

**Stadt Landau in der Pfalz**

**Bebauungsplan C40  
„Eichbornstraße / Ecke Hans-Boner-Straße“**

---

Teil B

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 12.09.2022

---



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

**Inhaltsübersicht**

<b>TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
1 Art der baulichen Nutzung .....	1
2 Maß der baulichen Nutzung .....	1
3 Bauweise.....	2
4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	2
5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	2
6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	2
7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	2
8 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.....	4
9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
10 Erhalt von Bäumen .....	5
11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	6
<b>TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	7
2 Höhenlage des Geländes .....	7
3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	8
4 Antennen.....	8
<b>TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>10</b>
1 Grünordnerische Hinweise.....	10
2 Artenschutz .....	10
3 Bodenschutz .....	11
4 Brandschutz .....	12
5 Denkmalschutz .....	13
6 Kampfmittel .....	14
7 Radonvorkommen und – vorsorge.....	14
8 Entwässerung .....	15
<b>TEIL D PFLANZLISTE .....</b>	<b>16</b>

**TEIL E VERFAHRENSVERMERKE.....18**

## **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 3 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Reines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Ferienwohnungen, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche des betreffenden Gebäudes in Anspruch nehmen

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern sie nicht gemäß der vorausgehenden Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe)
- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt. Die entsprechenden Werte sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

Die Gebäudehöhe bei Flachdächern (OAB Oberste Außenwandbegrenzung) ergibt sich aus dem Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Flachdachattika und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite (Hauszugang) in der Grundstücksmitte. Die Gebäudehöhe bei Flachdächern entspricht der im Plan festgesetzten Traufhöhe.

Die Trauf- und Firsthöhe werden ebenso wie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß angegeben.

### **3 Bauweise**

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

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind ausschließlich zwischen der Grundstücksgrenze an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 5,00m zurückgesetzt werden.

Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse unterhalb der Erdoberfläche sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Verminderung von Bodenversiegelungen**

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasserdurchlässigen

und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

Die Zufahrtsbreite darf max. 3,50 m betragen. Die Zuwegungsbreite ist auf 1,50 m begrenzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach der Baumaßnahme zu lockern, mit Oberboden zu versehen und zu mindestens 50 % dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### **Dachbegrünung**

Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 7° sind mindestens extensiv zu begrünen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteile, Garagen und überdachten Stellplätzen sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen und zusätzlich zur Wasserrückhaltung zu nutzen.

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

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach dem Stand der Technik zu sammeln und vor Ort (innerhalb der als Reine Wohngebiete festgesetzten Flächen) zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz ist nicht zulässig.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine ausreichend große Versickerungsfläche auf dem Baugrundstück vorzuhalten und zu pflegen. Alternativ kann das Niederschlagswasser nicht oberflächlich, sondern über Sickeranlagen (Rigolen-, oder Rohrversickerung) unterirdisch versickert werden. Alle Varianten sind mit einer belebten Bodenzone auszuführen.

Es ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dabei sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

Der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der Einreichung der Baumitteilung / des Bauantrages vorzulegen ist.

Für den Fall, dass nachgewiesen wird, dass die Böden nicht ausreichend durchlässig sind, ist das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den dafür vorgesehenen Anschluss in der Eichbornstraße einzuleiten.

Die Einleitung in die Kanalisation wird auf eine Drosselabflusspende von 10 l/(s ha) bezogen auf die befestigte Fläche begrenzt, es sei denn die in der Bemessung nach DWA-A 102 ermittelten Zielgrößen (Verdunstung, Versickerung, Oberflächenabfluss) ergeben andere Werte.

## Private Grünfläche

Die Streuobstwiese wird als private Grünflächen festgesetzt. Die Fläche ist mindestens einmal im Jahr zu mähen oder zu mulchen, wobei eine Mahd mit Abtransport des Mähguts ca. 7 Tage nach der Mahd zu bevorzugen ist. Eine zweite (Mulch-)Mahd im Jahr wird empfohlen. Die erste Mahd ist zwischen Ende Mai und Mitte Juni. Die zweite Mahd zwischen Mitte und Ende September. Die Schnitthöhe sollte mindestens 10 cm betragen. Zwischen 5 und 20% der Vegetationsabschnitte sollten bei jeder Mahd, auch über den Winter, stehengelassen werden.

Abgängige oder abgestorbene Bäume sind durch Obstgehölz-Hochstämme zu ersetzen. Bei Fällungen sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten (Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit, Kontrolle von Höhlen). Die Obstbäume sollten regelmäßig einen Pflegeschnitt erhalten.

Die private Grünfläche ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen wie Überfahrten und Materialablagerungen zu schützen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen wie z.B. das Stellen eines Bauzaunes zur Abgrenzung zu treffen.

## **8 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 Wärmezeugung,
- 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. Ungünstig im Sinne der Solarrichtlinie ausgerichtet sind Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster zählen nicht zur geeigneten Dachfläche.

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

## **9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Private Baugrundstücke**

Auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sind mindestens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: 1 Laubbaum und 25 Sträucher. Der Laubbaum ist im Vorgartenbereich anzupflanzen.

Für diese Mindestbepflanzung sind heimische und standortgerechte Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß der aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) zu verwenden:

Laubbaum 1. Ordnung: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang

Laubbaum 2. Ordnung: 3x verpflanzt, mit Ballen, 10-12 cm. Stammumfang

Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm

Geeignete Arten sind der Pflanzliste im Teil D zu entnehmen.

Bei Ausfall der Gehölze sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Stein, Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

### **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.

## **10 Erhalt von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Feldahorn ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten der Pflanzliste aus Teil D zu ersetzen.

Der Erhalt des Baumes ist durch geeignete Baumschutzmaßnahmen gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege“ Nummer 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) und der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbe-

ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ dauerhaft zu sichern. Beispiele für solche Maßnahmen finden sich in den Hinweisen, Teil C Nr.1.

## **11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

### M1: Ökokontofläche Flst.-Nr. 5650/1, Gemarkung Landau

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits beim Schutzgut Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt sowie beim Schutzgut Boden wird dem Bebauungsplan die Landauer Ökokontofläche auf dem Flurstück Nr. 5650/1 zugeordnet.

### M2: Ersatzpflanzung Laubbaum

Für die Fällung der Esche auf einem der Baugrundstücke (Flurstück 3001) ist ein Ersatz zu bringen. Als Ersatzpflanzung ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Die Pflanzung muss bis spätestens in der auf das Bauende folgenden Pflanzzeit erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

## **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**

Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Leucht- und Signalfarben.

#### **Dachformen und Dacheindeckungen**

Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, versetzte Pultdächer, sowie Flachdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

Flachdächer bis 7° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen, siehe Festsetzungen Teil A Nr. 7.

#### **Beleuchtung**

Es sind ausschließlich LED-Beleuchtungen im Außenbereich zulässig. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Es ist ausschließlich warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin erlaubt. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Flächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die angrenzenden Grünflächen (Streuobstwiese, Heckenbereiche) sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.

### **2 Höhenlage des Geländes**

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

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zum rückwärtigen Grundstücksbereich und zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Stützmauern zur Böschungssicherung zum Nachbargrundstück sind in direkter Verlängerung der Garagenzufahrt zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

### **3 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 Vorgartenbereiche dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind zu mind. 50 % flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen aus Teil A Nr. 9 sind zu beachten. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig (z.B. Unterstellbänke für Fahrräder/ Abfallbehälter), sofern eine Größe von 3,00 m<sup>3</sup> und eine Höhe von 1,25 m nicht überschritten werden und sie gestalterisch aus dem Hauptgebäude entwickelt sind oder eine Eingrünung durch z.B. Hecken oder Rankpflanzen erfolgt.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) dürfen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg), eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun, Stahlgitterzaun oder Drahtzaun, bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

#### **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. Waschbetonplatten sind unzulässig.

### **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 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.

Derartige Schutzmaßnahmen umfassen z.B. die Einrichtung einer Schutzzone um den Baum in der Größe des Kronenbereichs plus 1,5 m z.B. durch einen Bauzaun. Dieser Bereich darf nicht befahren oder als Lagerfläche verwendet werden. Weiterhin besteht die Verpflichtung, Grabungsarbeiten in dieser Schutzzone nur mittels Saugbagger und Handschachtung auszuführen. Beim Antreffen von Wurzeln über 2 cm Durchmesser sind diese durch einen Baumpfleger fachmännisch zu durchtrennen. Sollte der Abgrabungsbereich im Kronenbereich länger als 24 h offen sein, so sind die abgetrennten Wurzeln mittels Jute abzudecken und feucht zu halten. Sollte die Grube länger als 1 Woche offen sein, so ist ein Wurzelvorhang durch einen Baumpfleger herzustellen.

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

### 2 Artenschutz

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

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

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

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

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

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

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

### **3 Bodenschutz**

#### **Schutz bei Bautätigkeiten**

Der Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten ist durch geeignete Maßnahmen gemäß der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sicherzustellen.

Derartige Schutzmaßnahmen umfassen z.B. Einrichtung von lastverteilenden Schutzmaßnahmen bei temporär bis zu 6 Monaten beanspruchten Bodenflächen ohne Abtrag des Oberbodens, mit Abtrag des Oberbodens bei Beanspruchung über 6 Monate. Genereller Abtrag des Oberbodens, wenn der Unterboden bzw. Untergrund eine geringere Verdichtungsempfindlichkeit aufweist als der Oberboden. Der Bodenabtrag ist zeitlich so zu planen, dass die Arbeiten in möglichst trockenem Zustand (ko1 bis ko3 nach Tabelle 2 der DIN 19639) erfolgen. Oberboden und für vegetationszwecke vorgesehener Unterboden sind entsprechend der Kriterien nach Anhang B (z.B. Bodenart, Wassergeh-

alt, organische Anteile, Kalkgehalt) der DIN 19639 jeweils getrennt zu transportieren, zu lagern und gegebenenfalls zu sichern. Begrenzung der Höhe der Oberbodenmieten auf max. 2,0 m und für Unterbodenmieten auf 3,0 m und Ableiten des Oberflächenwassers am Mietenfuß. Die Mietenlagerfläche muss wasserdurchlässig sein und es darf sich kein Stauwasser bilden.

### **Erdaushub**

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

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

### **Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke**

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

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

### **Objektbezogenen Baugrunduntersuchungen**

Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

## **4 Brandschutz**

Das Arbeitsblatt W 331/I-VII 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.

Für den Bebauungsplan sind an Löschwasser bereit zu stellen: mind. 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden.

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.

## 5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt.

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. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich nordöstlich des Plangebietes Teile des Bodendenkmals „Festungsanlagen“ bzw. die Denkmalzone „Fort“ befinden, die nach § 5 DSchG als bauliche Gesamtanlage geschützt sind. Weitere, noch nicht bekannte, militärische Anlagen oder Funde wie Munition oder Waffen aus der Zeit des Bestehens der barocken Festungsanlage können daher nicht ausgeschlossen werden.

Auch befindet sich nordöstlich des Plangebietes ein Grabungsschutzgebiet, in dem mehrere Fundstellen verzeichnet sind.

Entlang der unteren und mittleren Eichbornstraße ist nach Aktenlage der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Landau in der Pfalz ein fränkisch-merowingisches Gräberfeld mit Funden teilweise römischer Provenienz belegt, dessen Ausdehnung nicht genau bekannt ist. Es ist in den Winkel der Straße zwischen Kaffenberg und südlich anschließendem Ort Mühlhausen (Wüstung seit ca. 1500) gelegen. Auch die konkrete nördliche

Ausdehnung dieser Siedlung ist nicht bekannt. Für beide Kernbereiche sind Grabungsschutzgebiete in Aufstellung.

Weiterhin befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens eine Westwallanlage, deren genaue Lage zurzeit nicht bekannt ist. Daher ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie bspw. Grenzsteine) befinden können, die selbstverständlich zu berücksichtigen sind und von Planierungen o.ä. weder berührt noch von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden dürfen.

Eine fortwährende Betreuung der Aushubarbeiten durch einen vom Land bestellten Archäologen kann erforderlich werden.

## 6 Kampfmittel

Das fragliche Grundstück liegt im Sicherheitsbereich von Bombardierungen, ein konkreter Blindgängerverdachtspunkt ist zwar nicht bekannt, allerdings liegt das Baugrundstück in der Sicherheitszone, so dass ein Auffinden von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die entsprechenden Bereiche sollten zuvor durch ein geeignetes Unternehmen überprüft werden. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau.

Sollte das Grundstück untersucht werden, sollen die genauen Daten (Lage, Methodik und Tiefe der Untersuchung) zur Erfassung der Vermessungsabteilung zur Verfügung gestellt werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

## 7 Radonvorkommen und – vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. 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. Hier sind insbesondere die Langzeitmessungen (ca. 3-4 Woche) notwendig, da es sich gezeigt hat, dass Kurzzeitmessungen hier nicht geeignet sind, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen zu sehr schwankt. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

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

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

## **8 Entwässerung**

### **Schutz vor Starkregenereignissen**

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

### **Überflutungsnachweis**

Bei abflusswirksamen Flächen > 800 m<sup>2</sup> pro Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Die Sicherheit einer schadlosen Überflutung des Geländes bei einem mindestens 30-jährigen Regenereignis ist nachzuweisen.

## Teil D Pflanzliste

Tabelle 1: Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Großkronige Bäume 1. Ordnung</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus x carnea 'Briotii'</i>	Scharlach-Roskastanie
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kanstanie
<i>Celtis australis/occidentalis</i>	Zürgelbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum
<i>Juglans nigra</i>	Schwarznuss
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus pubescens</i>	Flaum-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordate 'Erecta'</i>	Winter-Linde Sorte Erecta
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde
<i>Tilia platyphyllus</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feld-Ulme
<b>Schnellwüchsige, mittelgroße Bäume (2.Ordnung)</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle/Weiß-Erle
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle

<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Manna-Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
<i>Phellodendron amurense var. Sachalinense</i>	Amur-Korkbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche/Wild-Kirsche
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Flügel-Nuss
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Ulmus hollandica</i>	Bastard-Ulme

Tabelle 2: Vorgeschlagene Straucharten (Auswahl)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylostreum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche/Stein-Weichsel
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Schneeball
<i>Virburnum opulus</i>	Schneeball

## Teil E Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss		
1.1.	Stadtrat	am	17.12.2019
1.2.	Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB)	am	13.01.2020
2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)		
2.1	mit Schreiben	vom bis	09.03.2022 01.04.2022
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)		
3.1.	Ortsübliche Bekanntmachung	am	10.03.2022
3.2.	Durchführung der Beteiligung	vom bis	18.03.2022 01.04.2022
4.	Entwurfs- und Offenlagebeschluss		
4.1.	Bauausschuss	am	24.05.2022
5.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)		
	mit Schreiben	vom bis	01.06.2022 12.07.2022
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)		
6.1.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs	am	02.06.2022
6.2.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats	vom bis	10.06.2022 12.07.2022
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
- 9.2.      **Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 am BauGB**

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