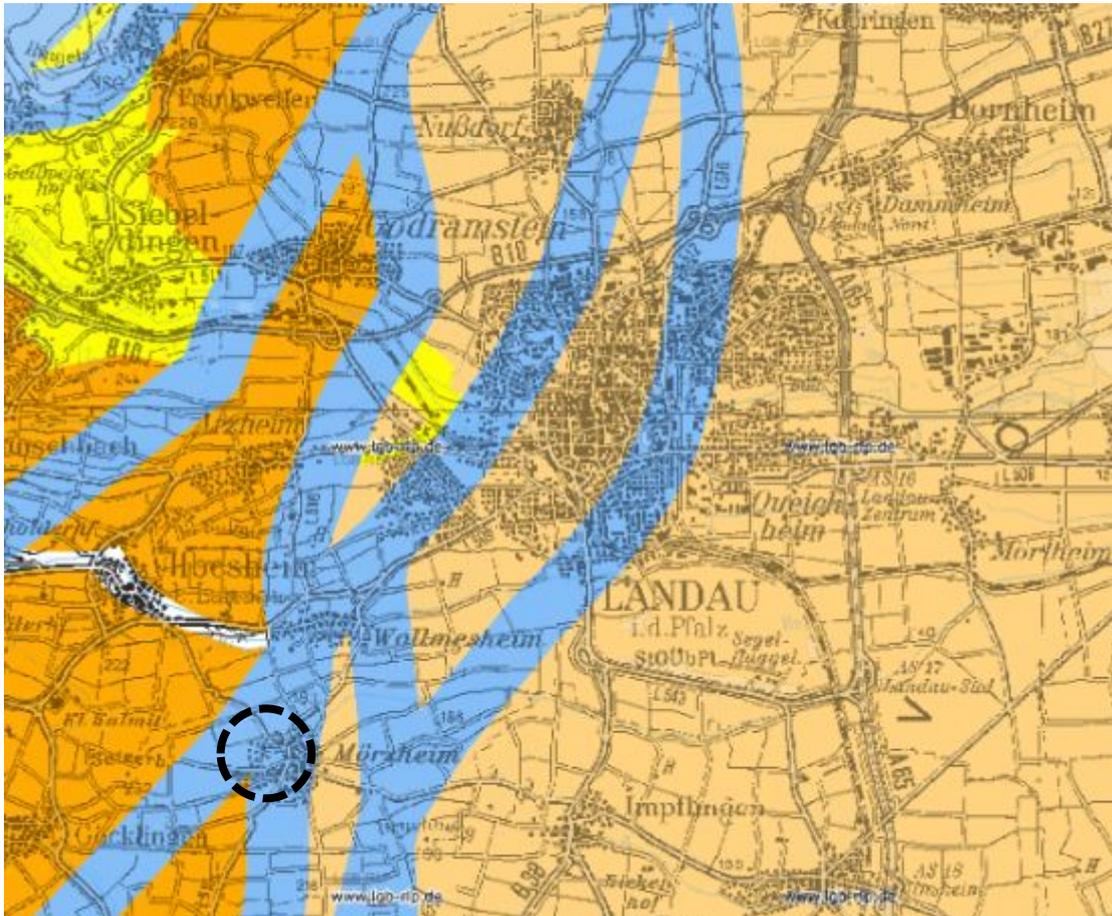


Abbildung 1: Radonkonzentrationen Landau, Stand 2013

#### 4. 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.

## 5. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen sind DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

## 6. Biomüll

Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden.

## 7. Überflutungsnachweis

Bei abflusswirksamen Flächen  $> 800 \text{ m}^2$  pro Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Die Sicherheit einer schadlosen Überflutung des Geländes bei einem mindestens 30-jährigen Regenereignis ist nachzuweisen.

## 8. Nachbarrecht

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

## 9. Pflanzliste

### Pflanzliste 1: Bäume und Sträucher

**Bäume:** Auswahl auf Basis der Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c BauGB (Löbriegel) und GALK Straßenbaumliste 30.09.2019

Pflanzgröße: mind. 16-18 cm Stammumfang, Obstbäume 10-12 cm

Wuchsform: Hochstamm

Pflanzgrube  $12 \text{ m}^3$  nach FLL Empfehlungen

Verankerung, Schutz vor Beschädigungen sowie Pflegemaßnahmen entsprechend der Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

Ergänzungen in der Artenzusammensetzung sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Landau und dem Lieferanten zulässig.

Acer campestre

Feldahorn

Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Felsenbirne (nicht in M2-4)

Carpinus betulus

Hainbuche

Fraxinus ornus	Blumenesche (nicht in M2-4)
Malus tschonoskii	Wollapfel
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Speierling
Tilia europea 'Pallida'	Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stileiche

Obstgehölze als Hochstamm in regional typischen Sorten, z.B.

Apfel	Berlepsch, Rote Sternrenette, Jakob Fischer
Birne	Alexander Lucas, Gräfin v. Paris, Köstliche von Charneu

**Sträucher:** Auswahl auf Basis o.a. Satzung der Stadt Landau (Lößriegel)

Pflanzgröße: 2xv. mind. 60-100 cm, 4 Tr Pflanzabstand 1,50 m; Rosen vStr. Mind. 40-60 cm, 3 Tr., Pflanzabstand 0,6 - 1,50 m.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Sambucus nigra	Holunder

**Pflanzliste 2: Fett- und Feuchtwiese Fettwiese**

Anteil Kräuter 70% mit 50 Arten, Ansaatstärke 3g/ m<sup>2</sup>, autochtones Saatgut, zertifiziertes Saatgut der Region „Oberheingraben im Saarpfälzer Bergland“.

Änderungen in der Artenzusammensetzung sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Landau und dem Lieferanten zulässig.

Misch-Menge: 1 kg		
Lfd. Nr.	Artikel-Bezeichnung	%
1	Achillea millefolium PR 6	1,00
2	Anthyllis vulneraria s.l. PR 7	1,00
3	Campanula glomerata PR 7	0,20
4	Campanula rotundifolia PR 6	0,20
5	Centaurea jacea s.str. PR 6	1,60
6	Centaurea scabiosa s.str. PR 6	1,80
7	Daucus carota PR 6	0,80
8	Dianthus carthusianorum PR 6	1,00
9	Filipendula vulgaris PR 7	0,40
10	Galium album PR 6	2,00
11	Galium verum agg. PR 6	1,40
12	Helianthemum nummularium s.l. PR 7	0,40
13	Hippocrepis comosa PR 7	1,00
14	Knautia arvensis PR 6	2,00
15	Leontodon hispidus PR 6	1,00
16	Leucanthemum vulgare agg. PR 2	2,00
17	Linum perenne	1,20
18	Lychnis viscaria PR 6	1,00
19	Malva moschata PR 6	1,00
20	Medicago lupulina PR 7	2,00
21	Melampyrum arvense PR 7	0,80
22	Onobrychis vicifolia PR 6	5,00
23	Ononis spinosa s. str. PR 7	0,40
24	Origanum vulgare PR 6	1,00
25	Pastinaca sativa s.str. PR 6	2,00
26	Pimpinella saxifraga PR 6	1,40
27	Plantago lanceolata PR 6	2,00
28	Plantago media PR 6	1,00
29	Primula veris PR 7	0,40
30	Prunella grandiflora PR 7	0,80
31	Ranunculus bulbosus PR 7	0,80
32	Rhinanthus alectorolophus PR 6	1,50
33	Salvia pratensis PR 6	4,00
34	Sanguisorba minor ssp. minor PR 6	6,00
35	Scabiosa columbaria PR 6	0,80
36	Silene latifolia subsp. alba PR 6	2,00
37	Silene nutans PR 6	1,00
38	Silene vulgaris PR 6	1,00
39	Thymus pulegioides s.l. PR 6	0,80
40	Tragopogon pratensis s.str. PR 6	1,00
41	Trifolium pratense PR 7	0,60
42	Veronica chamaedrys s. str. PR 7	0,50
43	Veronica teucrium PR 7	0,50
44	Viola arvensis PR 6	0,50
45	Silene dioica PR 6	2,00

Lfd. Nr.	Artikel-Nr.	Artikel-Bezeichnung		%
46		Centaurea cyanus PR 6	2,00	
47		Heracleum sphondylium PR 7	1,00	
48		Lotus corniculatus PR 6	2,00	
49		Lychnis flos-cuculi PR 6	1,20	
50		Prunella vulgaris PR 6	3,00	
		<b>Zwischensumme</b>		<b>70,00 %</b>
51		Arrhenatherum elatius PR 6	4,00	
52		Anthoxanthum odoratum s.str. PR 6	2,00	
53		Briza media PR 6	1,00	
54		Bromus erectus PR 6	2,00	
55		Bromus hordeaceus s.str. PR 6	1,00	
56		Cynosurus cristatus PR 7	2,00	
57		Dactylis glomerata PR 6	1,00	
58		Koeleria pyramidata PR 7	1,00	
59		Phleum phleoides PR 7	2,00	
60		Phleum pratense PR 7	1,00	
61		Poa pratensis s.str. PR 6	3,00	
62		Trisetum flavescens s.str. PR 6	1,00	
63		Brachypodium pinnatum PR 7	2,00	
64		Festuca rubra PR 7	7,00	
		<b>Zwischensumme</b>		<b>30,00 %</b>
Summen:			100,00 %	1,00

### Frischwiese

Anteil Kräuter 70% mit 50 Arten, Ansaatstärke 3g/ m<sup>2</sup>, zertifiziertes Saatgut der Region „Oberrheingraben im Saarpfälzer Bergland“.

Änderungen in der Artenzusammensetzung sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Landau und dem Lieferanten zulässig.

Misch-Menge: 1 kg

Lfd. Nr.	Artikel-Bezeichnung	%
1	Achillea millefolium PR 6	1,00
2	Achillea ptarmica PR 6	1,00
3	Ajuga reptans PR 6	0,20
4	Alchemilla xanthochlora PR 7	0,50
5	Anthriscus sylvestris PR 6	1,50
6	Barbarea vulgaris s.str. PR 6	2,00
7	Betonica officinalis PR 7	1,00
8	Campanula patula PR 6	0,10
9	Cardamine pratensis s.l. PR 7	0,10
10	Carum carvi PR 7	3,00
11	Centaurea jacea s.str. PR 6	4,00
12	Crepis biennis PR 6	1,50
13	Dianthus carthusianorum PR 6	0,50
14	Dianthus superbus PR 7	0,50
15	Filipendula ulmaria PR 6	1,20
16	Galium verum agg. PR 6	2,00
17	Galium album PR 6	3,00
18	Geranium pratense PR 6	0,50
19	Heracleum sphondylium PR 7	0,50
20	Hypochaeris radicata PR 6	1,00
21	Knautia arvensis PR 6	3,00
22	Festuca pratensis PR 7	0,50
23	Leucanthemum ircutianum PR 7	4,00
24	Lotus corniculatus PR 6	2,00
25	Scorzoneroides autumnalis PR 6	1,00
26	Lychnis flos-cuculi PR 7	2,00
27	Malva moschata PR 6	3,00
28	Pastinaca sativa s.str. PR 6	0,50
29	Pimpinella major PR 7	0,20
30	Plantago lanceolata PR 6	4,00
31	Plantago media PR 6	1,00
32	Prunella vulgaris PR 6	3,00
33	Ranunculus acris agg. PR 6	0,50
34	Ranunculus repens PR 7	0,50
35	Rhinanthus minor PR 6	1,00
36	Rumex acetosa PR 6	2,00
37	Sanguisorba minor ssp. minor PR 6	2,00
38	Sanguisorba officinalis PR 6	0,50
39	Salvia pratensis PR 6	2,00
40	Silaum silaus PR 6	1,00
41	Silene dioica PR 6	3,00
42	Silene vulgaris PR 6	2,00
43	Stellaria graminea PR 7	1,00
44	Symphytum officinale PR 6	1,00
45	Thymus oulegioides s.l. PR 6	0,20

Lfd. Nr.	Artikel-Nr.	Artikel-Bezeichnung	%
46		Tragopogon pratensis s.str. PR 6	2,00
47		Trifolium pratense PR 7	1,00
48		Valeriana officinalis agg. PR 6	1,00
		<b>Zwischensumme</b>	<b>70,00 %</b>
49		Agrostis capillaris PR 7	1,00
50		Agrostis alba PR 7	1,00
51		Anthoxanthum odoratum s.str. PR 6	3,00
52		Arrhenatherum elatius PR 6	1,00
53		Briza media PR 6	1,00
54		Bromus hordeaceus s.str. PR 6	3,00
55		Bromus racemosus PR 7	1,00
56		Cynosurus cristatus PR 7	3,00
57		Deschampsia cespitosa PR 7	1,00
58		Festuca rubra PR 7	5,00
59		Holcus lanatus PR 6	1,00
60		Poa nemoralis PR 7	2,00
61		Poa palustris PR 7	1,00
62		Poa pratensis s.str. PR 6	2,00
63		Poa trivialis PR 7	1,00
64		Trisetum flavescens s.str. PR 6	3,00
		<b>Zwischensumme</b>	<b>30,00 %</b>
Summen:		100,00 %	1,00

### 10. Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

Bei der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung des Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Landau i.d. jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich ist grundsätzlich die Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c BauGB zu beachten.

Zur Sicherung der fachgerechten Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist ein Abnahmetermin jeweils nach Herstellung von Maßnahmen sowie nach 3 Jahren Pflege mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Prüfberichte im Vorfeld von Baumfällungen sind der Unteren Naturschutzbehörde unabhängig vom Ergebnis zuzusenden.

### 11. Freihalten der Versickerungsmulden

Versickerungsmulden sind regelmäßig von herabfallendem Laub oder sonstigen Verunreinigungen, die die Versickerungsleistung beeinträchtigen können, zu reinigen.

## **12. Brauchwassernutzung**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwerten soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts.

## **13. Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

## **14. Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich 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.

## **15. Altablagerungen**

Zur Zeit sind im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **16. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

## **17. Plangrundlage**

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand März 2019).

## **18. 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.



15. Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2020
16. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am XX.XX.2020
17. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020
18. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
19. 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 i. d. Pfalz,

Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch

Oberbürgermeister