

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan
"A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße /
östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf

Stand: 18. Mai 2021



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1 Art der baulichen Nutzung.....	4
2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
3 Bauweise.....	6
4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5 Stellung baulicher Anlagen	6
6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	7
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
9 Anlagen zur Solarenergienutzung	8
10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen.....	10
2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
3 Werbeanlagen	15
4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	19
TEIL C NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB.....	20
1 Kulturdenkmale	20
2 Altstadtsatzung	20
3 Werbeanlagensatzung	20
TEIL D ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	21
1 Artenschutz.....	21
2 Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung	22
3 Bodenschutz.....	22
4 Brand- und Katastrophenschutz.....	23
5 Archäologie und Denkmalschutz.....	23
6 Kampfmittel.....	25
7 Radonvorkommen und – vorsorge	26
8 Entwässerung	28
9 Nachbarrecht	29
10 Belange von Menschen mit Behinderung	29

11	Stadtumbaugebiete „Aktives Stadtzentrum Landau“, „Östliche Innenstadt“	29
12	Telekommunikation.....	29
13	Bergbau / Altbergbau	30
14	Boden und Baugrund.....	30
	TEIL E PFLANZLISTEN	31
	TEIL F VERFAHRENSVERMERKE	33

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 6a BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Das Urbane Gebiet wird in die Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8 und MU 9 gegliedert.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig sind. Entlang der Theaterstraße sind Einzelhandelsbetriebe auch im ersten Obergeschoss zulässig.

Entlang der Theaterstraße sind im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilgebieten MU 1 bis MU 7 und MU 9 durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe),
- die Grundflächenzahl (GRZ) und
- die Geschossflächenzahl (GFZ)

festgesetzt.

Im Teilgebiet MU 8 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Bestandsfestschreibung festgesetzt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf max. 1,0 und die Geschossflächenzahl auf maximal 3,0 m festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird als Maximalhöhe festgesetzt und kann nur um die für die Dachbegrünung notwendige Aufbauhöhe überschritten werden. Die First- und die Traufhöhen werden als Minimal- und als Maximalhöhe festgesetzt. Die Höhen ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die Gebäude-, First- und Traufhöhe definiert sich als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt an der das Grundstück erschließenden Seite in der Mitte der Fassade und

- der Oberkante der höchsten Wand (Attika) (Gebäudehöhe) bzw.
- dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung (Firsthöhe) bzw.
- dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (Traufhöhe).

Der untere Bezugspunkt für die Bebauung entlang der Theaterstraße, der Kramstraße sowie dem Kleinen Platz ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Straßenmitte gemessen in der Fassadenmitte. Der untere Bezugspunkt für die Bebauung entlang des künftigen „Quartiersplatzes“ nördlich und westlich des Teilgebiets MU 7 a4 ist die in der Planzeichnung angegebene vermessene Geländehöhe. Für die weitere Bebauung bis zur Husarengasse ist der Bezugspunkt die gemittelte Höhe zwischen der voranstehenden Höhe und der Straßenhöhe am Westende der Husarengasse jeweils gemessen in der Fassadenmitte.

In den Teilgebieten MU1 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Technikaufbauten⁴ um bis zu 1,0 m zulässig. Technikaufbauten, die hier die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen überschreiten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen.

In allen übrigen Teilgebieten sind Technikaufbauten in die Hauptgebäude zu integrieren.

Soweit in den Teilgebieten MU 1 die Errichtung von Treppentürmen und Erschließungswegen zu den angrenzenden Gebäuden vorgenommen wird, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,0 m überschritten werden, jedoch maximal bis zu der für die Erschließung der angrenzenden Hauptgebäude notwendigen Höhe.

⁴ z. B. Antennen, Abluftrohre

Im Teilgebiet MU 3 sind im Blockinnenbereich, d.h. hinter einem Gebäude/einer Gebäudezeile entlang der Theaterstraße,⁵ auch Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,0 m zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als Angabe mit römischen Ziffern festgelegt.

Soweit die Nutzungsschablone des jeweiligen Teilgebietes den Zusatz ‚+DVG‘ enthält, ist das Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss zulässig.

3 Bauweise

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

In den Teilgebieten MU 3 und MU 7 muss im Erdgeschoss an das Teilgebiet MU 1 angebaut werden. Das gilt entsprechend auch umgekehrt.⁶ Für die anderen Grundstücksseiten und Geschosse sind die Vorschriften zur Bauweise gemäß der Nutzungsschablone bzw. gemäß der nachstehenden Definitionen zu beachten.

In den laut Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der abweichenden Bauweise ‚a1‘ sind die Gebäude an den Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand zu errichten, soweit Baulinien vorgegeben sind.

In den laut Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der abweichenden Bauweise ‚a2‘ dürfen die Gebäude an den Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden, die durch eine Baugrenze in der Planzeichnung vorgegeben sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

An Baulinien muss angebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß ist entlang der straßenseitigen Baulinien unzulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, ausgenommen Fahrradabstellflächen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch den Planeintrag der Firstrichtung festgesetzt.

⁵ Hinweis: Für den Bereich entlang der Theaterstraße gelten die Bestimmungen der Altstadtsatzung, vgl. Teil B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

⁶ Hinweis: darüberliegende Geschosse dürfen in der vertikalen Flucht des Anbaus errichtet werden

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenfirste sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sofern sie sich der Hauptfirstrichtung räumlich klar unterordnen (z. B. durch Anschluss unter Hauptfirst) und 1/3 der Länge der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung des „Quartiersplatzes“ und der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“, soweit sie nicht landschaftsgärtnerisch bepflanzt ist, sowie die privaten Hofflächen, die zur Erschließung, und als Stellplatzflächen dienen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (weitfugig verlegtes Pflaster, Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster) auszuführen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind außerhalb der Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze nach der Baumaßnahme zu lockern, mit Oberboden zu versehen und dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Regenwasserrückhaltung

Die Flachdächer der Hauptgebäude sowie die untergeordneten Flachdachflächen sind für die Regenwasserrückhaltung zu verwenden. Hierfür ist auf mindestens 50 % der Flachdachflächen der Hauptgebäude und auf mindestens 90 % der untergeordneten Flachdachflächen ein Regenwasseranbau in der Drainschicht herzustellen. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m² sowie Vordächer.

Untergeordnete Flachdachflächen sind die der Fluchttreppenhäuser außerhalb von Hauptgebäuden sowie frei stehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9 Anlagen zur Solarenergienutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen der Neubauten mit geneigten Dächern im Blockinnenbereich sind zu mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich des „Quartiersplatzes“ sind gemäß Planzeichnung mindestens zwei Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort kann um bis zu 15 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen ist jeweils ein mindestens 6 m² offenes Baumbeet oder eine Baumscheibe mit Belüftungssystem sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ gemäß FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen. Dabei ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate herzustellen oder zu verbessern.

Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu halten. Sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgeführt werden, sind die Bäume in spezielle ‚Pflanzquartiere‘ zu setzen. Als Qualitätsuntergrenze der Bäume wird 3 x verpflanzt sowie ein Stammumfang von 18-20 cm bei Hochstämmen und eine Mindesthöhe von 300 cm bei Solitären festgelegt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden beidseitig der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz" und entlang der Theaterstraße sind im Abstand von 20 m mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzbeete müssen pro Bepflanzungsabschnitt mindestens 0,5 m² groß und 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zur Befestigung. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

Begrünung der Quartiersplätze

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Grünanteil muss mindestens 10 % an der Gesamtfläche betragen. Hierbei können die oben festgesetzten Bäume, gemäß ihrem anzunehmenden Baumkronendurchmesser nach 10 Jahren Standzeit, angerechnet werden.

Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % dauerhaft intensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Substratschichtdecke von mindestens 50 cm ist vorzusehen.

Die untergeordneten und flach geneigten¹⁰ Flachdachflächen sind zu mindestens 90 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m² sowie Vordächer. Eine durchwurzelbare Substratschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Untergeordnete Flachdachflächen sind die der Fluchttreppenhäuser außerhalb von Hauptgebäuden sowie frei stehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen.

Pflanzzeitpunkt

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

Freiflächenplan

Hinweis: Es wird dringend empfohlen, mit den Bauvorlagen einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 vorzulegen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten) und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist dort rechnerisch nachzuweisen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann diese Ausarbeitungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens gemäß § 1 der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (Bau- und PrüfVO) „Bauunterlagen für die Baugenehmigung“, dort Abs. 2, einfordern und sieht das regelmäßig als erforderlich an.

¹⁰ Hinweis: hierunter werden Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad verstanden

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Für das Plangebiet gelten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Regelungen der nach § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz für die Stadt Landau in der Pfalz erstellten Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung) vom 12. November 2013 und der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung) vom 11. Dezember 2012, soweit im vorliegenden Bebauungsplan keine abweichenden bzw. zusätzlichen Regelungen getroffen werden.

FESTSETZUNGEN FÜR DIE VON ÖFFENTLICHEN STRASSEN, WEGEN UND PLÄTZEN AUS SICHTBAREN MASSNAHMEN

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

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

Folgende abweichende und ergänzende Festsetzungen zur Altstadtsatzung werden getroffen:

Dachgestaltung

Die in den Teilbereichen zulässigen Dachformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (SD = Satteldach, WD = Walmdach, MD = Mansarddach, FD = Flachdach). In den Teilgebieten MU 1 sind nur Flachdächer (Decke über Erdgeschoss) zulässig.

Zu dem Vollgeschoss, dass mit Zusatz ‚+DVG‘ zulässig ist, wird bestimmt, dass dieses im Dachraum liegen muss (vgl. in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung).

Dächer über Fluchttreppenhäusern außerhalb von Hauptgebäuden sowie überdachte Fahrradabstellflächen außerhalb von Gebäuden sind mit einem Flachdach auszuführen.

Technische Anlagen sowie konstruktionsbedingte Randstreifen sind auf den untergeordneten Flachdachflächen auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig.

Untergeordnete Flachdachflächen sind die der Fluchttreppenhäuser außerhalb von Hauptgebäuden sowie frei stehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen.

Folgende ergänzende Festsetzungen zur Werbeanlagensatzung werden getroffen:

Werbeanlagentypen

Über die Festsetzung des § 5 (3) der Werbeanlagensatzung hinaus sind flächige Schaufensterbeklebung, z. B. matte, Struktur- oder Farbfolien oder atmosphärische Stimmungsbilder unzulässig.

Hinweis: Da sich die Altstadtsatzung und die Werbeanlagensatzung lediglich auf die öffentlichen Straßen, Plätze und Wege beziehen, werden für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Festsetzungen angepasst und als folgende Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

FESTSETZUNGEN FÜR DIE VON PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „QUARTIERSPLATZ“ AUS SICHTBAREN MASSNAHMEN

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die folgenden Festsetzungen gelten bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Erweiterungsbauten bestehender baulicher Anlagen sowie bei Neubauten und beziehen sich auf die von als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wege- und Hofflächen im Blockinnenbereich aus sichtbaren Maßnahmen, sowie deren Auswirkungen auf die von dort aus sichtbaren Gebäude- und Dachansichten.

2.1 Gestaltungsgrundsätze

- 2.1.1 Auf die im Folgenden aufgezählten, das Ortsbild prägenden Gebäude und Ensembles ist in besonderem Maße, auch im Blockinnenbereich, Rücksicht zu nehmen: Kramstraße 8, 10 und 14, Theaterstraße 11, 13, 15, 17 und 19 sowie Kleiner Platz 9.
- 2.1.2 Neue Elemente, wie Fenster, Vorbauten, Schaufenster, Toröffnungen oder Garagen müssen in Bezugnahme auf die jeweilige Gebäudegliederung ausgebildet werden.

Die sichtbaren Bauteile sind bei historischen Gebäuden mit ortstypischen traditionellen Materialien auszuführen.
- 2.1.3 Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie entsprechend gestaltete Ladenzonen (Eingänge und Schaufenster), Gliederelemente (Lisenen, Gesimse und Fenstereinfassungen), Hauseingänge (Türeinfassungen, Türblätter und zugehörige Treppenstufen), Zuganker (besonders Ankerzahlen), Wappen- und Schlusssteine, Inschriften, Figuren, Konsolen u. ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und dürfen nicht durch Fassadenadditionen ver- bzw. entstellt werden.

2.2 Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten und Dachöffnungen

- 2.2.1 Die in den Teilbereichen zulässigen Dachformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (SD = Satteldach, WD = Walmdach, MD = Mansarddach, FD = Flachdach). In den Teilgebieten MU 1 sind nur Flachdächer (Decke über Erdgeschoss) zulässig.

Dächer über Fluchttreppenhäusern außerhalb von Hauptgebäuden sowie überdachte Fahrradabstellflächen außerhalb von Gebäuden sind mit einem Flachdach auszuführen.
- 2.2.2 Zu dem Vollgeschoss, dass mit Zusatz „+DVG“ zulässig ist, wird bestimmt, dass dieses im Dachraum liegen muss (vgl. in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung).

2.2.3 Sattel - und Walmdächer sind mit einer Neigung von mindestens 45° auszubilden.

Bei Mansard- und Mansardwalmdächern muss die Mansarde eine Neigung zwischen 65° und 75° aufweisen und über konstruktive Aufschieblinge an die Traufe angeschlossen werden.

2.2.4 Für geneigte Dächer sind als Deckmaterialien nur Ziegel in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen, matt oder Naturschiefer zugelassen.

2.2.5 Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer mit einer Fläche kleiner 5 m² können auch bekiest werden.

Eindeckungen aus Wellblech, Welleternit, und Kunststoffen jeglicher Art sind ausgeschlossen.

Für besondere Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Dachtürmchen oder andere Schmuckelemente können daneben Kupfer- oder Zinkblech zugelassen werden.

2.2.6 Dachüberstände über 20 cm am Ortgang und über 40 cm an der Traufe sind unzulässig.

2.2.7 Dachrinnen, Fallrohre, Kehlbleche u. ä. sind nur in Kupfer- oder Zinkblech zulässig.

2.2.8 Bei den unter 2.1.1 aufgeführten Gebäuden muss die bauzeitliche Bedachungsart in Material und Form verwendet werden. Dies gilt auch für die Dacheindeckung der Gauben. Trockenfirste und Ortgangziegel sind dabei unzulässig, sofern sie nicht nachgewiesen bereits bei Erbauung verwendet wurden.

2.2.9 Die Dachaufbauten einer Reihe sind einheitlich auszubilden.

Sie müssen an der Traufe mindestens um 40 cm hinter die Fassadenflucht zurückspringen, geschossweise in einer Reihe angeordnet werden und im Achsbezug zur Fassadengliederung stehen. Gauben dürfen nicht in die Dachfläche eingeschnitten sein. Mindestens eine Ziegelreihe muss unterhalb der Gauben durchgeführt werden. Der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang (gemessen ab Giebelwand) muss mindestens 1 m betragen und das Dach der Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m (gemessen in der Dachschräge) unterhalb des Hauptfirstes anschließen.

Dachaufbauten, die in zweiter Reihe bzw. über dem Dachbruch (bei Mansarddächern) angeordnet sind, dürfen eine Öffnungsfläche im Rohbaumaß von maximal 1,00 m² aufweisen und müssen sichtbar kleiner sein als die Gauben in der ersten Reihe.

Die Gesamtlänge aus der Summe der Breiten der Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Frontlänge des Daches, in zweiter Reihe bzw. über dem Dachbruch (beim Mansarddach) nicht mehr als ein Viertel der zugehörigen Frontlänge des Daches betragen.

Gauben mit mehr als zwei Fenstern sind unzulässig.

2.2.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2.11 Nebengiebel, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie müssen mindestens 0,6 m (gemessen in der Dachschräge) unterhalb des Hauptfirstes anschließen.

2.2.12 Dachflächenfenster sind nur in rechteckig stehenden Formaten zugelassen und müssen geschossweise in gleicher Höhe angeordnet und einheitlich ausgebildet

werden. Die Gesamtlänge aus der Summe der Breiten darf dabei maximal ein Drittel der zugehörigen Frontlänge des Daches abzüglich der Dachaufbauten betragen.

- 2.2.13 Die Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern in einer Reihe ist zulässig, wenn der Abstand zwischen den Elementen mindestens die Breite des größten Elements beträgt.

2.3 Fassaden

- 2.3.1 Die Außenwände sind in Bekleidung, Putz und Farbgebung in Rücksicht und Bezug auf die Eigenart des jeweiligen Straßen- und Platzbildes auszubilden.
- 2.3.2 Bei den unter 2.1.1 aufgeführten Gebäuden und Ensembles ist das jeweils vorhandene Fassadenbild bzgl. bauzeitlicher Gliederung, Oberflächen, Werkstoffe und Bekleidung zu wahren. Dabei sind Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen zu erhalten und erforderlichenfalls wiederherzustellen.
- 2.3.3 An Gebäuden, die vor 1940 errichtet wurden, sind aus entsprechender Zeitstellung vorhandene Sockel zu erhalten. Durchbrüche sind lediglich für Hauseingänge zulässig.
- 2.3.4 Rau-, Struktur- und Edelputze sind, sofern an den jeweiligen Gebäuden nicht als bauzeitlich nachweisbar, unzulässig. Abgesehen von bauzeitlich nachweisbaren Putzen sind an Gebäuden, die vor 1940 errichtet wurden, ausschließlich glatt aufgezogene Kellen- oder Filzputze mit einer Zuschlagskörnung von max. 2 mm zulässig. Ansonsten ist der Außenputz regionaltypisch als Feinputz, als glattgescheibter Putz oder als Kratzputz auszuführen.
- 2.3.5 Putzflächen, Faschen, Sockelzonen u. ä. sind – sofern nicht anders über historische Befunde nachweisbar – in regional üblichen erdfarbenen Tönen oder gebrochen weißen, grauen sowie in allen anderen Farbtönen in ihrer jeweils aufgehellten Mischung (mit einer Sättigung von max. 20 und einem Helligkeitsbeiwert von mindestens 40% (vgl. Glossar und Erläuterungen), zu halten.

Hochglänzende, fluoreszierende und reflektierende Farbanstriche, sowie Leucht- und Signalfarben (wie z. Bsp. RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 1016, RAL 3001) sind unzulässig.

Vorhaben zur Veränderung der Farbgebung sind mit dem Stadtbauamt vorab rechtzeitig zu bemustern.

Neben dem ortsüblichen roten und gelben Sandstein ist für Tür und Fenstergewände, Gesimse, Sockel und ähnliche Fassadengliederungen an untergeordneten Bauteilen auch Werkstein zulässig, der sich diesem Material in Farbe und Struktur angleicht.

- 2.3.6 Glänzende Anstriche, Bekleidungen mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas oder Kunststoffen jeglicher Art, groß gemusterte Putzflächen, Beton-Ornamentsteine und Materialimitationen (z. B. Holz- und Ziegeldekor), rustikale Holzteile sowie Faserzementplatten sind unzulässig. Dies gilt auch für optisch ähnlich wirkende Materialien.

Absturzsicherungen an Dachrändern von Flachdächern sind mind. 40 cm vom Dachrand zurück zu setzen. Sie sind licht- und luftdurchlässig auszuführen. Geschlossene Brüstungen und Geländerbekleidungen sind ausgeschlossen.

Alle übrigen Absturzsicherungen und Brüstungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen. Geschlossene Elemente dürfen nur untergeordnet verwendet werden. Glänzende Anstriche und Bekleidungen, Bekleidungen aus Kunststoffen, Materialimitationen, satiniertem, matt foliertem, Milch- oder optisch ähnlich wirkendem Glas von Absturzsicherungen und Brüstungen sind unzulässig.

- 2.3.7 Fenster sind nur als Stulpfenster in rechteckig stehenden Formaten zugelassen. Davon abweichende Fensterformate sind in Neubauten und nach 1940 errichteten Gebäuden untergeordnet zulässig. Glänzend eloxierte Fensterrahmen und verspiegelte Fenstergläser sind unzulässig.

Anordnung, Teilung und Gestaltung der Fenster sind entsprechend dem Gebäudetypus und dem bauzeitlich typischen Stil zu erhalten oder auszuführen. In Neubauten und nach 1940 errichteten Gebäuden sind neben den ortstypischen brüstungshohen Fenstern auch bodentiefe Fenster zulässig.

Sprossen sind entweder als durchgängige, glasteilende oder aufgeklebte Sprossen (Wiener Sprosse) auszuführen. Zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig. Bei Neubauten kann auf Sprossen verzichtet werden.

Bei vor 1940 errichteten Gebäuden und Ensembles sind Fenster in heimischem Holz handwerksgerecht, konstruktiv möglichst schlank und mit traditionell ausgebildetem Wetterschenkel auszuführen. Innerhalb von Schaufensterzonen dieser Gebäude sind Metallfenster alternativ zulässig.

Bei der Erneuerung von Fenstern in den in der Anlage besonders ausgewiesenen Gebäuden ist bzgl. der Flügel- und Sprossenteilung auf einen zur Bauzeit kennzeichnenden Fenstertyp zurückzugreifen.

Abweichende bauzeitliche Fensterformen der Fassade (Segmentbogenfenster, Ovalfenster, Bogenfenster, Lukenöffnungen) sollen erhalten bleiben.

Hauseingänge und Tore sind als gestemmte oder aufgedoppelte Holztüren oder in Metall gemäß Bestand bzw. bauzeitlicher Vorbilder so auszubilden, dass die gestalterische Einheit der baulichen Situation gewahrt bleibt (Material, Farbe, Maßstäblichkeit, Form). Tore sollen als doppelflügelige Drehtore oder Schiebetore angefertigt werden.

- 2.3.8 Vorhandene Klappläden und Holzrollläden sind zu erhalten. Rollläden, Raffstores und Rollos dürfen an Lochfassaden im aufgerollten Zustand nicht sichtbar sein.

- 2.3.9 Vordächer sind nur innerhalb der Erdgeschosszone und als transparente Glasdächer zulässig. Sie dürfen Elemente der Fassadengliederung nicht verdecken und sind in der Größe dem zu überdeckenden Fenster bzw. der zu überdeckenden Wandöffnungen anzupassen. Ihre Vorderkante muss parallel zur Fassade verlaufen. Um- bzw. Aufkantungen der Glasebenen dürfen nicht vorgenommen werden. Die Auskragung darf maximal 1,20 m betragen. Die Einfassung des Glasdaches ist so filigran, wie technisch möglich, auszubilden.

Glasdächer dürfen eine Neigung von 15° nicht übersteigen.

Terrassenüberdachungen sind unzulässig.

- 2.3.10 Markisen und Sonnensegel sind nur als Flachmarkisen mit nicht glänzendem und nicht reflektierendem Spannungsmaterial zulässig. Korb- und Tonnenmarkisen

sind nicht zulässig. Sie dürfen Elemente der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Länge der Markisen muss Bezug auf die jeweilige Gebäudegliederung nehmen.

Sie dürfen eine Neigung von 15° nicht übersteigen.

Alle Markisen und Sonnensegel eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten und farblich auf Gebäudefarbe und Straßenbild abzustimmen. Leucht- und Signalfarben sind ausgeschlossen.

Kombinationen von Vordächern und Markisen sind unzulässig.

2.4 Antennen

- 2.4.1 Antennen, insbesondere Parabolantennen, sowie die dazugehörigen Kabel und Befestigungen dürfen nur an nicht einsehbaren Dachflächen und Fassaden angebracht werden. Dabei scheiden auch Firste und Pultdachabschlüsse als Anbringungsorte aus.
- 2.4.2 Sollten von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht einsehbare Standorte für Antennen nach Abs. 1 aus technischer Sicht nachweislich ausscheiden, so kann auf Antrag ausnahmsweise die Errichtung einer als Sammelanlage ausgelegten Antenne (Bündelung der Einzelanlagen auf einen Standort) auf der einsehbaren Dachfläche zugelassen werden. Sie sind farblich (matt) an die umgebenden Materialien anzugleichen, um sich optisch besser einzufügen.

2.5 Schornsteine und Lüftungsschächte

- 2.5.1 Edelstahlschornsteine und Lüftungsschächte sind an den von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus nicht einsehbaren Fassaden anzubringen.
- 2.5.2 Sollten von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht einsehbare Standorte für Schornsteine und Lüftungsschächte nach Abs. 1 aus technischer Sicht nachweislich ausscheiden, so kann auf Antrag ausnahmsweise die Errichtung im einsehbaren Bereich zugelassen werden, wenn die Schornsteine und Lüftungsschächte gerade nach oben geführt und durch matten Farbauftrag der Fassade angeglichen werden. Dabei dürfen sie nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

3 Werbeanlagen

Die folgenden Festsetzungen gelten bei Errichtung, Änderung oder Erneuerung von Werbeanlagen und von Warenautomaten nach § 52 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung.

Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe, Beruf oder Veranstaltungen dienen und von der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Fahnen, Spanntransparente, sonstige Anschläge, Beschriftungen, Bemalungen, Licht- und akustische Werbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen, welche offensichtlich dem Zweck der Werbung dienen.

3.1 Allgemeine Anforderungen

- 3.1.1 Sämtliche Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten sind durch Materialwahl, Größe, Farbe, Proportion, Gliederung, Konstruktion und Anbringung, Lichtwirkung und Plastizität, Schriftart bzw. -größe so auszubilden, dass sie die Eigenart des jeweiligen Straßen- und Platzbildes nicht verändern oder stören und sich in die Fassade des Einzelgebäudes einfügen. Sie müssen sich der Fassadengestaltung unterordnen.

Unzulässige Werbeanlagen sind insbesondere:

- die ungeordnete oder regellose Anbringung, die Überlagerung von Fassadengliederungen (Gesimse, Pilaster, Risalite, Rahmungen, Fenster, historische Hauszeichen oder Inschriften u. ä.) oder auf Nachbargebäude übergreifende Anlagen.
- die störende Häufung (je nach Größe bereits bei der ersten Wiederholung möglich).
- die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht- und Signalfarben wie z. Bsp. RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 1003, RAL 1016, RAL 2010, RAL 3001, RAL 5005, RAL 6032, RAL 9004.
- die Verwendung von Leuchtkästen in den Schaufenstern, Blinklichtern, laufenden Schriftbändern, von im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen, sowie Lichterketten, Lichtbändern, Leuchtkonturen, Fahnen, Fahnentransparenten und Spannbändern mit Werbung. Ausgenommen hiervon sind die Advents- und Weihnachtszeit (eine Woche vor dem ersten Advent bis zum 06. Januar), sowie Festveranstaltungen. Hier können ausnahmsweise Transparente, die Hinweise auf Sonderveranstaltungen geben, für die Dauer von bis zu vier Wochen auf Fassadenflächen zugelassen werden.
- die Verwendung von Spiegeln.
- die Lichtflutung von Fassadenansichten oder Gebäuden, welche über die Beleuchtung von Werbeanlage hinausgeht. Ebenso das Hinterleuchten ganzer Schaufensteranlagen durch nach Außen wirkendes grelles oder flackerndes Neonlicht, Werbebildschirme, Bild und Lichtprojektionen, Farbwechselspiele. Hier-von nicht erfasst ist die vereinzelte Aufstellung von Bildschirmen in einem Abstand von > 50 cm hinter der Scheibe, deren Inhalte nicht störend, d.h. lichtflutend oder -flackernd auf den öffentlichen Raum wirkt.
- Akustische Werbung.

- 3.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 3.1.3 Mit der Werbeanlage soll hauptsächlich auf den Namen und die Art des Betriebes (Eigenwerbung) hingewiesen werden.

- 3.1.4 Für jede Nutzungseinheit sind höchstens eine Flachwerbeanlage und eine Auslegerwerbeanlage zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies für jede Straßenfassade. Bei großflächigen Nutzungseinheiten in größeren Gebäudekomplexen kann auch eine größere Anzahl zugelassen werden.

- 3.1.5 Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren Vorzustand zu versetzen.

3.2 Werbeanlagentypen

- 3.2.1 Ausschließlich zulässig sind:

- vertikale, d. h. senkrecht zur Fassade auskragende Ausleger (Auslegerwerbeanlagen) und
- waagerechte Einzelbuchstaben oder Schriftzüge (Flachwerbeanlagen), die auf die Fassade aufgemalt, unmittelbar am Gebäude befestigt oder mittelbar auf ein oder zwei identischen flach am Gebäude liegende Trägerschienen befestigt sind. Trägerschienen sind so filigran und unauffällig als möglich auszubilden. Ihre Höhe (bei zwei Schienen die Summe beider Höhen) ist auf das unbedingt notwendige Maß, höchstens jedoch auf 5 cm zu beschränken.

Das Anlegen farbiger Flächen oder Trägerplatten als Hintergrund für Schriftzüge und Logos ist unzulässig.

- 3.2.2 Den Schriftzug ergänzende malerische oder plastische Elemente (Logos oder Plaketten, welche den Hinweis auf das jeweilige Corporate Identity bzw. das Gewerbe geben) sind bei Flach- und Auslegerwerbeanlagen bis zu einem Flächenanteil von 20% der Gesamtwerbefläche zulässig. Maßgebend ist die Umrandung der Schriftzüge.

- 3.2.3 Schaufensterbeklebungen und -beschriftungen für Werbezwecke sind einschließlich farbiger Hinterlegung als ein zusammenhängender Flächenanteil von bis zu 20 % bezogen auf die Fläche des jeweiligen Schaufensters zulässig. Es darf nur die Glasfläche beklebt werden.

Die Beklebung und Plakatierung von Eingangstüren und Toren zu Werbezwecken ist unzulässig.

3.3 Anbringung, Gestaltung und Größe von Werbeanlagen

- 3.3.1 Parallel zur Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) bestehend aus waagerechten Einzelbuchstaben oder Schriftzügen dürfen – sofern nicht als Schaufensterbeschriftung ausgebildet – mit ihrer Oberkante nur bis 0,20 m unter die Unterkante der Fenstereinfassung oder der Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses reichen.

Waagerechte Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Waagerechte Schriftzüge dürfen mehrzeilig angeordnet werden, wenn die Gesamthöhe der Werbeanlage nicht mehr als 50 cm beträgt.

Die Länge der einzelnen Flachwerbeanlage ist auf höchstens 6 m begrenzt.

Die Summe der Längen der Flachwerbeanlagen darf maximal zwei Drittel der Breite der jeweiligen Fassadeneinheit betragen.

- 3.3.2 Senkrecht zur Gebäudefassade angeordnete Werbeanlagen (Auslegerwerbung) dürfen einschließlich der Befestigung nicht mehr als 0,80 m auskragen. Ihre Höhe darf 1,60 m, ihre Stärke 0,10 m und ihre Gesamtfläche 1,00 m² nicht überschreiten.

An Erdgeschossen mit Geschosshöhe unter 3,50 m und über dem 1. Obergeschoss sind Auslegerwerbeanlagen unzulässig. An den übrigen Erdgeschossen beträgt die lichte Durchgangshöhe 2,50 m bis zur Unterkante der Werbeanlage.

Filigrane Metallauslegerschilder (handwerklich gefertigt oder als traditionelle Zunft- und Innungszeichen) sind bis zu einer Gesamtausladung von 1,30 m x 1,30 m zulässig, wenn die aus den Einzelementen gebildete geschlossene Fläche 0,80 m² nicht überschreitet.

- 3.3.3 Ausleger sind (in der Frontalansicht) mit Mindestabständen von 10 cm zu wichtigen Fassadenelementen anzuordnen und dürfen Fenster und Öffnungen nicht verdecken oder überschneiden.
- 3.3.4 Die Farben aller Werbeanlagen eines Gebäudes müssen farblich aufeinander und auf die Gebäudefarbe selbst abgestimmt sein.

3.4 Beleuchtung von Werbeanlagen

- 3.4.1 Eine Anstrahlung der Werbeanlagen kann nur durch eine verdeckt oder unauffällig angebrachte Lichtquelle erfolgen. Leuchtwerbungen sind nur als durchscheinende Schriften oder Symbole zulässig, wenn sie aus Einzelbuchstaben oder Einzelsymbolen angefertigt sind. Einzelbuchstaben und Einzelsymbole können auch hinterleuchtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen durch am Gebäude angebrachte ausladende nicht mit der Werbeanlage selbst verbundene Strahler ist unzulässig.

Leuchtkästen sind unzulässig.

- 3.4.2 Kabel und sonstige Einrichtungen zum Betreiben der unter (1) beschriebenen Lichtquelle sind verdeckt anzuordnen.
- 3.4.3 Als Lichtfarben sind nur weiße Töne (Warmweiß < 3300 Kelvin, Neutralweiß 3300-5000 Kelvin und Tageslichtweiß >5000 Kelvin) und blendungsfreies Licht zulässig.
- Farbwechselnde Anlagen sind unzulässig.

3.5 Hinweisschilder

- 3.5.1 Einzelhinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind nur an der Einfriedung oder Hauswand befestigt und nur bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.
- 3.5.2 Freistehende Einzelhinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind im Blockinnenbereich unzulässig.
- 3.5.3 Sammelhinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind bis zu einer Größe von 1,00 m² zulässig.
- 3.5.4 Hinweisschilder dürfen nicht an oder vor Erkern, Balkonen, Gesimsen oder ähnlichen Fassadenelemente angebracht werden.

3.6 Schaukästen

Schaukästen sind bis zu einer Größe von max. 0,50 m² zulässig und dürfen nur um max. 0,10 m Tiefe in den öffentlichen Raum hineinragen. Je Gebäude sind zwei gleichartige (Größe, Farbe, Material) Schaukästen zulässig.

3.7 Plakatanschlagtafeln, Werbefahren

Plakatanschlagtafeln und Werbefahren (sofern es sich nicht um Auslegerwerbung im Sinne des § 5 Abs. 2 handelt) sind unzulässig.

3.8 Warenautomaten

Warenautomaten sind im Blockinnenbereich unzulässig.

FOLGENDE FESTSETZUNGEN GELTEN FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET

4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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

Einfriedungen

Alle privaten Grundstücke sind zu öffentlichen Flächen hin mit Mauern oder laubtragenden Schnitthecken einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht überschreiten.

Mauern sind in Sandstein oder Ziegel, durchgängig oder mit Sockel, Mauerpfeilern und dazwischen eingehängten Zäunen aus Metall (z. B. Staketenzaun) auszuführen. Stabmattenzäune und Maschendrahtzäune sind unzulässig.

Gestaltung von Abstell- und Sammelplätzen für Müll- und Wertstoffcontainer

Abstellräume, Kellerersatzräume, Trafostationen, Klimageräte sowie Abstell- bzw. Sammelstellen für Müll- und Wertstoffcontainer sind in die Gebäude zu integrieren.

Gestaltung der freistehenden Überdachungen von Fahrradabstellplätzen

Freistehende Überdachungen von Fahrradabstellplätzen sind als offene filigrane Stahl- oder Holzkonstruktion auszuführen.

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

1 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich fünf Kulturdenkmale. Zwei davon sind Einzelanlagen, eines ist Teil eines Gesamtensembles das dem Denkmalschutz unterliegt. Zwei Gesamtensembles betreffen den Geltungsbereich gesamt bzw. teilweise. (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz, 21. November 2019, S. 6, 7, 18).

Die Lage der Kulturdenkmale im Plangebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2 Altstadtsatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung). Die Satzung ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich der Altstadtsatzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3 Werbeanlagensatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung). Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Teil D Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 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 Ausnahmege-
nehmigung 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.

Gebäudeabrisse im Zeitraum März bis Oktober sind nur bei vorheriger Begutachtung und ökologischer Baubegleitung durch fachkundiges Personal möglich.

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.

2 Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen dämmerungs- und nachtaktiver Tiere, insbesondere Fledermäuse und Insekten (Nachtfalter, Käfer), durch Außenbeleuchtung sind bei der Planung der Beleuchtungsanlagen folgende Grundsätze zu beachten:

- Verwendung von Lampen mit einem UV-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum (z. B. Natriumdampflampen, Natrium-Xenon-Lampe, Lampen mit UV-Filter),
- Vermeidung einer diffusen Abstrahlung von Licht durch Verwendung von Beleuchtungen mit gerichteter Lichtabgabe (z. B. Straßenleuchten mit Primatechnik).

3 Bodenschutz

Erdaushub

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

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

Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke

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

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

Baustellenabfälle

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

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

4 Brand- und Katastrophenschutz

1. Gemäß der Nachhaltigkeitseinschätzung soll die Teilhabe von Menschen mit Behinderung gefördert werden. Die brandschutztechnischen Anforderungen an Einrichtungen mit Pflege oder Betreuung sind nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) geregelt.
2. 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.

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Anlage E „*Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr*“ der *Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen/ Liste der Technischen Baubestimmungen vom 17.07.2000 (Min. Bl. 11/2000 S. 260 und Anlagen 7.4/1, 7.4/2 vom 01.10.2015 (Amts. Bl. Nr. 8/2015, S. 154)* anzuwenden.

Weitergehende oder abweichende Regelungen im Rahmen eines mit der zuständigen Behörde abgestimmten Brandschutzkonzeptes bleiben vorbehalten.

3. Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331/I-VII, den Hydrantenrichtlinien geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

5 Archäologie und Denkmalschutz

Bestehende und geplante Unterschutzstellungen

Im Plangebiet befinden sich folgende Bau-, Bodendenkmäler, bewegliche Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen i. S. d. DSchG:

- Kleiner Platz 9: dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, tlw. Fachwerk, mit umfangreichem spätmittelalterlich-frühneuzeitlichem Bestand; Überformungen des 18./19. Jh.,
- (an) Theaterstraße 19: Haustürgewände, 18. Jh.,
- Königstraße 1-7 (ungerade Nrn.), 2-10, 14 (gerade Nrn.), Kramstraße 14-18 (gerade Nrn.), 25, Neustadter Straße 1-5 (ungerade Nrn.), 2, 8, Untertorplatz 1-4, Zeughausstraße 3 „Untertorplatz“ (Denkmalzone): überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Gasthäuser des 18.-19. Jh.; Barockbauten des 18. Jh. mit dem Deutschen Tor (Untertor) und Parkanlagen der Zeit nach Auflassung der Befestigung.

Das Gebäude Kramstraße 14 ist als konstituierender Teil der Denkmalzone „Untertorplatz“ zu erhalten. Dazu gehört auch die historische, südlich an das Gebäude Kramstraße 14 angrenzende Hof- bzw. Garteneinfriedungsmauer.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Denkmalzone der Vaubanschen Festungsanlagen, die auch unterirdisch liegt.

Für das Plangebiet ist ein Grabungsschutzgebiet in der Ausweisung, welches die Flächen der barocken Festungsanlagen und der mittelalterlich-barocken Altstadt umfasst.

Für jegliche Maßnahmen an den Denkmalen oder in der Umgebung, die auf diese eine Wirkung entfalten oder eine gemeinsame Wirkung stehen bedarf es einer Genehmigung durch

Bedingungen und Auflagen

Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen der Direktion Landesarchäologie Speyer sind berücksichtigen:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der 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 der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl., S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kan. 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.

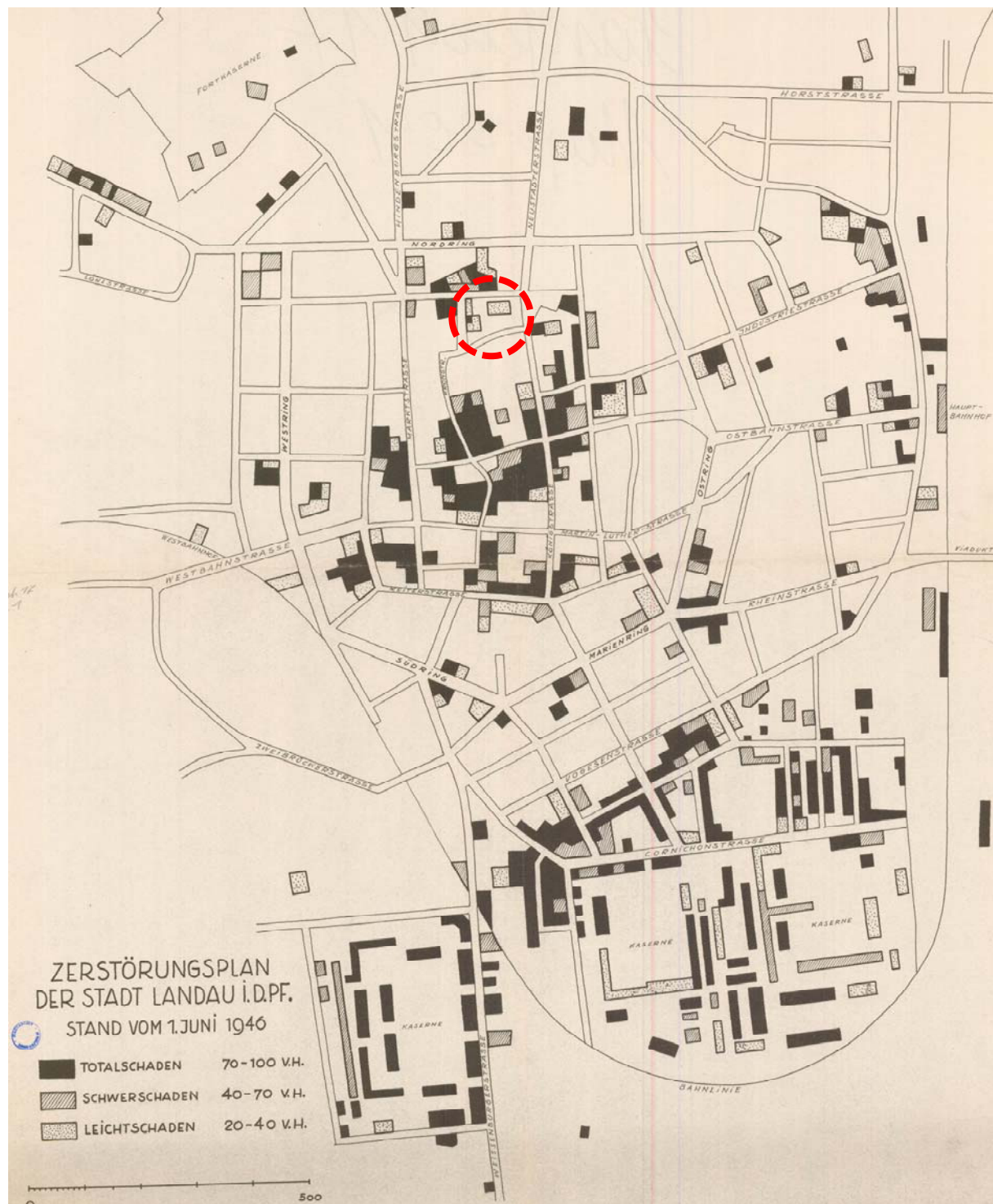
2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Weiteres

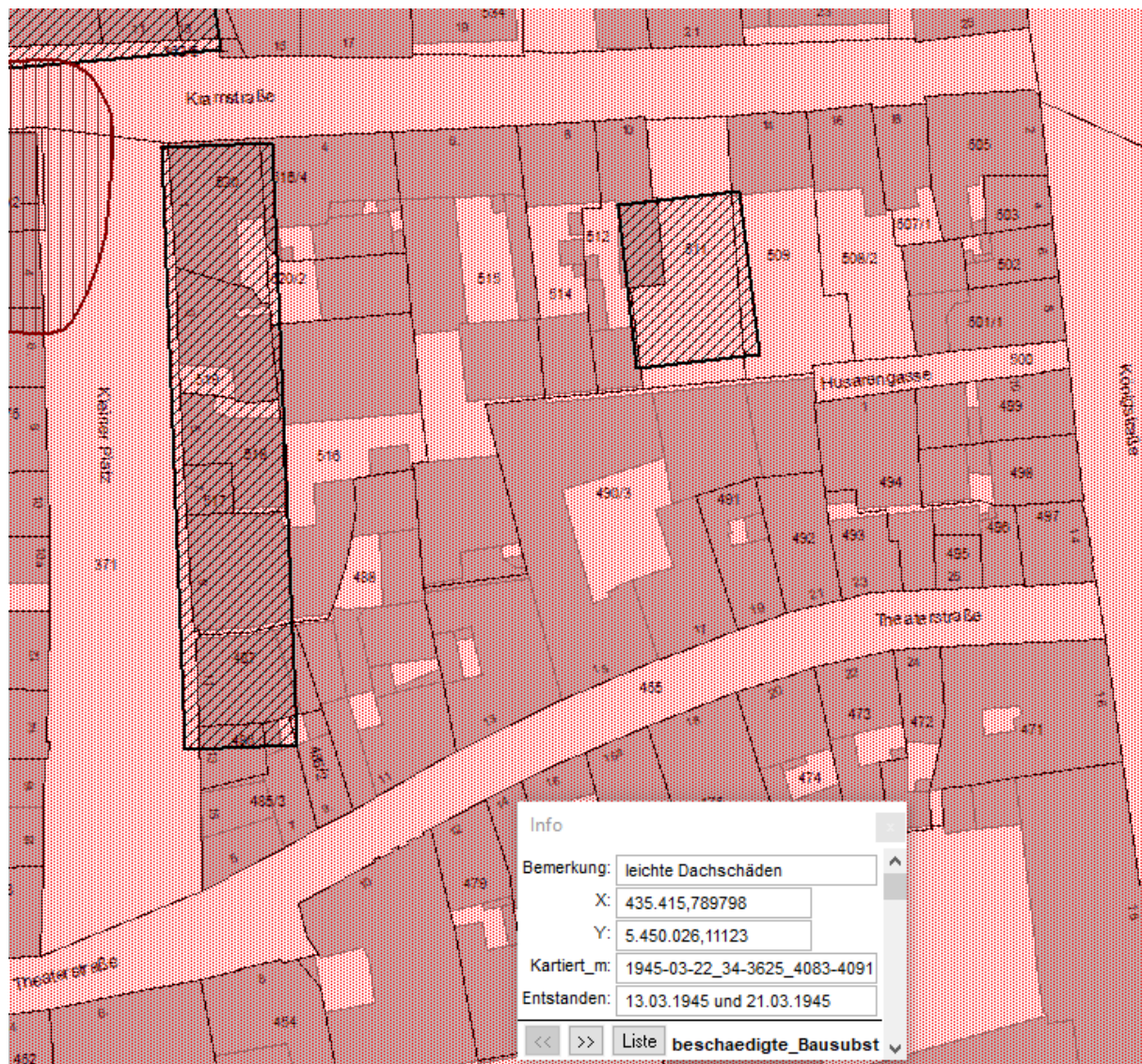
Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6 Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Vorhandensein von Kampfmitteln aufgrund der historischen Bebauung als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet und dessen Umgebung in einem Bereich der Stadt Landau liegen, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel und Reste von ehemaligen Lagerstätten aufgefunden werden.



Zerstörungsplan der Stadt Landau in der Pfalz; Stadt Landau, Abteilung Vermessung und Geoinformation
(Stand 1. Juni 1946)



Auszug aus dem Geoportal der Stadt Landau mit Hinweisen auf Kampfmittelschäden (Stand September 2020)

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

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

7 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. 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. Bundesamt für Strahlenschutz (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 Raumlufkonzentration 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 Bauherrn bei der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU), zuletzt eingesehen am 16. April 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radon-schutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich. Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“¹²

Mit Blick auf die Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential liegt, werden ergänzend zu den Maßnahmen gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG weiterhin die obigen Präventionsmaßnahmen empfohlen. Das konkrete Radonvorkommen auf dem jeweiligen Baugrundstück lässt sich über Radonuntersuchungen ermitteln.

¹² <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort „Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

8 Entwässerung

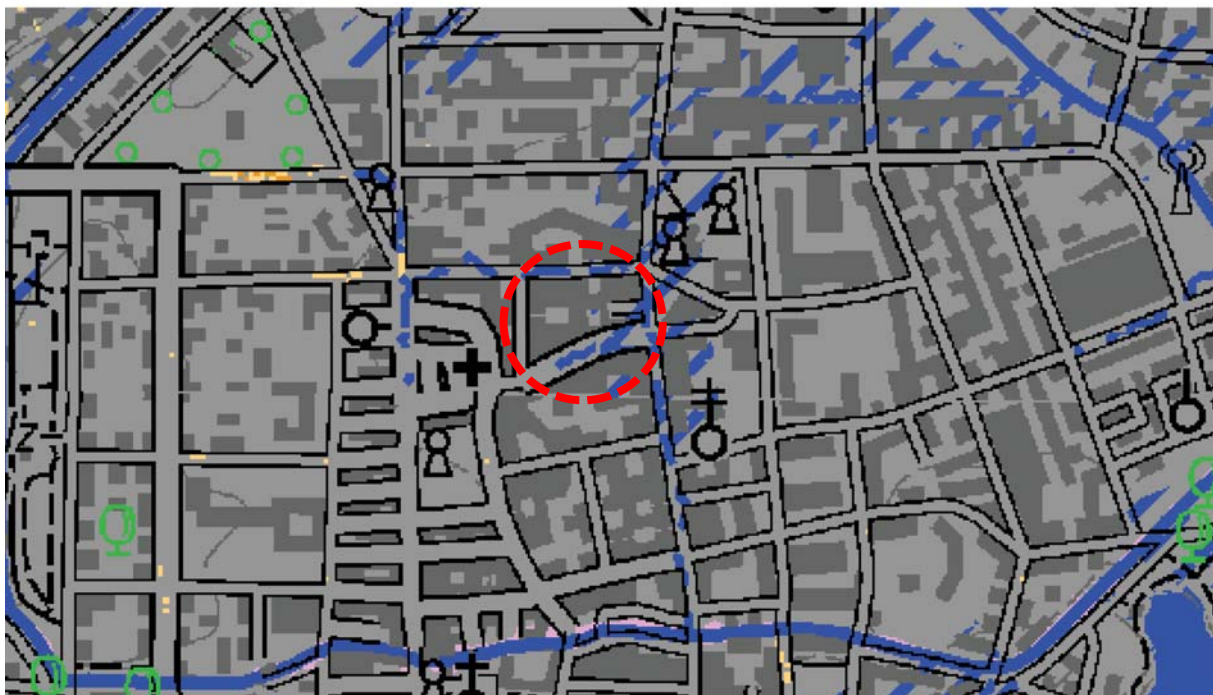
Schutz vor Starkregenereignissen

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

Das Merkblatt Starkregen der Stadt Landau in der Pfalz und der nachfolgend ausgeführte Auszug aus der Starkregengefährdungskarte sind zu berücksichtigen.

Auszug aus Starkregengefährdungskarte 27.11.2018

blau schraffiert: potentiell überflutungsgefährdete Bereiche



Auszug aus der Starkregengefährdungskarte der Stadt Landau in der Pfalz; Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Stadt Landau in der Pfalz - Abteilung Abwasserbeseitigung; (Stand 27.11.2018)

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).

9 Nachbarrecht

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

10 Belange von Menschen mit Behinderung

Durch die Beseitigung von Gebäuden entstehen gleichzeitig auf diesen Grundflächen neue, teils mehrstöckige Gebäude mit Geschäfts- und Wohnraumnutzflächen.

Die Beachtung der einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit ist erforderlich. Das betrifft insbesondere § 51 Abs. 1 LBauO bei Wohnräumen in Neubauten, § 51 Abs. 4 LBauO bei Wohnräumen in Bestandsgebäuden sowie § 51 Abs. 3 Ziffer 2 LBauO zu Geschäftsräumen.

Die Schaffung von behindertengerechte und barrierefreien Parkflächen (insbesondere beim Bau einer Tiefgarage) ist zu gewährleisten. Auf die DIN 18040-1 Abschnitt 4.2.2 wird verwiesen.

Bei der Anlage der neugeplanten Durchwegung sind Maßnahmen zur Sicherung der Barrierefreiheit zu beachten (wie z. B. Rampen von bis zu 6 % Neigungswinkel, Errichten von Hebebühnen/ -liftern etc.). Das Anbringen von Blindenleitlinien i. S. d. DIN 32984 wird empfohlen.

Für geplante Personenaufzüge gilt zur barrierefreien Gestaltung der § 36 Abs. 4 LBauO (i. V. m. DIN EN 81-70:2005-09 [EN 81-70:2003 + A1:2004]).

Die Begriffsauslegung zur Barrierefreiheit bei baulichen Anlagen findet sich in § 2 Abs. 9 LBauO.

Der geplante Kinderspielplatz soll gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 LBauO im angemessenen Umfang barrierefrei gestaltet werden.

11 Stadtumbaugebiete „Aktives Stadtzentrum Landau“, „Östliche Innenstadt“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Stadtumbaugebiets „Aktives Stadtzentrum Landau“ und teilweise innerhalb des Stadtumbaugebietes „Östliche Innenstadt“ gemäß § 171b BauGB. Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Innenstadtentwicklungskonzept“ (ISEK) ist zu beachten.

Die Lage der Stadtumbaugebiete im Plangebiet sind als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

12 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberir-

dische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Eine bei konkreten Vorhaben ist eine Planauskunft und Einweisung der Telekom anzufordern.

13 Bergbau / Altbergbau

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“. Betreiber ist die Firma Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.

Ferner befindet sich das in Rede stehende Gebiet innerhalb der Bewilligung für Erdwärme und Sole „Landau-Süd“ sowie des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe „Landau-Südwest“. Inhaberin der Berechtigung „Landau-Süd“ ist die Firma geo x GmbH, Lüdinghauer Straße 42-46 in 59387 Ascheberg. Inhaberin der Berechtigung „Landau-Südwest“ ist die Firma Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Im angefragten Gebiet befinden sich keine Bohrungen bzw. Leitungen des Erdölbetriebes.

14 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Teil E Pflanzlisten

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus americana</i>	Weiß-Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i> ‚Plena‘	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Linde

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

Hinweis:

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

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

Vorgeschlagene Sträucher (Auswahl)

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Deutzia gracilis</i>	Zierliche Deutzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Europäischer Pfeifenstrauch
<i>Photinia 'Red Robin'</i>	Rote Glanzmispel
<i>Prunus lusitanica</i>	Portugiesische Lorbeerkirsche
<i>R. multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>R. rubiginosa</i>	Zaunrose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

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

Hinweis:

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

Vorgeschlagene Kletterpflanzen (Auswahl)

<i>Clematis vitalba</i> , auch Sorten	Waldrebe	Kletterhilfe erforderlich
<i>Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii'</i>	Wilder Wein	selbstklimmend
<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>		selbstklimmend
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen	Kletterhilfe erforderlich
<i>Vitis 'Phoenix'</i>	Weinrebe	Kletterhilfe erforderlich
<i>Vitis 'Regent'</i>		Kletterhilfe erforderlich

Teil F Verfahrensvermerke

- | | | | |
|------|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | |
| 1.1. | Stadtrat | am | 23.06.2020 |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 02.07.2020 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | | |
| 2.1 | Mit Schreiben | vom | 14.09.2020 |
| 2.2. | Frist | bis | 06.10.2020 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | | |
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 14.09.2020 |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung | vom
bis | 22.09.2020
06.10.2020 |
| 4. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss | | |
| 4.1. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | am | |
| 5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) | | |
| 5.1. | Mit Schreiben | vom | |
| 5.2. | Frist | bis | |
| 6. | Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | |
| 6.1. | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs | am | |
| 6.2. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs | vom
bis | |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | | |
| 7.1. | Stadtrat | am | |

8. **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Die Textfestsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

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

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

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