

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

**„G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung,
Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungsfassung



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Erstellt im Auftrag der

Hornbach-Stiftung Immobilien GmbH

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Dipl.-Ing. Peter Riedel

M.Sc. Julia C.M. Biwer

Dipl.-Umweltwiss. Charlotte Köhler

Kaiserslautern, den 11. Mai 2021

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Bauweise	10
4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
6	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
7	Versorgungsflächen.....	11
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8.1	Maßnahme M1 – Eingrünung des Sondergebietes sowie Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen	11
8.2	Maßnahme M2 – Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes.....	13
8.3	Maßnahme M3 – Begrünung oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze	13
8.4	Maßnahme M4 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet.....	13
8.5	Maßnahme M5 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Sondergebiet	14
8.6	Maßnahme M6 – Dachbegrünung	14
9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15
10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen.....	16
10.1	Überdachung Stellplätze	16
10.2	Schallschutzwand unter der Überdachung	16
10.3	Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen	16
10.4	Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen	16
10.5	Schallschutzwand Tiefgarage	17
10.6	Baulicher Schallschutz der Außenbauteile	17
10.7	Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.....	17
11	Zuordnungsfestsetzung	18
12	Nachrichtliche Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen	18
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	19

2	Werbeanlagen	20
3	Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
4	Einfriedungen	21
5	Standflächen für Abfallbehälter	21
TEIL C	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	22
1	Artenschutz	22
2	Fassadenbegrünung	22
3	Nutzung regenerativer Energien bei Bauvorhaben	23
4	Nachbarrecht	23
5	Plangrundlage	23
6	Barrierefreies Bauen	23
7	Bautechnik.....	24
8	Bodenschutz	24
9	Brandschutz	26
10	Denkmalschutz	27
11	Kampfmittel.....	28
12	Radonvorkommen und -vorsorge	28
13	Grundwasser.....	29
14	Entwässerung	29
15	Leitungsschutz	30
16	Verkehrstechnik.....	32
17	Kriminalprävention	32
TEIL D	PFLANZLISTEN	33
TEIL E	VERFAHRENSVERMERKE	36

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilbereiche WA III, WA IV und WA V gegliedert.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

SO – Sonstiges Sondergebiet

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO „Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel)“ festgesetzt.

Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m².

Das innenstadtrelevante Randsortiment gemäß Landauer Sortimentsliste (vgl. nachfolgende Abbildung) ist auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

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

Stadt Landau in der Pfalz – Einzelhandelskonzept 2018 (s. 124): Landauer Sortimentsliste

Weiterhin zulässig sind:

- den Lebensmittelvollsortimentern zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung
- Stellplätze und Nebenanlagen

2 Maß der baulichen Nutzung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe),
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundfläche (GR)

festgesetzt. Die Werte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inkl. Attika).

Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. In den an die Hagenauer Straße angrenzenden Baufeldern sind technische Dachaufbauten mit einem Abstand von weniger als 5,0 m zur westlichen Baugrenze unzulässig.

Der höchste Punkt der in den Baufeldern entlang der Hagenauer Straße zulässigen Tiefgarage darf eine Höhe von 180,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Als Referenzpunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Bestandshöhe von 179,53 m ü. NN an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 433814,97; y = 5448638,21) festgesetzt. Alle angegebenen Höhen liegen im Höhenbezugssystem DHHN92.

Im Teilbereich WA III muss das oberste Geschoss von der Nord- sowie von der Westfassade um mindestens 2,0 m von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes zurückweichen. Von der Ost- sowie von der Südfassade muss das oberste Geschoss um mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes zurückweichen.

Im Teilbereich WA IV müssen die jeweils obersten Geschosse von der West- sowie von der Südfassade um mindestens 2,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen. Von der Ost- sowie von der Nordfassade müssen die jeweils obersten Geschosse um mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen.

Im Teilbereich WA V müssen die jeweils obersten Geschosse von der Südfassade um mindestens 2,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen. Von der Nord- sowie von der Ost- und der Westfassade müssen die jeweils obersten Geschosse um mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden der Gebäude zurückweichen.

Die zulässige Grundfläche ist der rechnerisch ermittelte Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WA III

Im WA III ist eine maximale Grundfläche von 602 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- Wohngebäude: 333 m²
- Tiefgaragenzufahrt: 155 m²
- Fußwege: 61 m²
- Tiefgarage (überdeckt): 53 m²

WA IV

Im WA IV ist eine maximale Grundfläche von 1.603 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- Wohngebäude: 999 m²
- Fußwege: 196 m²
- Tiefgarage (überdeckt): 408 m²

WA V

Im WA V ist eine maximale Grundfläche von 1.752 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- Wohngebäude: 640 m²
- Stellplätze: 248 m²
- Fußwege: 18 m²
- Zufahrten: 518 m²
- Carports: 328 m²

SO – Sonstiges Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (maximale First- und Traufhöhe),
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die Grundflächen (GR)

festgesetzt. Die Werte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung.

Als Referenzpunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Bestandshöhe von 179,53 m ü. NN an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 433814,97; y = 5448638,21) festgesetzt. Alle angegebenen Höhen liegen im Höhenbezugssystem DHHN92.

Die zulässige Grundfläche ist der rechnerisch ermittelte Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Im SO ist eine maximale Grundfläche von 8.228 m² zulässig, welche sich wie folgt zusammensetzen soll:

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| • Lebensmittelvollsortimenter: | 3.100 m ² |
| • Stellplätze: | 1.106 m ² |
| • Carports: | 1.350 m ² |
| • Zufahrten: | 2.672 m ² |

3 Bauweise

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet wird in den Teilbereichen WA III und WA IV die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 21,2 Metern mit seitlichem Grenzabstand, die durch eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Länge von mehr als 50 Metern miteinander verbunden sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Teilbereich WA V die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

SO – Sonstiges Sondergebiet

Im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Nahversorger“ wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind, i. S. d. offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen sowie Standorte für Müllbehälter / Müllcontainer sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 10,00 m² besitzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Oberirdische überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „Carports“ zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereichs zulässig.

7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung einer Trafo-Station zulässig.¹

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Maßnahme M1 – Eingrünung des Sondergebietes sowie Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen

▪ M1a (Fläche Süd)

Die auf der im Sondergebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit M1a gekennzeichneten Fläche vorhandenen acht Laubbäume (mit Stammumfängen > 100 cm) sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Entlang der nördlichen, dem Sondergebiet zugewandten Grenze sind die Lücken zwischen den Bäumen durch Anpflanzungen standortgerechter, klimaangepasster Sträucher (verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm) so zu schließen, dass eine durchgehende Hecke entsteht. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen.

Der der Straße „Wollmesheimer Höhe“ zugewandte Bereich ist in seinem derzeitigen Bestand als Lebensraum für Mauereidechsen zu erhalten und gemäß den Vorgaben der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Mauereidechse“ als bereits nachgewiesenes Eidechsenhabitat durch entsprechende Maßnahmen weiter aufzuwerten: Hierzu sind mindestens 2 ca. 2 m² große Totholzhaufen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Anlage dieser Haufen können Astwerk, Stämme und Wurzelstubben gerodeter Gehölze aus dem Geltungsbereich auf die Fläche verbracht werden.

Weiterhin sind auf der Fläche mindestens 2 Abschnitte von Trockenmauern bzw. Steinriegeln anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Trockenmauern bzw. Steinriegel werden durch fach-

¹ Hinweis: Die vorgesehene Trafostation wurde bereits im Vorgriff errichtet. Ihre Erschließung erfolgt von Süden.

gerechte Aufschichtung von Bruchsteinen (ca. 100 - 300 mm) in einer Höhe von mind. 1 m angelegt (Breite bei geschichteten Trockenmauern mind. 1 m bzw. bei geschütteten Steinriegeln mind. 1,5 m; Länge mind. 2 m).

Gemäß den Vorgaben der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Erfassung Bruthabitate“ sind Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter (6 Nistmöglichkeiten) sowie Höhlenbrüter (4 Nistmöglichkeiten) vorzugsweise an den vorhandenen Bäumen auszubringen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unbedingt erforderliche Pflege- oder Reparaturarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel vorzunehmen.

Die 3 m breite Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist zu entsiegeln und mit einer einreihigen Hecke aus standortgerechten und klimaangepassten Sträuchern (verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm) zu bepflanzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen, der Abstand der Reihen beträgt 1 m zueinander. Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflegemaßnahmen der Gehölzbestände sind grundsätzlich auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Ausnahmen sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

▪ **M1b (Fläche Südwest)**

Die im Sondergebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und in der Planzeichnung mit M1b gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Gemäß den Vorgaben der „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung: Erfassung Bruthabitate“ ist im östlichen Bereich der Fläche ein Sperlingshotel mit mindestens 42 Nistmöglichkeiten fachgerecht zu errichten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unbedingt erforderliche Pflege- oder Reparaturarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel vorzunehmen.

Die 3 m breite Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten und klimaangepassten Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen, der Abstand der Reihen beträgt 1 m zueinander.

Die Heckenstruktur ist in dem südlich des 3 m breiten Pflanzstreifens breiter werdenden, dem Grundstück zugewandten Bereich fortzuführen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich sind zusätzlich 2 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 cm im Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die restliche, südlich der Heckenstruktur gelegene Fläche (Kreuzung zugewandter Bereich) ist als Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Trockenmauer (Aufschichtung von Bruchsteinen (ca. 100 - 300 mm) in einer Höhe von mind. 1 m angelegt (Breite mind. 1 m, Länge mind. 4 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Nahbereich (4 m x 4 m) des Sperlinghotels ist von Strauch- bzw. Baumpflanzungen freizuhalten.

Pflegemaßnahmen der Gehölzbestände sind grundsätzlich auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Ausnahmen sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

8.2 Maßnahme M2 – Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M2 gekennzeichnete Fläche ist mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen, der Abstand der Reihen beträgt 1 m zueinander. In die Strauchhecke sind im Abstand von 10 m Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

8.3 Maßnahme M3 – Begrünung oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

Hinweis: Es wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen.

8.4 Maßnahme M4 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

- Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 300 m² ein Laubbaum-Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen ist. Der Bereich der Tiefgarage ist hierbei mit einer mindestens 60 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken.

Die Pflanzungen sind in offenen, begrünten Pflanzscheiben (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 30 % zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen, d.h. für Flächen, die unter Berücksichtigung des Nachbarrechtgesetzes bzw. aufgrund ihrer Dimensionierung nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden können, können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit nicht grünen Belägen (u.a. Schotter, Kies, Rindenmulch) sind nicht zulässig.

8.5 Maßnahme M5 – Begrünung privater Grundstücksflächen im Sondergebiet

- Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass im Sondergebiet je angefangene 300 m² ein Laubbaum-Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen ist.

Die Pflanzungen sind in offenen, begrünten Pflanzscheiben (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Eine Anrechnung von Baumpflanzungen, die aufgrund der „Maßnahme M3 - Stellplatzbegrünung“ erforderlich werden, ist zulässig.

Eine Anrechnung der zum Erhalt festgesetzten Bäumen und der Baumpflanzungen, die aufgrund der „Maßnahme M1 - Eingrünung des Sondergebietes sowie Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen“ erforderlich werden, ist zulässig.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 15 % zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen, d.h. für Flächen, die unter Berücksichtigung des Nachbarrechtgesetzes bzw. aufgrund ihrer Dimensionierung nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden können, können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit nicht grünen Belägen (u.a. Schotter, Kies, Rindenmulch) sind nicht zulässig.

8.6 Maßnahme M6 – Dachbegrünung

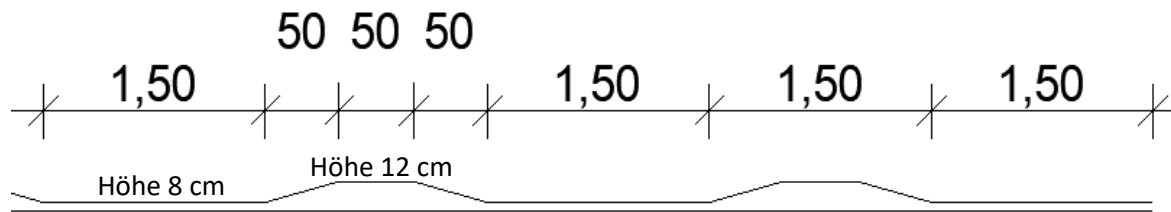
Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet sind sämtliche Dachflächen zwingend mindestens extensiv zu begrünen und zusätzlich mit einem Speicherelement von mindestens 8,5 l / m² Wasserspeicher herzustellen.

Die Begrünung der Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 10 cm (Ausnahmen: Dachfläche des Carports² sowie Dachfläche der Tiefgarage³) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Begrünung soll durch Ansaat und/oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste in Kapitel D erfolgen und ist so auszubilden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

Die Begrünung der Dachflächen im Sondergebiet ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Für die Vegetationsschicht des Hauptgebäudes sowie des Carports (inkl. der Dachfläche des Carports im Allgemeinen Wohngebiet) bedeutet dies eine grundsätzliche Vegetationsschicht von mind. 8 cm, die in regelmäßigen Abständen von max. 1,50 m bis auf 12 cm zu erhöhen ist (siehe nachfolgende Skizze). Die so entstehenden Anhögelungen sind mit Stauden zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Begrünung soll durch Ansaat und/oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste in Kapitel D erfolgen und ist so auszubilden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

² Da die Dachfläche des Carports im Allgemeinen Wohngebiet im baulichen Zusammenhang mit dem Carport des Sondergebietes steht, erfolgt die Begrünung der Dachfläche des Carports analog zur Begrünung der Dachflächen im Sondergebiet.

³ Der Bereich der Tiefgarage ist mit einer mindestens 60 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken und gemäß Maßnahmenbeschreibung M4 zu begrünen.



***Hinweis:** Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.*

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer / des Eigentümers des Flurstücks 2180/11 zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Bewohner und Besucher des auf dem Flurstück 2180/11 befindlichen Wohngebäudes die Parkplatzfläche des Lebensmittelmarktes zu jeder Zeit zu betreten und zu befahren, um das Wohngebäude zu erreichen.

Die nicht überbaubare Fläche (Parkplatzfläche) des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Gehrecht umfasst die Befugnis der Allgemeinheit, die nicht überbaubare Fläche (Parkplatzfläche) des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) zu jeder Zeit zu betreten.

***Hinweis:** Auf die Darstellung der mit dem Gehrecht zu belastenden Fläche gem. der Anlage der Planzeichenverordnung – Planzeichen für Bauleitpläne, Punkt 15.5 in der Planzeichnung wurde zur Erhaltung der Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.*

Die Trasse L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers (EWL – Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR) zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Abwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Trasse L 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Betriebsservice Idar-Oberstein zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, sämtliche Aufgaben im Zusammenhang mit dem Betrieb der unterirdischen Produktenfernleitung durchzuführen.

10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Überdachung Stellplätze (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Überdachung mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 zu errichten.

10.2 Schallschutzwand unter der Überdachung (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 2“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 zu errichten. Die Schallschutzwand muss fugendicht an die Überdachung der Stellplätze (SM 1) anschließen.

10.3 Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen (Schallschutzmaßnahme SM 3)

An Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Räume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben und über ein Fenster an einer anderen Fassadenseite verfügen.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. festverglaste Loggien, Prallscheiben etc., vor den zu öffnenden Fenstern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) und in der Nacht den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

10.4 Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen (Schallschutzmaßnahme SM 4)

An Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 4“ bezeichneten Linie zugewandt sind, ist im 3. Obergeschoss die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Räume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben und über ein Fenster an einer anderen Fassadenseite verfügen.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis er-

bracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. festverglaste Loggien, Prallscheiben etc., vor den zu öffnenden Fenstern an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) und in der Nacht den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

10.5 Schallschutzwand Tiefgarage (Schallschutzmaßnahme SM 5)

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 5“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Oberkante der Zufahrt zur Tiefgarage und einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 zu errichten.

10.6 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile (Schallschutzmaßnahme SM 6)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

10.7 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schallschutzmaßnahme SM 7)

Im westlichen Baufenster des allgemeinen Wohngebietes entlang der Hagenauer Straße sind Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, bautechnisch (z. B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Festsetzung 10.7 ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe / Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungs- oder des Freistellungsverfahrens und der Erstellung der bautechnischen Nachweise der Nachweis erbracht wird, dass der Aufenthaltsraum über ein Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms (berechnet nach RLS-19 in der Nacht) einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

11 Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen sowie privaten Grundstücksflächen werden die auf den Privatgrundstücken festgesetzten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen zugeordnet.

12 Nachrichtliche Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Hier: Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1. August 1977

Im Bereich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt müssen gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz Hochbauten jeglicher Art grundsätzlich einen Abstand von 20,0 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 509 einhalten.

Hinweis: Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes selbst wurde seitens des Landesbetrieb Mobilität Speyer einer Verringerung der Bauverbotszone auf 12,0 m zugestimmt.

Für Werbeanlagen, die gemäß § 24 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind, gilt die Bauverbotszone weiterhin.

Sollen Werbeanlagen in einer Entfernung bis 40,0 m parallel der L 509 errichtet werden, bedarf es gemäß § 23 Landesstraßengesetz vorab der Zustimmung / Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Dachgestaltung

In den Teilbereichen WA III, WA IV und WA V sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.

Im Bereich des SO „großflächiger Nahversorger“ sind nur Pultdächer zulässig. Die Firstlinie des Pultdaches und damit die Hohe Wand des Lebensmittelmarktes ist dabei nach Süden zur L 509 / Wollmesheimer Höhe auszurichten. Die Traufseite ist nach Norden hin zu orientieren.

Sämtliche Dachflächen (Lebensmittelmarkt, Wohn- und Nebenanlagen, Carports bzw. Garagen) sind zwingend zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht für erforderliche technische Anlagen bzw. konstruktionsbedingte Randstreifen genutzt werden.

Technische Anlagen sowie konstruktionsbedingte Randstreifen sind auf den Dächern der Haupt- / Wohngebäude auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig.

Technische Anlagen sowie konstruktionsbedingte Randstreifen sind auf den Dächern der Nebenanlagen, Carports und Garagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig.

Hinweis: Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Teil A8.6 „Maßnahme M6 – Dachbegrünung“.

Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen, reflektierenden, spiegelnden Farben und / oder Verkleidungen i. S. d. § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“) gestaltet werden. Dabei ist für alle Hauptflächen aller Gebäude der gleiche Farbton zu verwenden.

Die sichtbaren Wandflächen der Tiefgarage sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze (z.B. *Aristolochia macrophyll*, *Hedera helix*, *Clematis* in Sorten) zu setzen.

Fassadenbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

Weitere Hinweise zur Fassadenbegrünung können dem Kapitel Teil C2 „Fassadenbegrünung“ entnommen werden.

Je Fassadenseite ist nur ein Fensterformat (stehend oder liegend) zulässig. Dabei sind je Fassadenseite unterschiedliche Fenstergrößen zulässig.

In den Teilbereichen WA III, WA IV und WA V sind nur Fassadenmaterialien aus Mauerwerk, Putz, Holz und Sandstein zulässig.

Im Bereich des SO „großflächiger Nahversorger“ sind neben Glas maximal zwei weitere Fassadenmaterialien zulässig. Die Süd- sowie die Westfassade sind zu einem überwiegenden Flächenanteil (> 50 %) durch ein halbtransparentes nicht spiegelndes Material zu gestalten.

Vorbaurollläden und Vorbau-Außenjalousien sind unzulässig. Jalousetten und Rollos dürfen im aufgerollten Zustand nicht sichtbar sein.

2 Werbeanlagen

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO „großflächiger Nahversorger“ sind als Werbeanlagen maximal zulässig:

- Ein beleuchteter Pylon im Bereich der Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 2,5 m, einer Höhe von maximal 7,5 m und einer Tiefe von maximal 0,4 m.
- Drei Fahnen (Auslegerfahne) als Fahnengruppen mit einer Masthöhe bis maximal 7,5 m
- Vier Lichtwerbeanlagen (Leuchtkäsen bzw. Einzelbuchstaben) an den Gebäudeaußenseiten mit den folgenden Grundflächen:
 - ca. 50 m² am Giebel auf der Ostseite,
 - ca. 50 m² am Giebel auf der Westseite,
 - ca. 50 m² an der Südseite (Längsseite),
 - ca. 35 m² an der Nordseite (Längsseite).

Die Lichtwerbeanlagen sind unterhalb der jeweiligen Attika anzubringen, sodass sie nicht über die Gebäudekubatur hinausragen.

Der Betrieb der Lichtwerbeanlage an der Nordfassade wird auf die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt.

Der Betrieb der Lichtwerbeanlagen an der Ost- und West- sowie an der Südfassade ist in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr nur im reduzierten bzw. gediminten Betrieb zulässig.

Verkehrssicherheitsbeeinträchtigende Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes (LStrG) Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

3 Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden. Die unter Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzten Grundflächen sind dabei zu beachten.

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig.

4 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen oder kombinierten Einfriedungen aus Mauerpfeilern und dazwischen eingehängten Zaunelementen oder eingewachsenen Drahtgeflechtzäunen oder als standortgerechte Laubholzhecke zulässig. Straßenseitige oder vom Parkplatz im Sonstigen Sondergebiet einsehbare Drahtgeflechtzäune sind nur in Verbindung mit einer standortgerechten Laubholzhecke zulässig.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Die offenen Anteile sämtlicher Einfriedungen müssen > 50% der Ansichtsfläche betragen.

Die Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und anstehender Erdoberfläche auszuführen.

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind ergänzend innenliegende Metallzäune zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen, die von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Parks oder von den Marktbesuchern zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbar sind, sind hiervon ausgenommen.

5 Standflächen für Abfallbehälter

Dauerhaft freistehende Mülltonnen, Müllbehälter und Mülltonnenstellplätze sind generell mit Hecken oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Einhausungen sind zu begrünen. Waschbetonplatten sind unzulässig.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Artenschutz

- Die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen dargelegten Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelungen, künstliche Nisthilfen, Lebensraumschutz, Umsiedlung, Ersatzstrukturen) sind zwingend umzusetzen.
- Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungs- und Pflegearbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken.
- An jedem neu gebauten Gebäude sollten mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug darf nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.

- Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen installiert werden.

2 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen flächig und dauerhaft zu begrünen.

Neben einem Witterungsschutz für die Fassade selbst, bietet eine Fassadenbegrünung zusätzlichen Strahlungsschutz, was der hohen thermischen Belastung in verdichteten innerstädtischen Bereichen entgegenwirkt, sowie Lebensraum für verschiedene Artengruppen.

Gemäß dem BfN-Skript „**Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich**“ aus dem Jahr 2019 unterscheidet man grundsätzlich zwischen bodengebundener Begrünungstechnik, bei der die Pflanze an der Fassade rankt, die Pflanze jedoch direkt im Boden wurzelt und sich somit selbst mit Wasser versorgt, und wandgebundener Begrünungstechnik, bei der die Pflanze z. B. in Pflanzgefäßen am Gebäude befestigt wird.

Die bodengebundene Begrünungstechnik kann weiterhin in zwei Systeme untergliedert werden:

- Selbstklimmer-Systeme mit Wurzelkletterern und Haftscheibenrankern, die ohne Spalier auskommen und für einen flächenförmigen Direktbewuchs der Fassade infrage kommen und
- Rank-Systeme für Pflanzen, die als Spreizklimmer einen leitbaren Bewuchs aufzeigen und eine Kletterhilfe oder ein Spalier benötigen.

Bei der wandgebundenen Begrünungstechnik werden folgende Systeme unterschieden:

- Pflanzen in Regalsystemen (horizontale Vegetationsflächen an Tragkonstruktionen mit Substrat in Gefäßen),
- modulare Systeme wie begrünte Matten und Platten, die an der Fassade befestigt werden sowie
- die flächige Konstruktion als „vertikaler Garten“ in Form von bepflanzten Textilsystemen oder einer Direktbegrünung auf Nährstoff tragenden Wandschalen (Dettmar, Pfoser 2016: 21).

3 Nutzung regenerativer Energien bei Bauvorhaben

Ab dem 01. November 2020 ist bei Bauvorhaben das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) zu beachten. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

4 Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist insbesondere auf die Abstandsregelungen für Bepflanzungen zu achten.

5 Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand 25.09.2020).

6 Barrierefreies Bauen

Öffentlich zugängliche Gebäude, Arbeitsstätten, 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.

7 Bautechnik

Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.

8 Bodenschutz

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

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, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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.

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.

Bergbau / Altbergbau / Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender, Bergbau statt.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Bewilligungsfeldes für Erdwärme und Sole „Landau-Süd“. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma geo x GmbH (Lüdinghauser Straße 42-46 in 59387 Ascheberg).

Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

Im Planungsgebiet befindet sich laut rheinland-pfälzischen Bodeninformationssystem/ Bodenkataster folgende bodenschutzrelevante Fläche: Auf dem Flurstück 2183/8 ist die bodenschutzrelevante Fläche „Betriebstankstelle Fa. Hofmeister-Brot, Landau, Wollmesheimer Höhe 8“ mit der Reg Nr. 313 00 000 - 3013 / 000 – 00 bekannt.

Diese stellt laut rheinland-pfälzischen Bodeninformationssystem / Bodenkataster eine potentielle Verdachtsfläche (sanierte schädliche Bodenveränderung dar. Gemäß den Unterlagen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurden auf dem Gelände Bodenverunreinigungen festgestellt, welche mittels Aushubs entfernt wurden.

Bei Eingriffen in den Untergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher nicht erkannte Verunreinigungen zu Tage treten. Für den Aushub von Bodenmassen im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher zusätzlich eine abfallrechtliche Bewertung nach LAGA TR Boden vorzunehmen. In diesem Fall ist nach einer Auskoffierung von belasteten Bodenmassen eine Freimessung von Nöten, um nachzuweisen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen im Boden verbleiben. Hierzu kann sich am ALEX Merkblatt 16 für Freimessungen orientiert werden. Zur Bewertung der chemoanalytischen Untersuchungen der Freimessung sind die beurteilungsrelevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung heranzuziehen. Stehen in dieser für die etwaige Fragestellung keine Prüfwerte zur Verfügung sind die Prüfwerte des Merkblattes ALEX 02 heranzuziehen.

Sofern weitere 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.

Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet

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

Umwelttechnische Untersuchungen (Prüfung von Altlasten) ersetzen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen (nach DIN 4020) mit Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlungen und Standsicherheitsnachweisen.

9 Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

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

Jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Die Rettungswege müssen bei Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über notwendige Treppen (§ 33 Abs. 1 LBauO) führen.

Zu Gebäuden, deren Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Der Zu- oder Durchgang muss 1,25 m breit sein.

Bei Gebäuden, die nicht Hochhäuser sind, darf der zweite Rettungsweg gemäß Landesbauordnung (LBauO) über mit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen (Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige geeignete Stellen) führen. Da der zweite Rettungsweg bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, im Bebauungsplan „G 1 Landau Südwest“ nicht in der geforderten Zeit sichergestellt werden kann, sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die den Rettungsweg sichern.

Gemäß Anlage E zur VV-TB Rheinland-RP „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind bei Gebäuden bis einschließlich Gebäudeklasse 3 gem. § 2 LBauO Bewegungsflächen und ab Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sowie die entsprechenden Zugänglichkeiten herzustellen. Sofern vorgenannte Aufstellflächen nicht umgesetzt werden können, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge nach DVGW Arbeitsblatt W 405 beträgt für die allgemeinen Wohngebiete mind. 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden und für das Sondergebiet mind. 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

In einem Radius von 300 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/ Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.

10 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden.

Der Planbereich befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des Flächendenkmals „Westwall“. Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Bei Bodeneingriffen ist demnach auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

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.

Diese Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Die Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherrn.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

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

11 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen von Kampfmitteln untersucht. Die Untersuchungen wurden im Zuge der Bodenuntersuchungen durchgeführt und kamen zu dem Ergebnis, dass keinerlei Verdachtspunkte bzw. Erkundungspunkte vorliegen. Trotz der keinen bis sehr geringen Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden, kann das Vorkommen von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden, da sich auf dem Gelände Geschützstellungen befunden haben.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

12 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.

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m³ in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

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

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 zur radongeschützten Bauausführung können durch die Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

13 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.

14 Brunnenbohrungen

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Hofmeister befinden sich zwei Brunnen, die in den 70er Jahren von der damaligen Bezirksregierung für Brauchwasserentnahme genehmigt waren. Bis 2013 wurden diese zur Trinkwassernutzung durch die Firma Hofmeister genutzt.

Die vorhandenen Brunnen sind zu lokalisieren um entweder fachgerecht zurückgebaut oder fachgerecht genutzt zu werden. Eine Wiederaufnahme der Nutzung dieser Brunnen muss in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben sowie unter Beteiligung der Wasserbehörden erfolgen.

Bei einer evtl. Nutzung ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass in der Nähe Altlasten gem. den vorgelegten Informationen vorhanden waren und die Brunnen vor Aufgabe Grenzwertüberschreitungen von Pestiziden und Keimbelastungen aufwiesen.

15 Wasserversorgung

Falls neben der öffentlichen Trinkwasserinstallation auch Brauchwasseranlagen bauseits geplant werden sollten, sollten diese geregelt werden. Brauchwasseranlagen entsprechend anzuzeigen und es ist auf eine nachweisliche Trennung zwischen Trink- und Brauchwassersystem zu achten.

16 Entwässerung

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).

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 festgesetzten unteren Bezugspunkt der Straße (Endausbau, Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden.

17 Leitungsschutz

Schutz von Telekommunikationsleitungen

Bei der Bauausführung ist auf vorhandene Telekommunikationslinien zu achten. Beschädigungen sind zu vermeiden. Der ungehinderte Zugang ist aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) sicherzustellen. Insbesondere Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sind so weit freizuhalten, dass die gefahrlos zu öffnen und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen anzufahren sind.

Planauskunft und Einweisungen können bei der folgenden Stelle eingefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2
67433 Neustadt a. d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Schutz der Produktenfernleitung

Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung Zweibrücken-Bellheim dürfen nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein, durchgeführt werden. Eine örtliche Einweisung in den Verlauf der Produktenfernleitung erteilt die zuständige Betriebsstelle TL Bellheim unter Tel. 07272 / 70071-0.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert,

dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem vorgeschriebenen Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Die Nutzung sowie die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung des BAIUDBw KompZ BauMgmt und (ggf.) des Abschlusses eines Vertrages. Die vertraglichen Angelegenheiten sind vom Veranlasser mit dem BAIUDBw KompZ BauMgmt rechtzeitig vor Arbeitsbeginn abzuschließen. Ohne Zustimmung und abgeschlossenen Vertrag sind Arbeiten im Schutzstreifen der Leitung nicht gestattet.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen zur Gewährleistung der Sicherheit der Produktenfernleitung sind zu beachten und einzuhalten:

- Alle geplanten Einzelmaßnahmen insbesondere Straßenbauarbeiten, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Der dinglich gesicherte 10,0 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.
- Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.
- Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ durchgeführt werden.
- Die Rechte an der o. a. Produktenfernleitung - dingliche Sicherung einschließlich Schutzstreifen - müssen gewahrt bleiben.

Richtfunkstrecke 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 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen 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.

18 Verkehrstechnik

Der Verkehr auf der klassifizierten Straße L 509 / Wollmesheimer Höhe darf nicht beeinträchtigt / gefährdet werden (z. B. durch Blendung). Dies ist mit geeigneten Mitteln dauerhaft sicherzustellen. Das Lichtraumprofil ist ebenfalls dauerhaft freizuhalten.

Der L 509 / Wollmesheimer Höhe darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Während der Bebauung des Gebietes darf die L 509 / Wollmesheimer Höhe nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen entstehen, sind diese unverzüglich gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz zu beseitigen.

19 Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen sind unter: Tel.: 0621-963 1151 oder per Mail unter: beratungszentrum.rheinpfalz@polizei.rlp.de zu erhalten.

Teil D Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen, wobei im innerstädtischen Raum auf standortgerechte und klimaangepasste Gehölze zurückgegriffen werden sollte.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Pflanzliste: Stellplatzbegrünung / Begrünung der Grundstücke**Bäume**

<i>Fraxinus americana</i>	Groß- und Parkbaum
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Großbaum
<i>Acer campestre</i>	Mittelgroßer Baum
<i>Fraxinus angustifolia</i> „Raywood“	Mittelgroßer Baum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Mittelgroßer Baum
<i>Acer monspessulanum</i>	Kleinbaum
<i>Fraxinus ornus</i>	Kleiner, rundkroniger Baum
<i>Amelanchier arborea</i> Robin Hill	Kleinbaum / Großstrauch
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Kleinbaum
<i>Sorbus intermedia</i> „Bouwers“	Kleinbaum
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinbaum

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylostreum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Virbunum lantana</i>	Schneeball

Pflanzliste: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräuter-/Staudenmischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können.

Es kann auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g/m²) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantiert eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Teil E Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|---|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Hauptausschuss | | |
| | gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 24.03.2020 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | |
| | gem. § 2 Abs.1 BauGB | am | 30.04.2020 |
| 3. | Erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat | | |
| | gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 05.10.2020 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | |
| | gem. § 2 Abs.1 BauGB | am | 12.11.2020 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | | |
| | gem. § 4 Abs. 1 BauGB | vom | 13.11.2020 |
| | | bis | 04.12.2020 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 12.11.2020 |
| 7. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | | |
| | gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom | 20.11.2020 |
| | | bis | 04.12.2020 |
| 8. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | | |
| | gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | 02.02.2021 |
| 9. | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | | |
| | gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom | 09.02.2021 |
| | | bis | 19.03.2021 |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 08.02.2021 |

- gem. § 3 Abs. 2 BauGB
11. Beteiligung der Öffentlichkeit
- gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit vom 16.02.2021
bis 19.03.2021
12. Erneute ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 19.03.2021
13. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
- gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 PlanSiG in der Zeit vom 26.03.2021
bis 28.04.2021
14. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
- gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
15. 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
16. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

17. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

am

Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.