Anlage 2

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan
„AH 6, Am Bittenweg“

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf

Stand: 26. April 2022

Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Planungsbüro ISU

Hermine-Albers-Straße 3

54634 Bitburg

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1
1. Art der baulichen Nutzung 1
2. Maß der baulichen Nutzung 1
3. Überbaubare Grundstücksfläche 3
4. Bauweise + Stellung baulicher Anlagen 3
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 3
6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 4
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 4
8. Flächen für Versorgungsanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom 4
9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 4
10. Öffentliche Grünflächen 5
11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 6
12. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen 6
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7
13.1 Private Baugrundstücke 7
13.2 Straßenbäume 8

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 9
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 9
2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 10
3. Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken 11
4. Werbeanlagen 11
5. Antennen 12

TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 13
1. Grünordnerische Hinweise 13
2. Artenschutz 13
3. Bodenschutz 14
4. Geothermische Nutzung 16
5. Brandschutz 16
6. Denkmalschutz 17

7. Kampfmittel 18
8. Radonvorkommen und -vorsorge 18
9. Entwässerung 19
10. Nachbarrecht 20
11. Barrierefreiheit 20
12. Baustelleneinrichtung 20

TEIL D PFLANZLISTE 21

TEIL E VERFAHRENSVERMERKE 26

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“ (WA) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Baufenster WA 1, WA 2a und WA 2b ergibt sich aus den Festsetzungen, die zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) und
- die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet zur Verringerung der Versiegelung mit 0,3 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in den Teilbereichen WA1 und WA2b bei der Herstellung und dauerhaften Erhaltung eines Retentionsflachdaches[1] die GRZ auf 0,4 erhöht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenrand = unterer Bezugspunkt) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenrand) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Bei Pultdächern zählt der untere Traufpunkt als Traufhöhe. Bei Flachdächern gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion (inkl. Attika) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe[2] identisch.

Im Teilgebiet WA2a werden die Traufhöhe und die Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe (TH) 4,50 m

Firsthöhe (FH) 8,00 m

In den Teilgebieten WA1 und WA2b wird die Traufhöhe als Mindest- und als Höchstmaß, und die Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe (TH_{min}) 5,50 m

Traufhöhe (TH_{max}) 6,00 m

Firsthöhe (FH) 9,50 m

Die maximal zulässige Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für Geschosse, die in der Summe weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beanspruchen, bis auf eine Höhe von maximal 9 m überschritten werden. Dabei muss das oberste Geschoss von der West-, Ost- und Nordfassade um mindestens 2,0 m, von der Südfassade im mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes zurückweichen.

Geländer von Dachterrassen müssen mindestens 0,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückweichen.

[1] Retentionsflachdach: Mindestens zu 90% extensiv begrünte Dachflächen mit einem nachgewiesenen Spitzenabflussbeiwert Cs < 0,1 und einem mind. temporären Wasserspeichervolumen von mind. 50 l/m²

[2] Bei Flachdachgebäuden beurteilt sich die Gebäudehöhe nach den Festsetzungen zur Traufhöhe.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand ist.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern deren Breite maximal 5,00 m beträgt.

Von der Grundstücksgrenze, an der Zufahrten, Garagen und / oder Stellplätze entstehen, ist mit dem Hauptbaukörper ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

4. Bauweise + Stellung baulicher Anlagen

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Teilbereich mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA 2a und WA 2b sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen). Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,7 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,5 m zu betragen. Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind - außer bei Errichtung einer 2. Wohneinheit - nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Sie müssen von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen. Garagen und Stellplätze dürfen die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

Stellplätze sind zudem im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn im WA 2a und 2b ihre Gesamtbreite je Grundstück (incl. der Zufahrten) nicht mehr als 6 m, im WA 1 nicht mehr als insgesamt 10 m zzgl. max. 5 m Zufahrt beträgt.

Im WA 1 sind Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2a und 2b sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich (V)“ festgesetzt. Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung “Landwirtschaftlicher Verkehr“ und „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ dienen der Sicherstellung der landwirtschaftlichen Verkehrswegeverbindungen und die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ der Unterbringung des Fuß- und Radverkehrs.

8. Flächen für Versorgungsanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom dient der Unterbringung einer Trafostation.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in Erdbecken oder künstlichen Bauwerken in gesammelter Form sicherzustellen. Die Einstauhöhe darf maximal 40 cm betragen. Bei Sättigung der Rückhalteeinrichtung (z.B. im Zuge von Starkregenereignissen) ist das anfallende Niederschlagswasser in gedrosselter Form über den örtlichen Kanal in einen Vorfluter einzuleiten.

10. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

ÖG1 und ÖG2: Zweckbestimmung „Eingrünung“

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen (ÖG1 und ÖG2) mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Die Flächen dienen der Ortsrandeingrünung Richtung Süden sowie als Begleitgrün der Fuß- und Radwege des Plangebiets. Die in der Planzeichnung als ÖG1 und ÖG2 gekennzeichneten Flächen sind als arten- und blühreiche, extensive Wiese aus Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 9 „Oberrhein“) mit einem Kräuter-/ Blumenanteil von mindestens 50 % anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzliste A4 wird verwiesen. Die Flächen sind ein bis maximal drei Mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen.

Auf den mit ÖG1 und ÖG2 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 10 heimische, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine beispielhafte Pflanzauswahl findet sich im Anhang in Pflanzliste A1.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ÖG2 ist das Herstellen von Wegen zulässig, wenn sie in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden. Alternativ kann eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen) erfolgen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

ÖG3: Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche (ÖG3) mit der Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ festgesetzt. Die Fläche dient der Rückhaltung/Vorbehandlung von Niederschlagswasser und der inneren Durchgrünung.

Die Flächen des Regenrückhaltebeckens, die regelmäßig überflutet werden, sind als Feuchtwiese aus Regio-Saatgut (Ursprungsregion 9 „Oberrhein“) mit einem Kräuter-/ Blumenanteil von mindestens 30 % bis 50 % anzulegen. Auf die Pflanzliste A5 wird verwiesen. Die Fläche ist ein bis maximal drei Mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen.

Die Böschungsbereiche des Regenrückhaltebeckens, die nicht temporär überflutet sind, sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 bis 100 cm sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern sollte ca. 1,5 m innerhalb der Reihe und ca. 2,0 m zwischen den Reihen betragen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte ca. 5 m betragen. Auf die Pflanzliste A2 wird verwiesen.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

V1 LED-Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

V2 Baufeldräumung

Rodungsarbeiten bzw. die Baufeldräumung sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich geschultes Personal zulässig. Habitatbäume sind rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren, danach zu fällen oder die Höhlungen sind mit glatter Folie zu verschließen.

Ausgleichsmaßnahmen:

M1: Umsiedlung der Übersehenen Traubenhyazinthe

Zum Ausgleich des Verlusts des Standortes der Übersehenen Traubenhyazinthe *(Muscari neglectum)* müssen deren Knollen von den Flurstücksnummern 2832 bis 2834 umgesiedelt werden. Die Knollen sollten vor der Baufeldräumung durch eine fachlich geeignete Person ausgegraben und auf einer geeigneten Weinbergsfläche wieder ausgebracht werden.

M2: Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope, Tiere/Pflanzen und ökologische Vielfalt:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Maßnahmen aus den folgenden Ökokontoflächen der Stadt Landau dem Eingriff zugeordnet: Flurstücksnummern 8705 und 8817, Gemarkung Arzheim. Die Pflege dieser Flächen wird vom Umweltamt übernommen.

12. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die geeigneten Dachflächen sind zu mindestens 50 % 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-photovoltaische Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15 Grad ist die gesamte Dachfläche geeignet. Bei Pult-, Walm- und Satteldächern zählen die von Osten über Süden nach Westen ausgerichteten Dachflächen zur geeigneten Dachfläche. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster zählen nicht zur geeigneten Dachfläche.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die den Bauherrinnen und Bauherren jeweils zugehörigen Dachflächen als Einzelflächen zu betrachten.

Ausnahme: Wird mindestens 90 % eines Dachs mindestens extensiv begrünt, kann auf die Herstellung einer Anlage zur Solarenergienutzung auf den Dachflächen verzichtet werden.

Die festgesetzten Solargebote sind innerhalb von 6 Monaten nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Private Baugrundstücke

Mindestens 50 % der Fläche des privaten Baugrundstücks sind zu begrünen. Pro angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, Stammumfang mindestens 14 cm. Pro 100 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens 5 Solitär-Sträucher zu pflanzen, Höhe beim Pflanzen mindestens 125 cm.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den aktuellen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Es sind standortgerechte Laubgehölzen zu verwenden. Eine Artenauswahl findet sich in der Pflanzliste A1 aus Teil D.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Garagendächern wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

Eingrünung Mehrfamilienhaus

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige, durchgehende Strauchreihe aus verpflanzten Solitärsträuchern mit einer Höhe von mind. 150 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 2 m zwischen den

einzelnen Sträuchern und ca. 2 m zur Straße. Auf die Pflanzliste A1 in Teil D wird verwiesen. Alle Sträucher aus Pflanzliste A1 sind auch als Solitärsträucher verfügbar bis auf *Rosa gallica*. Zusätzlich ist mindestens ein Baum gemäß den Vorgaben für private Baugrundstücke innerhalb der Fläche anzupflanzen und mit der Strauchpflanzung zu kombinieren.

Diese Fläche ist auf die zu erbringenden 50% Begrünung des Gesamtgrundstückes sowie die zu pflanzenden Gehölze (s.o.) vollständig anzurechnen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, 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 rechnerisch nachzuweisen.

Pflanzzeitpunkt

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

13.2 Straßenbäume

Zur Straßenraumbegrünung sind innerhalb der erschließenden Straßenverkehrsflächen neun standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume, StU mind. 16 cm, zu pflanzen (siehe Pflanzliste A3). Es sollten hier Vogelnährgehölze und Bienenweiden verwendet werden. Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,3 x 3,5 m anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen oder als offene Wiesenfläche zu belassen.

Die Baumstandorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

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

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Nicht zugelassen sind grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien. Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung jeweils einheitlich zu gestalten.

Sonnenschutz- und Verdunkelungselemente (Rollläden, Jalousien, Jalousetten, Rollos etc.) sind - außer bei Wintergärten - so in die Fassade zu integrieren, dass sie im aufgerollten/ eingefahrenem Zustand nicht sichtbar sind.

Dachform und Dachgestaltung

Im Teilgebiet WA 2a:

Es sind nur Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Flachdachanteile bis max. 10% der Grundfläche des Hauptgebäudes sind zulässig.

Es sind Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zulässig.

In den Teilgebieten WA 2b und WA 1:

Es sind Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Es sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.

Flach- und Pultdächer sind bei mindestens extensiver Begrünung mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig. Pultdächer dürfen nur so ausgerichtet werden, dass sie solarnutzbar sind.

In allen Teilgebieten gilt:

Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung und gleiche Firsthöhen aufweisen.

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete, mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen, sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- sie müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein;
- je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig;
- je Dachseite entweder Gauben oder Dacheinschnitte;
- die Länge der Aufbauten und der Dacheinschnitte darf je Hauseinheit insgesamt max. 50 % der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge betragen; wobei die Breite der einzelnen Dachaufbauten oder Einschnitte 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.
- Abstände von den Giebelwänden und vom unteren Dachrand in der Schräge gemessen jeweils mind. 1,0 m.
- Abstand vom First des Hauptdaches in der Schräge gemessen mind. 0,5 m
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

Dachdeckung und -begrünung

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind für die Dachteile zulässig, auf denen Solaranlagen errichtet werden.

Extensive Dachbegrünungen sind nach DIN 1986 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestaufbau (Substratstärke) beträgt $\geq$ 10 cm.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2b sind ausnahmsweise auch Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig, sofern mindestens 50% der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Solarenergienutzung versehen werden und eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 0,08 m³ pro m² auf die Grundfläche projizierte Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) eingebaut und dauerhaft ordnungsgemäß in Betrieb gehalten wird.

Die Dachfläche über einem Staffelgeschoss ist vollständig zu begrünen. Die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses ist zu mindestens 1/2 zu begrünen.

Auf allen untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Gartenschuppen, Mülleinhausungen, usw.) sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens extensive Dachbegrünungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Verglasungen für Wintergärten sind zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

Vorgärten

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Gebäudefronten einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstückgrenzen.

Die Vorgartenzone ist zu mindestens 50 % flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzliste A1 wird verwiesen. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Stein, Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Einfriedung des Grundstücks

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße sowie Fuß- und Radweg) sind Einfriedungen bis 1,25 m in Form von Drahtzäunen, Stahlgitterzäunen, Holzgitterzäunen zulässig. Ein Hinterpflanzen mit Hecken ist möglich.

Einfriedungen zur freien Landschaft (zur nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenze) dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >75% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen. Sie sind maximal bis zu einer Höhe von 1,60m zulässig.

Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Die Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich sind mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Massive Einhausungen sind zu begrünen.

3. Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken

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

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 Spitzenabflussbeiwert laut DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

Die Breite der Zuwege zum Eingang des Hauptgebäudes ist auf 1,50 m begrenzt.

Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen, mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen, sind mit einer mind. 1,50 m breiten Hecke aus heimischen und standortgerechten Pflanzen einzufrieden.

4. Werbeanlagen

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

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m² je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,40 m² nicht überschreiten.

5. Antennen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig. Die Aufstellung von freistehenden Anlagen ist nicht zulässig.

Die Außenantennenanlagen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnerische Hinweise

Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Der Schutz sonstiger Bestandsbäume ergibt sich aus § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Landau in der jeweils gültigen Fassung. Die geschützten und zu erhaltenden Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Die Beseitigung eines geschützten Baums ist nur nach Genehmigung durch die Stadt Landau zulässig. Die Kompensation durch Ersatzpflanzung im Geltungsbereich oder Ausgleichszahlung wird im Rahmen der Genehmigung entsprechend der Baumschutzsatzung festgelegt. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden.

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.

Hinweise zur Mahd ÖG1 und ÖG2

Im ersten Jahr nach Ansaat empfiehlt sich eine einmalige Mulchmahd Mitte Juni, um der starken Konkurrenz durch einjährige Wildkräuter entgegenzuwirken. Dieser Schnitt sollte nicht unter 5 cm Wuchshöhe erfolgen. Ein erster Wiesenschnitt kann im September erfolgen. Es wird empfohlen bei jeder Mahd 5 bis 10 % des Aufwuchses stehenzulassen, um weiterhin Rückzugsorte und Nahrungsräume für Insekten zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen sollten über den Winter stehen bleiben.

2. Artenschutz

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, Zaun- und Mauereidechse). 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.

Während der Bauphase sollten die Gehölzbereiche und Graswege, die außerhalb des Plangebiets liegen, möglichst geschont werden. D.h. die Gehölze sollten z.B. nicht maßgeblich zurückgeschnitten werden und die Graswege z.B. nicht als Lagerfläche genutzt werden. Auch bei der Baustellenbeleuchtung sollte darauf geachtet werden, dass Lichtimmissionen auf diese Bereiche vermieden werden.

Eine Zuwegung zu den Bauflächen vom Norden bzw. Westen her würde die sensiblen Gehölze und Graswege im Süden und Osten des geplanten Neubaugebietes zusätzlich schonen.

3. Bodenschutz

Bodeneingriffe /Allgemeine Regelwerke

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Erdaushub

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

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. 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

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden und für Vegetationszwecke geeigneter Unterboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt in Mieten zu lagern und zur privaten Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

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-TR 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.

Arsen- und Nickelgehalt im Boden

Sollten Bodenabtragungen von über 90 cm auf den Grundstücken stattfinden und in diesen Bereichen im Anschluss eine Nutzung als Spielfläche für Kinder angedacht sein, sollte die Fläche mit mindestens 30 cm unbelastetem Material abgedeckt werden.

Einzelheiten sind dem Fachbeitrag Boden und Versickerung des Ingenieurbüros Dr. Jung + Lang Ingenieure vom 17. 08.2020 sowie der Begründung zum Bebauungsplan 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.

Objektbezogenen Baugrunduntersuchungen

Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Auch hierbei sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Sondenbegehung

Die Hangflächen der kleinen Kalmit, in deren Ausläufern das Bebauungsplangebiet liegt, und der Grat auf dem Arzheim steht, sind Kalkfelsen. Hier wurde seit vielen Jahrhunderten Kalk in Gruben und Stollen abgebaut. Funde sind aufgrund dessen nicht auszuschließen. Eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich einer Sondenbegehung auf den Flächen vor Baubeginn wird empfohlen.

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-kar-ten/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 EN 14339 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

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 gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Zur Gestaltung von Flächen für die Feuerwehr auf oder an den Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) wird darauf hingewiesen die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen /Liste der Tech-nischen Baubestimmungen vom 17.07.2000 (Min.Bl. 11/2000 S. 260 und Anlagen 7.4/1, 7.4/2 vom 1.102015 (Amts. Bl. Nr. 8/2015, S.154) anzuwenden.

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

6. Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer wird darauf hingewiesen, dass archäologische Fundstellen im Plangebiet vorliegen können. Im Planungsgebiet können sich darüber hinaus bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden, die nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden dürfen.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch die Bauträgerschaft / Bauherrschaft auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Sie sind durch die Bauträgerschaft/Bauherrschaft 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 beider Bauträgerschaft/der Bauherrschaft.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall mit Bauverzögerungen zu rechnen ist. Je nach Umfang der notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen möglicherweise erforderlich.

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

7. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau in der Pfalz liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Auf dem Plangebiet befand sich eine militärische Lagerfläche. Gemäß der Stellungnahme der Kampfmittelstelle vom 06.01.2022 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte bekannt, die die Fläche als Verdachtsfläche einstufen.

Die Baudurchführung muss mit entsprechender Sorgfalt erfolgen. Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebiets können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Erd- oder Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fund dem Kampfmittelräumdienst, der Ordnungsbehörde der Stadt Landau und der Polizeiinspektion umgehend mitzuteilen.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, wird darauf hingewiesen, dass die Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung gestellt werden. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

8. 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 Bauherrinnen und 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:

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

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

9. Entwässerung

Grundwasser

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

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-Infopaket 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 ist im Planbereich in Bezug auf Starkregen keine direkte Betroffenheit vorhanden. Jedoch sind im näheren Umfeld potentielle Überflutungen an Tiefenlinien als auch hohe Abflusskonzentrationen möglich.

10. Nachbarrecht

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

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. Baustelleneinrichtung

Zur Verringerung der Staubemissionen wird empfohlen Fräsen mit integrierter Streueinrichtung zu verwenden. Darüber hinaus soll die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen zur Verringerung der Staubemissionen bei Umsetzung der Maßnahme in Abhängigkeit der Witterung geprüft werden.

Teil D Pflanzliste

A1 – Gehölzauswahl für öffentliche Grünflächen (ÖG1 und ÖG2) und private Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name	Bienenweide[1]	Vogelnährgehölz[2]	Klimagehölz[3]
Bäume				
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x
Acer plantanoides	Spitz-Ahorn	x		x
Acer rubrum	Rot-Ahorn			x
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	x	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x
Malus sylvestris	Wildapfel	x	x	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x	x	
Pyrus pyraster	Wildbirne	x	x	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x	
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	x	x	x
Sorbus torminalis	Elsbeere	x	x	x
oder Obstgehölze				
Sträucher				
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x	x
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	x	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	x	x	x
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	x	x	x
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	x	x	x
Rosa canina	Heckenrose	x	x	x
Rosa gallica	Essigrose	x	x	x
Rosa glauca	Hechtrose	x		x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	x	x	x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher-/Wasser-Schneeball	x	x	

[1] nach Planungshilfen von Lorenz von Ehren - Die Baumschule (2014)

[2] nach „Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft“, Landratsamt Main-Tauber-Kreis und Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Stuttgart (1993) und „Bäume und Sträucher für Bienen und Insekten“, Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (2019) und auf den Planungshilfen von Lorenz von Ehren - Die Baumschule (2014)

[3] nach GALK-Straßenbaumliste, KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten, Forschungsprojekt Stadtgrün 2021 und Baumschule Lorenz von Ehren

A2 – Gehölzauswahl für das Regenrückhaltebecken

Botanischer Name	Deutscher Name	Verträglichkeit gegenüber[1] Nässe	Bienenweide[2]	Vogelnährgehölz[2]
Bäume				
Acer campestre	Feld-Ahorn	verträgt kurzzeitige Überschwemmungen	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche	verträgt kurzzeitige Überschwemmungen	x	x
Prunus padus	Trauben-Kirsche	verträgt Nässe, kurzzeitige und langanhaltende Überschwemmung	x	x

Ulmus hollandica ‚Columella‘	Stadt-Ulme	verträgt kurzzeitige Überschwemmungen	x	
Sträucher				
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	anspruchslos auf allen Substraten	x	x
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Boden mäßig trocken bis feucht, anspruchslos	x	x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher-/Wasser-Schneeball	frisch bis nass	x	x
Salix purpurea	Purpur-Weide	verträgt Nässe, kurzzeitige und langanhaltende Überschwemmung	x	x

[1] nach Planungshilfen von Lorenz von Ehren - Die Baumschule (2014)

[2] nach „Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft“, Landratsamt Main-Tauber-Kreis und Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Stuttgart (1993) und „Bäume und Sträucher für Bienen und Insekten“, Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (2019) und auf den Planungshilfen von Lorenz von Ehren - Die Baumschule (2014)

[3] nach GALK-Straßenbaumliste, KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten, Forschungsprojekt Stadtgrün 2021 und Baumschule Lorenz von Ehren

A3 – Gehölzauswahl für Straßenbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	landschafts- und dorfprägende Gehölze[1]	Klimagehölz[2]
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x
Acer cappadocicum	Kolchischer Spitz-Ahorn		x
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn		
Acer rubrum	Rot-Ahorn		x
Alnus glutinosa	Rot-Erle/ Schwarz-Erle	x	
Alnus spaethii	Purpur-Erle		x
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne		x
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x
Celtis australis	Zürgelbaum		x
Corylus colurna	Baum-Hasel	x	x
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	x	
Gleditsia triacanthos	Gleditschie		x
Juglans cinerea	Butternuss	x	
Juglans regia	Walnuss	x	
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum		x
Malus in Sorten	Apfel	x	
Platanus acerifolia	Platane	x	
Prunus avium	Vogel-Kirsch	x	
Quercus cerris	Zerr-Eiche		x
Quercus palustris	Sumpf-Eiche		x
Quercus petraea	Trauben-Eiche		x
Quercus pubescens	Flaum-Eiche		x
Robinia pseudoacacia	Robinie		x
Sophora japonica	Schnurbaum		x
Sorbus aria	Echte Mehlbeere		x
Tilia tomentosa	Silber-Linde		x
Zelkova serrata	Japanische Zelkove		x

[1] nach Planungshilfen der Baumschule Lorenz von Ehren

[2] nach GALK-Straßenbaumliste, KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten, Forschungsprojekt Stadtgrün 2021 und Baumschule Lorenz von Ehren

A4 – Artenauswahl für Einsaat auf öffentlichen Grünflächen

Blumen (50-70 %)	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Anthyllis vulneraria	**Wundklee**
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut
Betonica officinalis	Heilziest
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Weißes Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis	**Wiesen-Platterbse**
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	**Hornschotenklee**
Lynchis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Medicago falcata	**Sichel-Klee**
Medicago lupulina	**Gelbklee/Hopfen-Klee**
Medico sativa	**Luzerne**
Origanum vulgare	**Gewöhnlicher Dost**
Ononis repens	**Kriechende Hauhechel**
Ononis spinosa	**Dornige Hauhechel**
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rhinanthus minor	Kleiner Klapptertopf
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Securigera varia	**Bunte Kronwicke**
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Thymus pulegioides	**Thymian**
Trifolium arvense	**Hasen-Klee/Acker-Klee**
Trifolium dubium	**Kleiner Klee/Faden-Klee**
Trifolium repens	**Weiß-Klee**
Gräser (30-50 %)	
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer

Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras
Trisetum angustifolia	Goldhafer

fett gedruckt = Raupenfutter- oder Nektarpflanzen für den Hauhechel-Bläuling

A5 – Artenauswahl für Einsaat im Regenrückhaltebecken

Blumen (30-50 %)	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut
Bistorta officinalis	Schlangenknöterich
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cirsium oleraceum	Kohl-Kratzdistel
Crepsis biennis	Wiesen-Pippau
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Galium album	Weißes Labkraut
Galium palustre	Sumpf-Labkraut
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Hypericum tetrapetrum	Geflügeltes Johanniskraut
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite
Lotus penduculatus	**Sumofschoten-Klee**
Lynchis flos-culculi	Kuckucks-Lichtnelke
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere
Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiss
Trifolium pratense	**Rot-Klee**
Gräser (50-70 %)	
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Carex leporina	Hasenpfoten-Segge
Carex vulpina	Fuchs-Segge
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel

Festuca rubra	Horst-Rotschwingel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Trisetum flavenscens	Goldhafer

fett gedruckt = Raupenfutter- oder Nektarpflanzen für den Hauhechel-Bläuling

Teil E Verfahrensvermerke

1.	**Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)**		
1.1.	Stadtrat	am	02.04.2019
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB)	am	11.04.2019
2.	**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)**		
2.1	Mit Schreiben	vom	29.12.2021
2.2.	Durchführung der Beteiligung	bis	19.01.2022
3.	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)**		
3.1.	Ortsübliche Bekanntmachung	am	16.12.2021
3.2.	Durchführung der Beteiligung	vom bis	05.01.2022 19.01.2022
4.	**Erneuter Aufstellungsbeschluss mit Entwurfs- und Offenlagebeschluss**		
4.1.	Bauausschuss	am	
5.	**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)**		
6.	**Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)**		
6.1.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs	am	
6.2.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats	vom bis	
7.	**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**		
7.1.	Stadtrat	am	

8. **Ausfertigung**

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

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