

Stadt Landau in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„C 38, Annweilerstraße 17“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss vom 02. Februar 2021



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
3	Bauweise	4
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	4
5	Verkehrsflächen	4
6	Flächen für die Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser	4
7	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
10	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
11	Anlage zu Festsetzung 1 Art der baulichen Nutzung:	8
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1	Werbeanlagen	10
2	Einfriedungen	10
TEIL C	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	11
1	Barrierefreiheit	11
2	Immissionsschutz	11
3	Emissionen des Bahnbetriebs	11
4	Artenschutz	11
5	Unterhaltung der Grünflächen	12
6	Grundwasser	12
7	Kampfmittel	13
8	Bodenschutz	13
9	Radonvorkommen und – vorsorge	13
10	Denkmalschutz	14
11	Brandschutz	15
12	Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG	16
13	Nachbarrecht	16
14	Kriminalitätsprävention	16
15	Pflanzliste	16
TEIL D	VERFAHRENSVERMERKE	19

Teil A Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung/studentisches Wohnen“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben sowie dem Wohnen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- im Erdgeschoss ein Einzelhandelsgeschäft (Discountmarkt) für Lebensmittel einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m²:

In Ergänzung zu den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zudem auf maximal 15 % der Verkaufsfläche sonstige Sortimente einschließlich regelmäßig wechselnden Aktionsartikel zulässig.

Die Untergliederung in nahversorgungsrelevante Sortimente, innenstadtrelevante, aber nicht nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht-innenstadtrelevante Sortimente ergibt sich dabei aus der in der Anlage unter Punkt A 11 beigefügten „Landauer Sortimentsliste“ (gemäß Einzelhandelskonzept 2018).

- in den Obergeschossen Wohnungen für Studenten
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die maximal zulässige Grundfläche (GR) und
- die maximal zulässige Geschossfläche (GF)

festgesetzt.

Im Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung/studentisches Wohnen“ sind eine Grundfläche von maximal 3.000 m² sowie eine Geschossfläche von maximal 11.000 m² zulässig.

Die maximale zulässige Grundfläche darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 8.700 m² überschritten werden.

Technische Dachaufbauten müssen von der Außenkante einer Attika mindestens 1,50 m zurückweichen und dürfen die Höhe der Attika um maximal 1,50 m überschreiten.

3 Bauweise

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

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einkaufswagenboxen, Überdachungen für Fahrradstellplätze sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen zulässig.

Sonstige Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gilt für Kfz aller Art, nicht jedoch für Müll- und Rettungsfahrzeuge.

6 Flächen für die Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und – soweit angesichts der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der topographischen Situation möglich - breitflächig über die belebte Bodenzone mittels Mulden/ Rigolen zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist auch eine gedrosselte Ableitung mit einer Drosselabflussspende von 16 l / (s ha) zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von mindestens $k_f > 5 \cdot 10^{-5}$ m/s zu versehen.

Für Außenbeleuchtungen sind neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer Länge von ca. 80 lfm Gebionenkörbe zu stellen, die mit Bruchsteinen mit Kantenlängen zwischen 10 und 30 cm befüllt werden und die mindestens 50 cm über das Höhenniveau der angrenzenden Grünflächen hinausragen.

Zusätzlich ist im zentralen Bereich der Gabionenwand eine Steinschüttung von 5 m Länge, 2 m Breite und 1,5 m Tiefe direkt an die Drahtgabionen anschließend in die bestehende Grünfläche derart einzubauen, dass sie nach Überdeckung mit ca. 20 cm Boden niveaugleich mit der Wiesenfläche abschließt.

8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten. Es sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung maßgebend:

- Nordfassade: Lärmpegelbereich IV
- Ostfassade: Lärmpegelbereich III
- Südfassade, Fassadenabschnitte mit weniger als 20 m Abstand zur Westfassade: Lärmpegelbereich III
- Südfassade, Fassadenabschnitte mit mehr als 20 m Abstand zur Westfassade: Lärmpegelbereich II
- Westfassade: Lärmpegelbereich III
- zu Innenhöfen orientierte Fassaden: Lärmpegelbereich II

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN

4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 oder nach einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

An der Richtung Norden orientierten Fassade sind keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden können, zulässig.

Die Nordseite des Gebäudes ist in den Obergeschossen über die gesamte Länge der Obergeschosse mit einer durchgängigen Fassade mit einheitlicher Attikahöhe auszubilden.

An den West-, Süd- und Ostfassaden sind an schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an der Außenfassade ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertiger Belag auszugestalten.

Die maschinentechnischen Anlagen des Einkaufsmarkts sind an der Nordfassade anzubringen. Sie müssen Richtung Süden durch das Gebäude abgeschirmt werden.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

Fassaden in Gebäudeabschnitten ohne auskragende Obergeschosse, bei denen eine Fläche größer 50 qm fenster- oder türlos ist, sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

Mindestens 25 % der Flächen des Geltungsbereichs sind zu begrünen. Hierbei ist die bestehende private Grünfläche mit Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

Je 5 Pkw-Stellplätze ist – sofern die Stellplätze nicht durch das Gebäude überdeckt werden - mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 6 m² vorgeschrieben. Die Baumbeetmindestbreite beträgt 1,5 m. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Pflanzungen sowie die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sowie Baumscheiben dürfen nicht aufgeschüttet, abgegraben, überbaut oder in anderer Form beeinträchtigt werden. Leitungen sind außerhalb zu verlegen.

11 Anlage zu Festsetzung 1 Art der baulichen Nutzung

„Landauer Sortimentsliste“ (gemäß Einzelhandelskonzept 2018)

	Nahversorgungsrelevante Sortimente	
	Drogeriewaren Getränke ¹ Nahrungs- und Genussmittel ² (inkl. Back- und Fleischwaren) Parfümerie- und Kosmetikartikel Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel) Schnittblumen Zeitung/Zeitschriften	
Innenstadtrelevante Sortimente*	Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ³ Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ⁴ Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haus-, Bett- und Tischwäsche Haushaltswaren ⁵ Hörgeräte	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
Nicht innenstadtrelevante Sortimente*	Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe ⁶ Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware) Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) ⁸ Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gardinen, Dekostoffe Gartenartikel / -geräte ⁹ Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} , Motorradbekleidung Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen, Werkzeuge Matratzen / Bettwaren ⁷ Möbel ¹² Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sanitärartikel Sportgroßgeräte ¹³ Tapeten Zoologische Artikel, lebende Tiere

Erläuterungen

*** Während die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente als abschließend gilt, ist die Auflistung der nicht innenstadtrelevanten Sortimente als beispielhaft anzusehen, Das bedeutet, alle nicht als innenstadtrelevant eingeordneten Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.**

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Werbeanlagen

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

Freistehende Anlagen der Außenwerbung sind nur in einem 5 m breiten Streifen parallel angrenzend an die Annweilerstraße zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 6,0 m über der Höhe der Hinterkante des Gehwegs der Annweilerstraße, gemessen auf Höhe der Mitte der Werbeanlage, liegen. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf je Seite maximal 1,5 m² betragen.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.

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

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2 Einfriedungen

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

Das Baugrundstück ist entlang der nördlichen Grenze mit einem offenen Zaun mit mindestens 1,00 m Höhe einzufrieden.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Barrierefreiheit

Öffentlich zugängliche Gebäude, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gemäß DIN 18040-1, DIN 18040-2 und DIN 18040-3 barrierefrei gestaltet werden, sodass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die DIN EN 81-70 und DIN 32984 sind zu beachten.

2 Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3 Emissionen des Bahnbetriebs

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

4 Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 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.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, 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.
- Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Überprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetieren wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau hinzu zu ziehen. Gegebenenfalls wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.
- Abbruch-, Umbau-, Fassaden- und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.

5 Unterhaltung der Grünflächen

Bei der Pflege der Grünflächen soll auf den Einsatz von Pestiziden verzichtet werden.

6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

7 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt, auch hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes, durchzuführen. Sollten naturschutz- / artenschutzfachliche Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sein, sind die Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und anschließend wieder auszugleichen. 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 beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21 und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

Bei Untersuchungen nach Kampfmitteln sollen die genauen erhobenen Daten (Lage, Methodik und Tiefe der Untersuchung) der Stadtverwaltung Landau, Abteilung für Vermessung und Geoinformation, zur Verfügung gestellt werden.

8 Bodenschutz

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

Für alle Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Auf die Vorschriften für das Bauen gemäß DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird hingewiesen. Natürlich bedingte sowie geringfügige induzierte Erderschütterungen sind möglich.

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 zu informieren.

9 Radonvorkommen und – vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. 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 Radonkonzentrationen entstehen.

Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Kleinstäumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Landau mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³- zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Nach Aussage des Landamts für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet jedoch innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radon-potential (> 100 kBq/m³) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

10 Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben liegt im Randbereich der als bauliche Gesamtanlage nach §5 DSchG geschützten Festung Landau. Das Vorkommen von Festungsüberresten kann nicht ausgeschlossen werden.

Für das Areal in dem das Bauvorhaben liegt, ist eine Rechtsverordnung für ein Grabungsschutzgebiet in Vorbereitung.

Bei Bodeneingriffen ist daher besondere Sorgfalt geboten und die Erdarbeiten sind entsprechend der Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, auszuführen.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder der Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden 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.

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

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

11 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 cbm/h Löschwasser zu Verfügung stehen.

Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten zu verwenden.

Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

12 Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse sowie geplante Bauhöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

13 Nachbarrecht

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

14 Kriminalitätsprävention

In Hinblick auf die städtebauliche Kriminalprävention und den Einbruchschutz wird auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen.

15 Pflanzliste

Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)

Acer monspessulanum	Felsenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus ornus „Obelisk“	Blumenesche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel
Malus-Hybride 'Red Sentinel'	Zierapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium „Plena“	Vogelkirsche
Prunus sargentii 'Rancho'	Zierkirsche
Prunus schmittii	Zierkirsche

Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus salicifolia	weidenblättrige Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Säuleneiche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Zelkova serrata	Zelkove
hochstämmige Obstbäume	alte traditionelle Sorten

Vorgeschlagene Straucharten (Auswahl)

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Deutzia-Arten	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa spec.	bodendeckende Rosen in Sorten
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Ribes-Arten	Zier-Johannisbeere
Spiraea x arguta	Braut-Spiere
Spiraea x cinerea 'Grefsheim'	Schnee-Spiere
Spiraea thunbergii	Frühlings-Spiere
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
Syringa vulgaris	Flieder
Syringa josikea	Ungarischer Flieder
Syringa vulgaris-Hybriden	Flieder in Sorten
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball
Weigela-Arten	Weigelia

Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster

Teil D Verfahrensvermerke

- | | | |
|------|--|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | |
| 1.1. | Stadtrat | am |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB) | am |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) | |
| 2.1 | Mit Schreiben | vom |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) | |
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung | am |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung | vom
bis |
| 4. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss | |
| 4.1. | Bauausschuss | |
| 5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB) | |
| 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 BauGB) | |
| 7.1. | Stadtrat | am |

8. Ausfertigung

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

9.1 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
nach § 10 Abs. 3 BauGB

9.2. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 am
BauGB