

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan
„AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**



Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung – Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Fläche für Gemeinbedarf	3
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise.....	4
4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	4
5	Verkehrsflächen.....	4
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
8	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
9	Zuordnungsfestsetzung	8
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	8
TEIL C	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	8
1	Grünordnerische Hinweise.....	8
2	Artenschutz	9
3	Bodenschutz	10
4	Geothermische Nutzung	11
5	Brandschutz	11
6	Bauverbotszone / Baubeschränkungszone.....	12
7	Denkmalschutz	12
8	Kampfmittel	12
9	Radonvorkommen und – vorsorge.....	13
10	Entwässerung	14
11	Barrierefreiheit	15
12	Nachbarrecht	15
13	Vorschriftennachweis.....	15
TEIL D	PFLANZLISTE	16
TEIL E	VERFAHRENSVERMERKE	18

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1 Fläche für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind allgemein zulässig:

- Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen

1.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

1.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen

1.4 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sind allgemein zulässig:

- Sportplätze und sonstige Anlagen für sportliche Zwecke einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen

1.5 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sind ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

1.6 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ sind allgemein zulässig:

- Stellplätze und ihre Zufahrten in Zuordnung zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Festsetzung 1.1 – 1.5

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) und
- die in der Planzeichnung benannte maximale Grundfläche (GR_{max}) festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche beinhaltet in der Fläche für Gemeinbedarf „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen.

2.3 Eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 221,00 m ÜNN darf nicht überschritten werden.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Stellplätze“ und in Zuordnung zu den Sportanlagen innerhalb des Plangebietes zulässig.

4.2 Garagen sind unzulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die durch die Straßenbegrenzungslinie begrenzt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

6.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

- 6.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.
- 6.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f > 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ zu versehen.
- 6.4 Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück 5412 zur Versickerung und Verdunstung zu bringen. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht zulässig. Der Nachweis über die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit dem Bauantrag in einem entwässerungstechnischen Begleitplan (mit Nachweis über den Wasserhaushalt) zu erbringen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- 6.5 Sollten während der Baufeldräumung ein Entfernen der Vegetationsdecke auf Ruderalflächen, Gehölzrückschnitte und –entfernungen nötig werden, so sind diese Maßnahmen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen. Der Beginn der Bauarbeiten ist auf die Zeit vor Mitte März oder nach Ende Juli zu legen, damit Baustellenbetriebsamkeit herrscht, wenn die Vögel zum Nestbau übergehen. Nur so lässt sich gewährleisten, dass bauzeitlich stark gestörte, im Hinblick auf das Brutgeschäft konfliktträchtige Bereiche bei der Nistplatzwahl gemieden werden.
- 6.6 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Tabuzone darf mit den Baumaßnahmen erst nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme M1 (CEF-Maßnahme) begonnen werden. Sie darf während der Baumaßnahmen im westlichen Grundstücksbereich nicht als Baustelleneinrichtungs- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Fläche ist vor Beginn sämtlicher Maßnahmen bis zum Abschluss der Ausgleichsmaßnahme M1 mit einem durchgehenden Bauzaun zu sichern. Bei der Baustellenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Lichtimmissionen auf die Tabufläche vermieden werden.
- 6.7 Vor Beginn der Bauarbeiten in Flächen mit Eidechsenvorkommen ist die Maßnahmenfläche M1 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit insgesamt 3.600 m² bis spätestens Anfang März eines Jahres als Mosaik aus Freiflächen und Heckensäumen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Zauneidechse durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:
- 6.6.1. auf 20-25% der Fläche (720-900 m²): Erhalt der Heckenbereiche
- 6.6.2. auf 75-80% der Fläche: Zurückdrängung der Heckenbereiche und Entwicklung von Offenlandstrukturen

- 10-15% dieser Fläche sind als Brachflächen z.B. mit Altgras und Stauden zu entwickeln (360-540 m²)
- 20-30% dieser Fläche sind als dichtere, standortgerechte Spontanvegetation herzustellen (720-1.080 m²)
- 20-30% dieser Fläche sind als lückige standortgerechte Spontanvegetation auf lockerem Substrat herzustellen (720-1.080 m²)
- auf 5-10% der Fläche sind Kleinstrukturen wie Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere geschaffen werden. Hierbei sollen Steinriegel, Reisig- und Totholzhaufen, Baumstubben und Sandlinsen auf ca. 180-360 m² einzubringen.

Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den artspezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Es darf nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden. Die Arbeitsschritte zur Herstellung der Maßnahmenfläche sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

- 6.8 Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit insgesamt 750 m² sind die Heckenbereiche zurückzudrängen und die Fläche ist als extensive Wiesenflächen mit einem Krautanteil von 20 % anzulegen. Zusätzlich ist je 250 m² ein heimischer Laubbaum (I. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 6.9 Die Bautätigkeiten sowie die Herstellung der Maßnahmenflächen/ die Durchführung der Artenschutzmaßnahme sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu kontrollieren und zu überwachen. Dies muss durch ausgebildetes Fachpersonal 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.
- 6.10 Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese, einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, zu sichern.
- 6.11 Um Zauneidechsen an dem Einwandern in das Baufeld zu hindern, ist ein Reptilienschutzzaun im östlichen Plangebietsbereich aufzustellen. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Maßnahme ist die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme M1 und die Verlagerung der Zauneidechsenpopulation in diesen Maßnahmenbereich. Der Aufbau des Zauns muss vor Beginn der Bauarbeiten

vorgenommen werden. Der Zaun darf erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut werden.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In der plangrafisch festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB müssen die Fassadenelemente ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} nach DIN 4109-1 Teil 1 vom Januar 2018 von ≥ 38 dB(A) aufweisen. Fassadenelemente, über die keine Schallabstrahlung in den Außenbereich erfolgt, beispielsweise wenn Räume wie Umkleiden baulich an das Fassadenelement anschließen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 7.2 Dachelemente müssen in der plangrafisch festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} nach DIN 4109-1 Teil 1 vom Januar 2018 von ≥ 44 dB(A) aufweisen.
- 7.3 Von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere bewertete Bau-Schalldämm-Maße eine schalltechnische Verträglichkeit der Hallennutzung mit den umliegenden schutzwürdigen Wohngebäuden sicherstellen.
- 7.4 Haustechnische Anlagen dürfen je Anlage einen maximalen Schalleistungspegel LWA von 70 dB(A) aufweisen. Haustechnische Anlagen sind so auszuführen, dass die Anlagengeräusche weder tonhaltige noch impulshaltige Geräuschanteile aufweisen. Die Bedingung ist erfüllt, wenn nach dem Anhang 1 der 18. BImSchV keine Zuschläge für Impulshaltigkeit (Anhang 1.3.3) bzw. für Tonhaltigkeit (Anhang 1.3.4) anzusetzen sind.
- 7.5 Kann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei höheren Schalleistungspegeln möglich ist, ist die Installation von haustechnischen Anlagen mit einem Schalleistungspegel LWA > 70 dB(A) ausnahmsweise zulässig.

8 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand – soweit die Flächen nicht für die Herstellung von Fuß- und Radwegen benötigt werden - dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen (vgl. Planzliste in Teil D). Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

9 Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden der Planung die Maßnahmenflächen M1 und M2 zugeordnet. Die Maßnahmen werden anteilig zu 25% der Gemeinbedarfsfläche „sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und zu 75% der Gemeinbedarfsflächen „Sportanlagen“ und „Stellplätze“ zugeordnet.

Teil B Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 15°.

2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

PKW-Stellplätze sind als Schotterrassen herzustellen. Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Grünordnerische Hinweise

Bestehende Bäume 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 D 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 Artenschutz

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

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

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar allgemein zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.
- Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Überprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetieren wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau hinzu zu ziehen. Gegebenenfalls wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

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 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

5 Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN EN 14339 (Unterflurhydranten), die DIN EN 14384 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

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

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen. Die Wassermenge 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden muss den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331/I-VII, den Hydrantenrichtlinien, geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten gemäß 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 gemäß 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.

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

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

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

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

6 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine 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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine bis sehr geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden. 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.

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). 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 Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

10 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.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Stadt Landau wird verwiesen.

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder <https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/>) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket sind für einen Teil des Planbereichs geringe Abflusskonzentrationen zu erwarten. Der Geländeneigung folgend konzentriert sich bei Starkregenereignissen der Abfluss zunehmend. Wild abfließendes Regenwasser stellt eine nicht zu unterschätzende Hochwassergefahr dar. Gebäude, die in diesem Bereich liegen drohen Schaden zu nehmen, da hier die Gefahr groß ist, dass Wasser in die Gebäude (ggfs. in Keller oder Tiefgaragen) eindringt, sofern im Vorfeld keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) eine entsprechende Vorsorge gegen eindringendes Wasser herzustellen, um das vorhandene Schadenspotential zu minimieren.

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

Hochwasserschutz

Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen.

Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen ist der Stand der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

Bei abflusswirksamen Flächen mit mehr als 800 m² wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis erforderlich. Die Sicherheit einer schadlosen Überflutung des Geländes bei einem mindestens 30-jährigen Regenereignisses ist nachzuweisen.

Grundwasser

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

11 Barrierefreiheit

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

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 D Pflanzliste

Tabelle 1: Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus cordata	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus- Arten und Sorten	Wildapfel
Prunus- Arten und Sorten	Wildkirschen
Pyrus –Arten und Sorten	Wildbirnen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sophora japonica	Schnurbaum
Hochstämmige Obstbäume	

Tabelle 2: Vorgeschlagene Straucharten (Auswahl)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostreum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Virbunum lantana	Schneeball
Virbunum opulus	Schneeball

Teil E Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB	am	02.04.2019
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am	15.04.2019
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	16.11.2020
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben und Frist	vom bis	18.11.2020 08.12.2020
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	24.11.2020 08.12.2020
6.	Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 3 (2) BauGB	am	11.05.2021
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am	15.07.2021
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 3 (2) BauGB mit Schreiben und Frist	vom bis	19.07.2021 23.08.2021
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 PlanSiG in der Zeit	vom bis	23.07.2021 23.08.2021
10.	Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am	

11. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

- | | | |
|------------|---|-----------|
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am |
| 13. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am |