Anlage 2

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„C 39, Prießnitzweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURFSFASSUNG

Stand: 18. Mai 2021

Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER

Mittelstraße 16, 68169 Mannheim

t +49 (0)621 58 67 48 -60

kontakt@stadtplanungfischer.de

www.stadtplanungfischer.de

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5

1. Art der baulichen Nutzung 5

2. Fläche für den Gemeinbedarf 5

3. Maß der baulichen Nutzung 5

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 6

3.2 Zulässige Grundfläche (GF) 6

3.3 Höhe baulicher Anlagen 6

3.4 Zahl der Vollgeschosse 6

4. Bauweise 7

5. Überbaubare Grundstücksfläche 7

6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen 8

7. Verkehrsflächen 8

8. Artenschutzspezifische Maßnahmen 8

8.1 Vermeidungsmaßnahmen 8

8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 9

8.3 Ökologische Baubegleitung 9

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB 10

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich 12

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 12

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen 12

10.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen 13

11. Zuordnungsfestsetzung 13

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 15

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 15

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücke 15

3. Einfriedungen 16

TEIL C NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB 17

1. Entwicklungszone Naturparks Pfälzer Wald/Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen 17

2. FFH Gebiet 17

TEIL D VERMERKE GEMÄß § 9 ABS. 6A BAUGB 18

1. Denkmalschutzgesetz (DSchG) hier: Denkmalzone „Festungsanlage“ 18

TEIL E ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 19

1. Grünordnerische Hinweise 19

2. Richtfunkstrecken 19

3. Artenschutz 19

4. Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung 20

5. Bodenschutz 20

6. Brandschutz 21

7. Denkmalschutz 22

8. Kampfmittel 23

9. Radonvorkommen und – vorsorge 23

10. Entwässerung 24

11. Bewilligungsfelder 25

12. Nachbarrecht 25

13. Vorschriftennachweis 25

TEIL F PFLANZLISTE 26

TEIL G VERFAHRENSVERMERKE 29

Abbildungsübersicht

Abbildung 1: Sicherheitszone mit Kampfmittelverdachtsflächen 23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche 13

Tabelle 2: Vorgeschlagene heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten (Auswahl)..... 26

Tabelle 3: Vorgeschlagene Obstgehölze Fruchtsorten (Auswahl)..... 27

Tabelle 4: Vorgeschlagene Obstgehölze Ziesorten (Auswahl) 27

Tabelle 5: Vorgeschlagene Dachbegrünung (Auswahl)..... 27

Tabelle 6: Vorgeschlagene Fassadenbegrünung (Auswahl) 28

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)

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 gegliedert.

Allgemein zulässige Nutzungen im WA 1 und WA 2 sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im WA 1 und WA 2 sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässige Nutzungen im WA 1 und WA 2 sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sporthalle ausge-wiesenen Fläche, sind Sporthallen und Sportflächen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen (z.B. Beleuchtungsanlagen) und Nutzungen einschließlich der zugehörigen Erschließung und Stellplätze zulässig.

Die Gemeinbedarfsflächen, die in der Planzeichnung zugleich als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) umgrenzt sind, sind der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sporthalle zu zuordnen.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 17, 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung wird die GRZ im WA 1 und WA 2 auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2 Zulässige Grundfläche (GF)

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle wird auf 2.200 m² festgesetzt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

3.3.1 Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der in der Planzeichnung vermerkte Bezugspunkt (BP) mit einer Geländehöhe von 144,80 m HNH festgesetzt.

3.3.2 Trauf- und Gesamthöhe

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen dem in der Planzeichnung vermerkten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Brüstungsoberkante / Attika des darunter liegenden (Voll-) Geschosses.

Die maximale Traufhöhe wurde für die Bereiche WA 1 und WA 2 auf 7,0 m festgesetzt.

Als Gesamthöhe (GH) gilt das Maß zwischen dem in der Planzeichnung vermerkten Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (OK Attika im Bereich WA 1 und WA 2).

Die maximale Gesamthöhe wurde für die Bereiche WA 1 und WA 2 sowie für die Gemeinbedarfsfläche auf 10,0 m festgesetzt.

Tiefgaragenoberkanten im Bereich WA 1 dürfen die Höhe des Bezugspunktes (BP) nicht überschreiten.

Aufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 0,5 m überschreiten, sofern sie mind. 1,0 m von der Außenkante zurücktreten.

3.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone bzw. durch Eintrag in der Planzeichnung im WA 1 und im WA 2 auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Je Gebäude ist ein Staffelgschoss zulässig.

4. Bauweise

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

Abweichende Bauweise | a_1

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der einzelnen Gebäudeseiten darf 16 m nicht überschreiten.

Abweichende Bauweise | a_2

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der einzelnen Gebäudeseiten darf 35 m nicht überschreiten.

Abweichende Bauweise | a_3

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind Gebäude mit einer Länge der einzelnen Gebäudeseiten von über 50 m.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „Stellplätzen“ festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich ist innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „Stellplatzanlage, kl. Parkdeck, gr. Parkdeck“ auch die Errichtung von einer ebenerdigen Stellplatzanlage oder einem Parkdeck zulässig.

Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungs-linien festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung P1 ausgewiesenen Fläche sind öffentliche Parkplätze sowie Fahrradstellplätze zulässig.

Die Fläche nördlich der Sporthalle ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt Straße ist entsprechend ihrer Funktion als Mischverkehrsfläche auszubauen und zu erhalten.

8. Artenschutzspezifische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

8.1.1 Rodung von Gehölzen

Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

8.1.2 Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes

Um Mauereidechsen an dem Einwandern in das Baufeld zu hindern, ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Dieser ist entlang des Gehölzsaums parallel zur Jahnstraße am Rand des Baufeldes zustellen. Nachdem der Schutzzaun installiert ist, ist das Baufeld nach möglicherweise im Baufeld befindlichen Eidechsen abzusuchen und sind gegebenenfalls gefundene Individuen gem. Nr. 8.1.3 hinter den Zaun im Bereich der Gleise zu setzen. Der Zaun sowie der Abfang müssen vor Beginn der Bauarbeiten vorgenommen werden. Der Zaun darf erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut werden. Der

Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen und ca. 20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird.

8.1.3 Umsetzen von Mauereidechsen

Die im Vorhabenbereich befindlichen Mauereidechsen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen in den südlichen Bereich des Gehölzstreifens oder an die Gleise an der Jahnstraße umzusetzen. Eine zusätzliche Aufwertung dieser Flächen ist aufgrund der geringen Anzahl der Individuen nicht notwendig.

8.1.4 Abstands- und Tabuzonen entlang der Queich

Gemäß der Planzeichnung ist entlang der Queich zum Schutz des Gewässers und des angrenzenden Vegetationsbestandes während der Bauphase eine Tabuzone ausgewiesen. Die Tabuzone darf während der Bauphase nicht als Baustelleneinrichtungs- oder Lagerfläche genutzt werden.

8.1.5 Schutz der Bestandsbäume

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese, einschließlich ihrers Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, zu sichern.

8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.2.1 Nisthilfen für Höhlenbrüter und Nischenbrüter

Zur Vermeidung einer Störung der lokalen Brutvogelpopulation sind jeweils 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und Nischenbrüter in den Gehölzzügen entlang der Queich oder nördlich der Jahnstraße anzubringen. Die Einflugöffnungen sind dabei nicht in Richtung Straße oder Gleise auszurichten.

8.3 Ökologische Baubegleitung

Die Bautätigkeiten sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu kontrollieren und zu überwachen. Dies muss durch ausgebildetes Fachpersonal mit Erfahrung im herpetologischen Bereich erfolgen.

Die Bauausführenden sind zu Beginn der Maßnahmen durch die ökologische Bauüberwachung einzuweisen.

Die ökologische Baubegleitung steht den Bauausführenden während der Bauarbeiten bei ökologischen und naturschutzfachlichen Fragestellungen zur Seite und stimmt diese und die daraus resultierenden Maßnahmen mit dem Umweltamt der Stadt bzw. mit der Genehmigungsbehörde ab.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

9.1.1 Begrünung von Dachflächen

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad von Gebäuden, Carports oder anderen geeigneten Anlagen sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist mit Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Eine Auswahl an geeigneten Arten ist der Tabelle 4 in Teil F „Pflanzlisten“ zu entnehmen.

9.1.2 Begrünung auf Tiefgaragendecken

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Erschließungswege und Nebenanlagen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mind. 120 cm.

9.1.3 Private Baugrundstücke

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenablussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

9.1.4 Begrünung der Fassade

Fassaden, die auf einer Fläche von mehr als 25 m² fenster- und türlos sind, sind mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) zu begrünen.

Eine Auswahl an geeigneten Arten ist der Tabelle 6 in Teil F „Pflanzlisten“ zu entnehmen.

Ausnahmsweise darf je 25 m² fenster- und türloser Fassadenfläche statt der Fassadenbegrünung ein Baum zusätzlich zu den in 9.1.7 festgesetzten Bäumen gepflanzt werden.

Eine Auswahl an geeigneten Arten ist der Tabelle 2-4 in Teil F „Pflanzlisten“ zu entnehmen.

9.1.5 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Neu anzulegende Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Alternativ kann eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster,

Schotterrasen) erfolgen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenablussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

9.1.6 Pflanzbindung

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume sind soweit möglich, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Ausnahmsweise dürfen Gehölze und Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen, der Stellplatzfläche, der Gemeinbedarfsfläche und der Verkehrsflächen entfernt werden.

Abgängige oder entfernte Gehölze müssen durch heimische und standortgerechte Baumarten gemäß Tabelle 2-4 in Teil F an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden.

9.1.7 Baumpflanzungen

In den gemäß Planzeichnung mit „Stellplätze“ gekennzeichneten Gemeinbedarfsflächen, sind in Zuordnung zu den Parkplätzen mindestens 18 Bäume der Qualität Hochstamm 18-20 cm, 3x verpflanzt, gemäß Teil F Tabelle 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 sind in Zuordnung zu den Parkplätzen mindestens 4 Bäume der Qualität Hochstamm 18-20 cm, 3x verpflanzt, gemäß Teil F Tabelle 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände zwischen den Bäumen dürfen 18 m nicht überschreiten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Auf allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) ist auf je vier ebenerdigen Stellplätzen ein Baum der Qualität Hochstamm 18-20 cm, 3x verpflanzt, gemäß Teil F Tabelle 2 zu pflanzen.

In der gemäß Planzeichnung mit „Stellplatzanlage, kl. Parkdeck, gr. Parkdeck“ gekennzeichneten Gemeinbedarfsfläche ist auf je sechs ebenerdigen Stellplätzen ein Baum der Qualität Hochstamm 18-20 cm, 3x verpflanzt, gemäß Teil F Tabelle 2 zu pflanzen. Dies gilt nicht bei Realisierung eines Parkdecks.

Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche im WA ist jeweils ein Baum der Qualität Hochstamm 16-18 cm, 2x verpflanzt, gemäß Teil F Tabelle 2 zu pflanzen. Die Stellplatz bedingt gepflanzten Bäume sowie die Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.

Die Pflanzung hat spätestens in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Baumkronen der angepflanzten Bäume sind in freiwachsender natürlicher Form zu erhalten.

<u>Baumscheiben / Baumgruben</u>

Die Bäume sind in offenen Baumscheiben von min. 6 m² und mit einer Baumsubstrat zu verfüllende Baumpflanzgrube von min. 24 m³ zu pflanzen.

<u>Anfahrschutz</u>

Die Bäume im Parkplatz-/Stellplatzbereich sind dauerhaft mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich

9.2.1 Maßnahme M1 – Blühstreifen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist gemäß der Planzeichnung ein Blühstreifen anzulegen. Hierzu sind Regiosaat und Wildpflanzen zu verwenden.

9.2.2 Maßnahme M2 – Blühstreifen mit geringen Gehölzpflanzungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist gemäß der Planzeichnung ein Blühstreifen anzulegen sowie vier Bäume der Qualität Hochstamm 16-18 cm, 2x verpflanzt, gemäß Teil F Tabelle 2 zu pflanzen. Für die Saat sind Regiosaat und Wildpflanzen zu verwenden. Ausgenommen von den anzulegenden Blühstreifen sind Zuwegungen/Zufahrten zu der Sporthalle und der festgesetzten Stellplatzfläche.

9.2.3 Maßnahme M3 – Blühstreifen mit Gehölzpflanzungen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 ist ein Blühstreifen und mind. sechs heimische Bäume der Qualität Hochstamm 16-18 cm, 2x verpflanzt, gemäß Teil F Tabelle 2 zu pflanzen. Für die Saat sind Regiosaat und Wildpflanzen zu verwenden.

9.2.4 Maßnahme M4 – Gehölzerhaltungen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 sind die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in gleicher Art zu ersetzen.

9.2.5 Maßnahme M5 – externe Maßnahme

Zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das geplante Vorhaben eine externe Fläche notwendig. Eine 3.997m² große Teilfäche des Flurstücks 5551-5651 im Landauer Süden ist für externe Maßnahmen dem geplanten Vorhaben zugeordnet.

Durch die Entwicklung der Ausgleichsfläche zu einer Streuobstwiese können die durch geplante Vorhaben entstehenden negativen Ökowertpunkte vollständig ausgeglichen werden. Zur Erreichung des Entwicklungsziels sind als externe Kompenstaionsmaßnahmen die Pflanzung von Obsthochstämmen, die Ansaat von Grünland sowie die Pflege der Grasnarbe durch 1-2malige Mahd pro Jahr sowie Gehölzpflege durchzuführen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

10.1.1 Maßnahme 1: Schalldämmung

Für alle Fassadenseiten im Lärmpegelbereich III (Nutzung der Räume im Tages- und Nachtzeitraum) ist im Rahmen der Baugenehmigung der Schallschutz gegen Außenlärm nachzuweisen (Beikarte 1).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 einzuhalten.

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (für Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches) in dB	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (für Büroraum und ähnliches) in dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereiche, ‘Maßgeblicher Außenlärmpegel‘ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom Januar 2018

10.1.2 Maßnahme 2: Schallgedämmte Lüftungen

Die Aufenthaltsräume, welche vorwiegend nachts genutzt werden (Kinderzimmer, Schlafzimmer etc.) sind mit einer geeigneten dezentralen oder geeigneten zentralen schallgedämmten Lüftungsanlage zu errichten, sobald der Gesamtverkehrslärm an der Fassade im Nachtzeitraum den Beurteilungspegel von Lr,A = 45 dB in der Beikarte 2 erreicht oder übersteigt.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Der Nachweis der genannten Festsetzungen ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

10.1.3 Maßnahme 3: Grundrissorientierung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 BauGB), sind keine öffenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig. Zu Reinigungsmaßnahmen können die Fenster geöffnet werden, müssen dann wieder so verschlossen werden, dass sie vom Nutzer der Wohnung nicht geöffnet werden können.

10.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Nutzung des Sportplatzes muss von den Zeiten so gestaltet werden, dass mit der passiven Schallschutzmaßnahme 3 gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Damit ist ein Spielbetrieb mit Zuschauern und Schiedsrichter innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen sowie an Werktagen ausgeschlossen.

11. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Als Ausgleichsfläche wird dem

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „C 39, Prießnitzweg“ folgendes Grundstück zugeordnet:

Gemarkung Landau, Flurstück 5551-5651/000 (tlw.)

Von dem Flurstück 5551-5651/000 wird die Teilfäche 2 mit einer Größe von 3.997 m² dem Bebauungsplan „C 39, Prießnitzweg“ zugeordnet (Buchung 03/2020).

Teil B Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad zulässig.

Untergeordnete Bauteile & Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Solarenergie

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einhaltung eines Mindestabstands von 1,0 m zum Außenrand der Attika bzw. Dachrand
- Ausführung als Reihe von Einzelelementen oder als geschlossene Rechteckfläche

Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, roter und erdfarbener Klinker und Holz zulässig. Pro Gebäude sind nur zwei Fassadenmaterialien zulässig. Der Putzanteil muss augenscheinlich dominieren und mind. 70% der geschlossenen Fassadenfläche betragen.

An Fassadenfarben sind Weiß-, Hellgrau- und pastellartige an Erdfarben orientierte Braun-, Rot- und Gelbtöne zulässig. Der Weißanteil muss beim Grauton mindestens 90 %, bei den übrigen Farbtönen mindestens 80 % betragen. Natürliche Baumaterialien sind in ihrer natürlichen Färbung zulässig. Ausnahmsweise können kräftigere Farben in geringem Umfang zugelassen werden.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücke

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

Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihnen zugewandten Gebäudeseiten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind zu mind. 70 % gärtnerisch zu bepflanzen und von Nebenanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise können für kleinere Nebenanlagen (z.B. Unterstellschränke für Fahrräder/ Abfallbehälter) Abweichungen zugelassen werden, sofern eine Größe von 5,00 m³ und eine Höhe von 1,5 m nicht überschritten werden und sie gestalterisch aus dem Hauptgebäude entwickelt sind oder eine Eingrünung durch z.B. Hecken oder Rankpflanzen erfolgt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach der Baumaßnahme zu lockern, mit Oberboden zu versehen und dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 25 % der Grundstücksfläche sind in intensiver Begrünung herzustellen. Dabei können Strauch-, Bodendecker-, Rosen-, Stauden- , Wildblumenflächen o.Ä. Verwendung finden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. Einfriedungen

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

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sowie im Bereich zwischen öffentlicher Fläche und den ihr zugewandten Gebäudekante bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen mittels Hecken aus heimischen Gehölzen (siehe Tabelle 1 in Teil F „Pflanzliste“) und blickdurchlässige Zäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind nur in einer Kombination mit Heckenelementen oder Berankungen zulässig.

Teil C NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

1. Entwicklungszone Naturparks Pfälzer Wald/Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen

Das Plangebiet befindet sich, wie auch weite Teile der Kernstadt von Landau, vollständig innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzer Wald und des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen. Der Schutzzweck über den „Naturpark Pfälzerwald-Nordvogesen“ vom 22. Januar 2007 ist zu berücksichtigen.

2. FFH Gebiet

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-6812-301). Dieses 35.997 ha große Gebiet ist gemäß dem Standard-Datenbogen ein „Bundsteingebiet des Pfälzerwalds mit großflächigen Buchen- und Eichenaltholzbeständen. Felsen, Bächen und Wiesentäler mit vielfältigen Stillgewässern. Am Ostrand kalkhaltige Trockenrasenflächen“.

Teil D VERMERKE GEMÄß § 9 ABS. 6a BAUGB

1. Denkmalschutzgesetz (DSchG) hier: Denkmalzone „Festungsanlage“

Das Plangebiet wird im östlichen Teilbereich von der Denkmalzone „Festungsanlage Landau“ überlagert. Hierbei handelt es sich um die barocke Festungsanlage vom Typus einer Polygonalfestung. Diese befindet sich derzeit noch im Verfahren zur Unterschutzstellung. In der Planzeichnung wird dies gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

Teil E Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnerische Hinweise

Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden. Können Bäume nicht erhalten werden ist eine Ausgleichpflanzung gemäß den Pflanzlisten in Teil F im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“ fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Richtfunkstrecken

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

3. Artenschutz

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

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

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im

Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, Gebüschen 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 Kleinsäugern 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.

4. 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 Prismatechnik).

5. 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.

Baugrund

Bei allen konkreten Einzelbauwerken wird eine projektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen. Dafür ist die Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten erforderlich. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

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.

6. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen, die Wassermenge 1600 l/min (96 m ³/h) für die Dauer von zwei Stunden muss entsprechend den örtlichen Verhältnissen zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die erforderliche Wassermenge ist von jedem Punkt aus, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331/1-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.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN EN 14339) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen, Der Abstand zwischen den Hydranten ist mit höchstens 80 bis 100 m festzulegen.

Der Netzdruck in den Versorgungsleitungen darf an keiner Stelle der Entnahmestellen (Hydranten) unter 1,5 bar fallen.

Zu- und Durchfahrten, sowie die Flächen nach § 7 Abs. 4 LBauO dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig freizuhalten.

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (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, 7.42 vom 1.102015 (Amts Bl. Nr. 8/2015, S. 154) anzuwenden.

Die Hausnummern sind so zu gestalten, dass sich ihre Abfolge logisch ergibt und von anrückenden Rettungskräften nachvollzogen werden kann. Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die derzeit noch im Verfahren befindliche Denkmalzone „Festungsanlage Landau“. Darüber hinaus sind bislang keine weiteren archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden.

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.

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.

8. Kampfmittel

Im Rahmen des geplanten Kunstrasenplatzes, Sportzentrum West, wurde eine geomagnetische Freimessung durchgeführt. Hierbei wurden im Bereich der Sportplätze 15 Verdachtspunkte ermittelt. Nach Vorgaben des Ingenieurbüros sollten die Bohrungen mit einem Abstand von mind. 3 m von ermittelten Verdachtspunkten erfolgen. Es besteht größtenteils keine bis sehr geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden, lediglich ein Teilstück (siehe Abbildung 1), welches den Geltungsbereich nördlich tangiert, ist noch in der Sicherheitszone mit Kampfmittelverdachtsflächen.

Abbildung 1: Sicherheitszone mit Kampfmittelverdachtsflächen

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.

9. Radonvorkommen und – vorsorge

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

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). Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt allerdings innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. 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

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

10. 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). Anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
Im Falle einer Ableitung soll der Wasserabfluss z.B. über ein Rigolen-System mit gedrosseltem Überlauf in den Regenwasserkanal erfolgen.

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.

Überschwemmungsgebiete

Im Zuge der Erstellung von Hochwassergefahrenkarten für Rheinland-Pfalz gemäß § 74 WHG wurden die Grenzen nach exakteren Grundlagen und neueren Erkenntnissen neu berechnet. Hierbei ist festzustellen, dass es im Hochwasserfall zu einer leichten Betroffenheit im nördlichen Teils des Planbereichs kommen kann. Die Grundlage hierfür bildet ein Abfluss mit der Jährlichkeit HQ100.

Es wird darauf hingwiesen, dass entlang der Queich von der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 10 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Nutzung (dazu gehören auch Zäune, Lagerplätze etc.) mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten ist.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 40 m-Zone Gewässer II. Ordnung (hier: „Queich“) bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.

Grundwasserhaltung:

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

11. Bewilligungsfelder

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoff „Herxheimweyher“ der Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bewilligungsfeldes für Erdwärme/Sole „Landau-Süd“ der Firma geo x GmbH, Eutzinger Straße 42 in 76829 Landau in der Pfalz.

12. Nachbarrecht

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

13. Vorschriftennachweis

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

Teil F Pflanzliste

Tabelle 2: Vorgeschlagene heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten (Auswahl)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ LfU 2002)

Tabelle 3: Vorgeschlagene Obstgehölze Fruchtsorten (Auswahl)

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	In Sorten Birne
Prunus avium	In Sorten Süßkirsche
Prunus cerasus	In Sorten Sauerkirsche
Prunus domestica	In Sorten Zwetschgen

(Sortenangaben gemäß Sortimenten für den Hausgarten/Streuobstbau des Landratsamtes Böblingen 2013)

Tabelle 4: Vorgeschlagene Obstgehölze Ziersorten (Auswahl)

Malus	Apfel
Pyrus	In Arten und Sorten Birne
Prunus	In Arten und Sorten Kirsche

Tabelle 5: Vorgeschlagene Dachbegrünung (Auswahl)

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium senescens	Berg-Lauch
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundbl. Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lotus corniculatus	Hornklee
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Briza media	Zittergras
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Poa bulbosa	Zwiebel-Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras

Tabelle 6: Vorgeschlagene Fassadenbegrünung (Auswahl)

Wilder Wein (Selbstkletternde Jungfernrebe, nicht heimisch)
Blauregen
Gewöhnliche Waldrebe
Gewöhnlicher Hopfen (ursprünglich aus Asien)
Kletterhortensie (nicht heimisch)
Wildrose (nicht als alleinige Begrünung, da sie zu langsam)
Brombeere
Zaun- und Ackerwinde

Teil G Verfahrensvermerke

1.	**Aufstellungsbeschluss**		
1.1.	Stadtrat	am	11.12.2018
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB)	am	20.12.2018
2.	**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)**		
2.1	Mit Schreiben	vom	24.10.2019
2.2	und Frist	bis	18.11.2019
3.	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)**		
3.1.	Ortsübliche Bekanntmachung	am	24.10.2019
3.2.	Durchführung der Beteiligung	vom bis	04.11.2019 18.11.2019
4.	Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. § 3 Abs. 2 BauGB am		01.12.2020
5.	**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)**		
5.1	Mit Schreiben	vom	18.01.2021
5.2	und Frist	bis	26.02.2021
6.	**Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)**		
6.1.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs	am	18.01.2021
6.2.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats	vom bis	26.01.2021 einschließlich 26.02.2021
7.	**Beschlussfassung durch den Stadtrat am**		
8.	Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB am	am	

9. **Ausfertigung**

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

10 **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

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

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