

**Stadt Landau** in der Pfalz

**Bebauungsplan  
„WH 4, An den Finkenwiesen“**

---

Teil B

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ENTWURF**

Stand: 12.05.2022

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

## Inhaltsübersicht

<b>TEIL A</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4	Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	6
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
7	Verkehrsflächen	7
8	Flächen für Versorgungsanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom	7
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
10	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
11	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	8
12	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
	13.1 Private Baugrundstücke	9
	13.2 Öffentliche Grünflächen	10
<b>TEIL B</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	13
3	Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken	14
4	Antennen	14
<b>TEIL C</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b>	<b>16</b>
1	Anschluss der privaten Baugrundstücke und der Verkehrsflächen an die öffentlichen Versickerungsanlagen	16
2	Abfallentsorgung	16
3	Grünordnerische Hinweise	16
4	Artenschutz	16
5	Bodenschutz	18
	Erdaushub	18

	Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke .....	19
	Baustellenabfälle.....	19
<b>6</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Radonvorkommen und -vorsorge .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Entwässerung .....</b>	<b>22</b>
	Grundwasser .....	22
	Schutz vor Starkregenereignissen.....	22
<b>11</b>	<b>Nachbarrecht .....</b>	<b>23</b>
<b>TEIL D</b>	<b>PFLANZLISTE .....</b>	<b>24</b>
<b>TEIL E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>27</b>

## Teil A Bauplanungsrechtlichen 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 WA1a, WA1b und WA2 ergibt sich aus den Festsetzungen, die zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise 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 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 mit 0,3 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in den Teilbereichen WA 1b und WA 2 bei Herstellung und dauerhaften Erhaltung eines Retentionsflachdaches<sup>1</sup> die GRZ auf 0,4 erhöht werden.

## Höhe baulicher 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 Grundstücksmittle.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Punkt der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenrand = unterer Bezugspunkt) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmittle.

Bei Pultdächern zählt der untere Traufpunkt als Traufhöhe. Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Geschosses als höchster Punkt (Firsthöhe), und zwar unabhängig davon, ob es sich dabei um ein Vollgeschoss handelt oder nicht. Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe<sup>2</sup> identisch.

Im Teilgebiet WA 1a werden die Traufhöhe und die Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe (TH)<sub>max</sub> 4,50 m

Firsthöhe (FH)<sub>max</sub> 8,00 m

Im Teilgebieten WA 1b werden die Traufhöhe als Mindest- und als Höchstmaß und die Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe (TH)<sub>min</sub> 5,50 m

Traufhöhe (TH)<sub>max</sub> 6,00 m

Firsthöhe (FH)<sub>max</sub> 9,50 m

Im Teilgebiet WA 2 werden die Traufhöhe und die Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe (TH)<sub>min</sub> 5,50 m

Traufhöhe (TH)<sub>max</sub> 6,00 m

Firsthöhe (FH)<sub>max</sub> 9,50 m

---

<sup>1</sup> Retentionsflachdach: Mindestens zu 90% extensiv begrünte Dachflächen mit einem nachgewiesenen Spitzenabflussbeiwert  $C_s < 0,1$  und einem temporären Wasserspeichervolumen von mind. 50 l/m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bei Flachdachgebäuden beurteilt sich die Gebäudehöhe nach den Festsetzungen zur Traufhöhe.

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

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.

Von der Grundstücksgrenze, an der Zufahrten, Garagen und/oder Stellplätze entstehen, ist mit dem Hauptbaukörper ein Mindestabstand von 3,5 m einzuhalten.

Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern deren Breite maximal 5,0 m beträgt.

### **4 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

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

Auf Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

In den Teilbereichen WA 1a und WA 1b sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Teilbereich WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in Teilflächen durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Diese 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 m<sup>2</sup> besitzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 1b - außer bei Errichtung einer 2. Wohneinheit - nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen oder in die Gebäude integriert zulässig. Sie müssen von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 1b dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Stellplätze die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig.

## **6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 1b sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

## **7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

## **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 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentions-

mulden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Einstauhöhe darf maximal 30 cm betragen. Die Entwässerungsmulden und Entwässerungsgräben sind naturnah zu gestalten.

## **10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **10.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

#### **Bauflächen**

Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Retentionsmulden der öffentlichen Grünflächen zur Bewirtschaftung einzuleiten. Zur Versickerung ist eine Passage durch eine belebte Bodenzone erforderlich.

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

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

### **10.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

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.

Die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und anderen Gehölzen ist 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.

## **11 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. 23b BuGB)

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.

## **12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich „LPB III“ bis „LPB V“ gekennzeichneten Flächen, sind bauliche Nutzungen nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert werden.

Von der vorhergehenden Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.

## **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. Mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste aus Teil D flächendeckend zu bepflanzen. Insgesamt ist je Baugrundstück pro

angefangene 250 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mind. 1 Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den aktuellen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einen Stammumfang (StU) von 12-14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) entsprechen, die Bäume müssen 3 x verpflanzt (3xv) und mit Ballen (mB) sein. Sträucher müssen 2-3 x verpflanzt sein und eine Höhe von 100-150 cm aufweisen.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig.

### **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 Öffentliche Grünflächen**

Im Bereich der Mulden ist an wechselfeuchte Standorte angepasstes Saatgut zu verwenden, um in den Mulden artenreiche Blühstreifen zu entwickeln. Die Oberbodenmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen. Der Oberboden muss zu mindestens 50% aus einem Schluff-Tongemisch (30% Ton und 20% Schluff) bestehen.

### **Ortsrandeingrünung**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sollen, unter Berücksichtigung der erforderlichen Retentionsmulden und -anlagen sowie den Grenzvorgaben des Nachbarrechtsgesetzes, eine Reihe heimische und standortgerechte Sträucher im Verbund sowie je 15 m Länge mindestens ein standortgerechter Laubbaum gesetzt und dauerhaft erhalten werden.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzquali-

täten gemäß den aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) zu verwenden:

Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 -16 cm Stammumfang,

Verpflanzte Heister, m.B., 150-175 cm

Verpflanzte Sträucher: 4 Triebe, 40-60 cm

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

## Teil B Bauordnungsrechtlichen 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 Verdunklungselemente (Rollläden, Jalousien, Jalousetten, Rollos etc.) sind – außer bei Wintergärten – so in die Fassade zu integrieren, dass sie im aufgerollten/eingefahrenen Zustand nicht sichtbar sind.

#### Dachform und Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35° 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.

Zusätzlich sind in den Teilgebieten WA 1b und WA 2 auch Flach- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig. Pultdächer dürfen nur so ausgerichtet werden, dass sie im Sinne von Festsetzung 10 für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung geeignet sind.

In allen Teilgebieten gilt:

Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung und gleiche Firsthöhen aufweisen.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

- 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 1b und WA 2 sind ausnahmsweise auch Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig, sofern mindestens 50% der geeigneten Dachflächen mit Anlagen zur Solarenergienutzung versehen werden und eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 0,08 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> 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 Grundstücksgrenzen.

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 Pflanzlisten A1 und A2 wird verwiesen. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Stein, Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Die Vorgartenbereiche dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

## Werbeanlagen

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m<sup>2</sup> je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## Einfriedungen

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

Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Sie 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 >50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Für alle übrigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Die Mülltonnenstandplätze 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 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 Anschluss der privaten Baugrundstücke und der Verkehrsflächen an die öffentlichen Versickerungsanlagen

Der Anschluss der privaten Baugrundstücke an das öffentliche Entwässerungssystem wird auf Antrag - vor Beginn der Baumaßnahme - von der Stadt Landau hergestellt. Der Antrag hierzu (mit qualitativem und quantitativem Bemessungsnachweis) ist bei der Fachbehörde zu stellen und parallel mit der Einreichung des Antrages auf Freistellungsverfahren / des Bauantrages vorzulegen.

Für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 („Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“) und dem Merkblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“) zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerungsanlagen mindestens für ein 20-jährliches Niederschlagsereignis ( $n=0,05$ ) zu bemessen sind.

Die grundsätzlich erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erfolgt über die Genehmigung der öffentlichen Anlagen.

### 2 Abfallentsorgung

An der Dörstelstraße wird ein Müllbereitstellungsplatz hergestellt. Die Abfallentsorgung für die Grundstücke im südlichen Teil des Geltungsbereiches findet lediglich an dieser Stelle statt. Die Mülltonnen sind an den hierfür vorgesehenen Platz zu befördern.

### 3 Grünordnerische Hinweise

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.

### 4 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, 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 hinzuzuziehen. 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.

#### Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen. Zu beachten sind folgende Aufgaben:

- Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen

- Zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
- Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit

### Monitoring

Für die extensiv gepflegten Blühstreifen und Hochstaudenfluren und/oder artenreichen Blühwiesen mit heimischen Wildpflanzenarten und Futterpflanzen für Schmetterlingsraupen für den Schwalbenschwanz wird eine Kontrolle der artspezifischen Strukturelemente (maßnahmenbezogener Funktionsnachweis) erforderlich. Bei der Kontrolle der artspezifischen Strukturelemente sind die neu angelegten Blühstreifen und Hochstaudenfluren bzw. die artenreichen Blühwiesen mittels Inaugenscheinnahme durch eine/n Experten/Expertin dahingehend zu bewerten, ob diese in einem solchen Zustand sind, dass die Wirksamkeit der Maßnahme attestiert werden kann bzw. ob sie sich zumindest in Entwicklung hin zu einem solchen Zustand befinden. Die erste Strukturkontrolle der Blühstreifen und Hochstaudenfluren bzw. die artenreichen Blühwiesen sollte mit der Herstellungskontrolle/Bauabnahme erfolgen, also sobald ein gewisser Deckungsgrad durch die keimenden Pflanzen erreicht ist. Sind die festgesetzten Anforderungen an die Ausgleichsmaßnahme nicht entsprechend umgesetzt worden oder sollte zu diesem Zeitpunkt erkennbar werden, dass die beschlossenen Ausgleichsmaßnahmen nicht in der Lage sind, ihren Zweck zu erfüllen, sollten entsprechende Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Im Anschluss an die Herstellung der Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen würde das Monitoring wieder mit der ersten Strukturkontrolle im Rahmen der Herstellungskontrolle beginnen.

Da die Maßnahme ihre Wirksamkeit innerhalb einer Vegetationsperiode entwickeln sollte, wäre eine weitere Strukturkontrolle ausreichend. Die zweite Kontrolle sollte idealerweise zur Hauptblütezeit des Blühstreifens/der Hochstaudenfluren/der Blühwiese oder alternativ nach der geforderten Mosaikmahd erfolgen.

## **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.

### **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 Boden-schutzbehörde 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-Informationenblättern 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**

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

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

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge (mind. 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

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

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

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

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

## **7 Denkmalschutz**

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

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 3521/2 ein Einzeldenkmal,

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich jedoch das Kulturdenkmal „Kath. Kirche St. Mauritius“, welches gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltung- sowie Umgebungsschutz genießt. Bauliche Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder aber in der Umgebung sind gemäß § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hierbei die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landau.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“. Jedoch befindet sich das Areal im Umfeld einer Sperrstellung der Luftverteidigungszone.

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

Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

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**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag im Bereich von Bombardierungen. Ein konkreter Blindgängerverdachtspunkt ist zwar nicht bekannt, allerdings liegt das Plangebiet in der Sicherheitszone. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel und Reste von ehemaligen Lagerstätten aufgefunden werden.

Soweit in das ursprüngliche Erdreich eingegriffen wird, sind Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen mit entsprechender Sorgfalt durch ein geeignetes Unternehmen durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde/Vermessungsabteilung der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

Für den Zustand des Baugrundes ist der Bauherr verantwortlich.

## **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/m<sup>3</sup> in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> 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 den Bauherren bei Stadt Landau eingeholt werden.

## 10 Entwässerung

### 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.

### 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.

## **11 Nachbarrecht**

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

## Teil D Pflanzliste

### A1 – Artenliste „artenreicher Gehölzstreifen – Sträucher“

#### STRÄUCHER

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
<u><i>Acer campestre</i></u>	<u>Feldahorn</u>
<u><i>Corylus avellana</i></u>	<u>Haselnuss</u>
<u><i>Cornus mas</i></u>	<u>Kornelkirsche</u>
<u><i>Cornus sanguinea</i></u>	<u>Roter Hartriegel</u>
<u><i>Ligustrum vulgare</i></u>	<u>Liguster</u>
<u><i>Lonicera xylosteum</i></u>	<u>Heckenkirsche</u>
<u><i>Prunus mahaleb</i></u>	<u>Steinweichsel</u>
<u><i>Rhamnus cathartica</i></u>	<u>Echter Kreuzdorn</u>
<u><i>Rosa canina</i></u>	<u>Heckenrose</u>
<u><i>Rosa gallica</i></u>	<u>Essigrose</u>
<u><i>Rosa glauca</i></u>	<u>Hechtrose</u>
<u><i>Sambucus nigra</i></u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u><i>Sambucus racemosa</i></u>	<u>Roter Holunder</u>
<u><i>Viburnum lantana</i></u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u><i>Viburnum opulus</i></u>	<u>Gemeiner Schneeball</u>

**fettgedruckt:** besonders insektenfreundlich

unterstrichen: Vogelnährgehölz

### A2 – Artenliste „Bäume“

#### BÄUME

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
<u><i>Acer campestre</i></u>	<u>Feldahorn</u>
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn (bevorzugt männlich)
<u><i>Alnus glutinosa</i></u>	<u>Schwarzerle</u>
<u><i>Carpinus betulus</i></u>	<u>Hainbuche</u>
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<u><i>Malus sylvestris</i></u>	<u>Wildapfel</u>
<u><i>Prunus avium</i></u>	<u>Vogel-Kirsche</u>
<u><i>Prunus padus</i></u>	<u>Gewöhnliche Traubenkirsche</u>
<u><i>Pryus pyraister</i></u>	<u>Wildbirne</u>
<i>Ostyra carpinifolia</i>	Hopfen-Buche
<u><i>Quercus robur</i></u>	<u>Stieleiche</u>
<u><i>Sorbus aria</i></u>	<u>Echte Mehlbeere</u>
<u><i>Sorbus torminalis</i></u>	<u>Elsbeere</u>

oder Hochstamm-Obstgehölze

**fettgedruckt:** besonders insektenfreundlich

unterstrichen: Vogelnährgehölz

### A3 – Pflanzliste „extensive Blühstreifen und Hochstaudenfluren für wechselfeuchte Standorte“

BLUMEN 30-50 %

BOTANISCHER NAME

*Achillea millefolium*  
*Achillea ptarmica*  
*Angelica sylvestris*  
*Barbarea vulgaris*  
*Bistorta officinalis*  
*Cardamine pratensis*  
*Centaurea cyanus*  
*Centaurea jacea*  
*Cirsium oleraceum*  
*Crepis biennis*  
*Filipendula ulmaria*  
*Galium album*  
*Galium palustre*  
*Geum rivale*  
*Heracleum sphondylium*  
*Hypericum tetrapterum*  
*Leucanthemum ircuti-  
 anum/vulgare*  
*Lotus pedunculatus*  
*Lychnis flos-cuculi*  
*Lysimachia vulgaris*  
*Lythrum salicaria*  
*Papaver rhoeas*  
*Pimpinella major*  
*Plantago lanceolata*  
*Prunella vulgaris*  
*Ranunculus acris*  
*Rumex acetosa*  
*Scorzoneroides autumnalis*  
*Silene dioica*  
*Stellaria graminea*  
*Succisa pratensis*  
*Trifolium pratense*  
*Laserpitium latifolium*  
*Foeniculum vulgare*  
*Daucus carota*

DEUTSCHER NAME

Gewöhnliche Schafgarbe  
 Sumpf-Schafgarbe  
 Wald-Engelwurz  
 Echtes Barbarakraut  
 Schlangenknoöterich  
 Wiesen-Schaumkraut  
 Kornblume  
 Wiesen-Flockenblume  
 Kohl-Kratzdistel  
 Wiesen-Pippau  
 Echtes Mädesüß  
 Weißes Labkraut  
 Sumpf-Labkraut  
 Bach-Nelkenwurz  
 Wiesen-Bärenklau  
 Geflügeltes Johanniskraut  
 Wiesen-Margerite  
  
 Sumpfschotenklee  
 Kuckucks-Lichtnelke  
 Gewöhnlicher Gilbweiderich  
 Gewöhnlicher Blutweiderich  
 Klatschmohn  
 Große Bibernelle  
 Spitzwegerich  
 Gewöhnliche Braunelle  
 Scharfer Hahnenfuß  
 Wiesen-Sauerampfer  
 Herbst-Löwenzahn  
 Rote Lichtnelke  
 Gras-Sternmiere  
 Gewöhnlicher Teufelsabbiss  
 Rotklee  
 Breiblättriges Laserkraut  
 Fenchel  
 Möhre

GRÄSER 50 – 70 %

BOTANISCHER NAME

*Alopecurus pratensis*  
*Anthoxanthum odoratum*  
*Arrhenatherum elatius*  
*Carex leporina*  
*Carex vulpina*

DEUTSCHER NAME

Wiesen-Fuchsschwanz  
 Gewöhnliches Ruchgras  
 Glatthafer  
 Hasenpfoten-Segge  
 Fuchs-Segge

*Cynosurus cristatus*  
*Festuca pratensis*  
*Festuca rubra*  
*Holcus lanatus*  
*Poa pratensis*  
*Trisetum flavescens*

Weide-Kammgras  
Wiesenschwingel  
Horst-Rotschwingel  
Wolliges Honiggras  
Wiesen-Rispengras  
Goldhafer

## Teil E      **Verfahrensvermerke**

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1.	Stadtrat	am	25.09.2018
1.2.	Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB)	am	04.10.2018
2.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)</b>		
2.1.	Mit Schreiben	vom	03.01.2022
2.2.	Durchführung der Beteiligung	bis	24.01.2022
3.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)</b>		
3.1.	Ortsübliche Bekanntmachung	am	03.01.2022
3.2.	Durchführung der Beteiligung	vom	11.01.2022
		bis	24.01.2022
4.	<b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>		
4.1.	Bauausschuss		
5.	<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)</b>		
6.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)</b>		
6.1.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs	am	
6.2.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats	vom bis	
7.	<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>		
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 am  
nach § 10 Abs. 3 BauGB
- 9.2. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 am  
BauGB

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