

Stadt Landau in der Pfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf

Stand: 2. Juni 2023



Stadt Landau in der Pfalz

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

Vorhabenträger: Deutsche Reihenhäuser AG

Vilbeler Landstraße 19 h, 60386 Frankfurt am Main
02213403090, carolin.eisemann@reihenhaus.de
Vertreten durch Frau Carolin Eisemann

Planverfasser: FIRU mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
0631-363450, firu-kl1@firu-mbh.de
Bearbeiter: Steffen Kolter, Dominik Bauer

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 Art der baulichen Nutzung	4
2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Höhe der baulichen Anlagen	4
2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	5
3 Bauweise	5
4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
5 Stellung baulicher Anlagen	5
6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
7 Flächen für Stellplätze und Garagen	6
8 Flächen für Nebenanlagen	6
9 Verkehrsflächen	7
10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
11 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Gemeinschaftsplatz“	7
12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	7
14 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
15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
2 Einfriedungen.....	10
3 Standflächen für Abfallbehälter	11
TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....	12
1 Artenschutz.....	12
2 Brandschutz.....	12
3 Bodendenkmäler	13
4 Boden und Baugrund.....	13
5 Grundwasser	14
6 Radon	14
7 Abfallwirtschaft.....	14
8 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen	15

9	Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG.....	15
	TEIL D PFLANZLISTE.....	16
	TEIL E VERFAHRENSVERMERKE.....	21

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung sind auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO u. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert.

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
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb als maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der festgesetzten Höhe der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (OKFF) als unterer Bezugspunkt. Dabei darf die Höhe OKFF Erdgeschoss um bis zu 0,50 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

Stand: Entwurf, 2. Juni 2023

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung und der festgesetzten Höhe der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (OKFF) als unterer Bezugspunkt. Dabei darf die Höhe OKFF Erdgeschoss um bis zu 0,50 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

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.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und §19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer GRZ von 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

3 Bauweise

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch die geplanten Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

Ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden mit integrierten Abstellräumen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig.

5 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die in der Planzeichnung dargestellten Firstlinie.

6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser zu den geplanten Vordachelementen mit integrierten Vorgartenschränken unterschritten werden dürfen.

Zudem wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Vordachelemente mit integrierten Vorgartenschränken untereinander unterschritten werden dürfen.

Es wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser zu den geplanten Terrassentrennwänden mit integrierten Abstellräumen unterschritten werden dürfen.

Zudem wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Abstellräumen untereinander unterschritten werden dürfen.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze, Besucherstellplätze und Garagen sind jeweils innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“, „Besucherstellplätze“ und „Garagen“ (St/BSt/Ga) bezeichneten Flächen zulässig.

8 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von Zufahrten und Fußwege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der mit „Tz“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die der Entsorgung des Gebietes (Hausabfälle) dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der mit „Äü“ sowie „A“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrundflächen sind außerdem je Haus oberirdische Nebenanlagen auf der rückwärtigen Gartenseite im Sinne einer Gartenbox, eines Geräteschuppens oder eines Kellerersatzraumes mit einer Grundfläche von max. 3m² zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Niederschlagsbewirtschaftungsfläche“ festgesetzt.

11 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Gemeinschaftsplatz“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Gemäß der Planzeichnung werden private Grünflächen „pG“ mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsplatz“ festgesetzt.

Zugleich sind gem. entwässerungstechnischen Begleitplan auch Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „pG“ zu lässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind nur „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Oberflächenbefestigung

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Fuß- und Gehwege innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind nur mit teilversickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert Cs von max. 0,75 auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stand: Entwurf, 2. Juni 2023

Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungsfläche sind folgende Nutzungen zulässig soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Allgemeinen Wohngebietes dienen:

- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
- Leitungen und Anlagen zur internen Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze,
- Grünflächen.

14 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 Bauherinnen und Bauherren jeweils zugehörigen Dachflächen als Einzelflächen zu betrachten.

Ausnahme: Wird ein Dach zu mindestens 90 % als extensiv begrüntes Dach hergestellt, 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.

15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Mindestens 50 % der unbebauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen

Stand: Entwurf, 2. Juni 2023

sind mit standortgerechten Sträucher und Stauden gemäß der Pflanzliste aus Teil D flächendeckend zu bepflanzen.

Je angefangene 500 m² unbebaute Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste aus Teil D zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Stauden müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einen Stammumfang (StU) von 16-18 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. Auf die Pflanzlisten aus Teil D wird verwiesen.

Gemäß Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zur Eingrünung des Quartiers umgrenzt. Innerhalb dieser Flächen sind entsprechend der Breite ein- oder zweireihige Strauchpflanzungen heimischer standortgerechter Arten gem. Pflanzliste aus Teil D zu pflanzen. Es sind gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan Ausnahmen der durchgängigen Bepflanzung zulässig.

Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) mit standortgerechter und einheimischer Art gemäß der Pflanzliste aus Teil D in räumlicher Zuordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Bäume in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen können nicht angerechnet werden.

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

Dachbegrünung

Auf den Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 5° ist eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.

Begrünung der privaten Grünfläche „pG“

Die private Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Begrünungen und Pflanzungen sind gemäß der Pflanzliste aus Teil D durchzuführen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie Fußwege und Bewegungsflächen zulässig.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt im allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 30° bis 45° und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 15° bis 20°. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die vier Hauptgebäudekomplexe mit Reihenhäusern sind jeweils mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Fassadengestaltung

Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden, grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen, die eine Blendwirkung verursachen, ist nicht zulässig.

Gebädefassaden aus Kunststoffen, Aluminium, Kompositwerkstoffen und Kunststeine sowie Materialkollagen sind nicht zulässig.

Die Fassaden sind zu verputzen. Die Reihenhaushausgruppen sind mittels eines Farbkonzepts zu gestalten, das den Wohnpark in seinen Fassadenfarben in einen Gesamtzusammenhang stellt. Dazu sind die Wohnhausgruppen mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie zu gestalten. Die einzelnen Wohneinheiten der Wohnhausgruppen sind wiederum im Wechsel mit helleren und / oder kräftigeren Tönen zu gestalten.

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

2 Einfriedungen

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

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.

Stand: Entwurf, 2. Juni 2023

Einfriedungen zur Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungsfläche sind nur in Form von durchlässigen Stabgitterzäunen und vegetativen Abgrenzungen (Hecken) bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Die durchlässigen Stabgitterzäune können zusätzlich mit vegetativen Eingrenzungen kombiniert werden.

Ebenso zulässig sind Toranlagen aus Stabgitter als Eingang zu den privaten Grundstücksflächen und entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Terrassentrennwände sind in Form von Sichtschutz-Zäunen aus Holz, durchlässigen Stabgitterzäunen und Zäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. In den Teilbereichen, die einen Abschluss der Privatgärten bilden sind die vorgenannten Sichtschutzzäune auf eine maximale Höhe von 2,00 m zu begrenzen.

Terrassentrennwände sind zusätzlich in Form von Terrassenschränken bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.

3 Standflächen für Abfallbehälter

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

Der Standort des Abfallsammelplatzes an der Giebelseite der Hausgruppe 120 c ist einzuhausen, zu überdachen und die Dachfläche ist zu begrünen.

Einfriedungen für Restmüllsammelstellen sind nur in Form von durchlässigen und undurchlässigen Stabgitterzäunen und Kunststoffplatten zulässig.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Artenschutz

Fällungsarbeiten

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sollen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln) durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften zum Artenschutz gem. §§ 44 f. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine ökologisch geschulte Person zu begleiten, die vom Vorhabenträger zu beauftragen ist. Die Maßnahme ist erforderlich, um das Eintreten des von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffene Arten zu vermeiden und um die Einhaltung der übrigen erforderlichen Umweltauflagen während der Bauausführung zu überwachen. Die ökologische Baubegleitung soll in den Bauablauf eingebunden sein und sich mit der Bauüberwachung und den Umweltbehörden abstimmen.

Beleuchtung

Die Leuchten gem. bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 12 sollten so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird und möglichst eine zielgerichtete Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung realisiert wird.

Begrünung

Torfsubstrate und Mulchfolien sollten auf Gründächern und Grünflächen keine Verwendung finden.

2 Brandschutz

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen.

Die Wassermenge (800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) muss den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

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

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen sind widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nach DIN 4102-4 auszubilden.

Hausnummern

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

3 Bodendenkmäler

Die ausführenden Baufirmen werden auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten historischen Standort entfernt werden.

Im Vorfeld der Erdarbeiten sind Baggerschürfe zur Beurteilung der potenziell notwendigen Maßnahmen der LA-Erdgeschichte durchzuführen. Diese sind vom Bauträger/Investor anzusetzen und durchzuführen. Sie werden von einem Mitarbeiter der LA-Erdgeschichte begleitet. Anschließend wird der Umfang der Maßnahmen (Baubegleitung, Grabung) festgelegt.

4 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

5 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.

6 Radon

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

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m³ in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

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

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

7 Abfallwirtschaft

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund im Grenzbereich zur erfassten Ablagerung sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

Stand: Entwurf, 2. Juni 2023

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutz-bestimmungen sind zu beachten.

Die gutachterliche Überwachung ist zu dokumentieren.

Sollten abweichende oder weitere Erkenntnisse über die Abgrenzungen der Altablagerung bzw. über abgelagerte Abfälle oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vorliegen oder sich ergeben, ist dies der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet neben der oben genannten bodenschutzrelevanten Fläche weitere, der SGD Süd nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können.

8 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

9 Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind.

Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

Teil D Pflanzliste

Tabelle 1: Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)

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

Tabelle 2: Vorgeschlagene Straucharten (Auswahl)

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

Tabelle 3: Vorgeschlagene Staudenarten zur Grundstücksbegrünung (Auswahl)

Agastache rugosa	Duftnessel
Agrimonia eupatoria*	Odermennig
Alcea rugosa	Stockrose
Allium montanum*	Berglauch
Allium sphaerocephalon	Kopflauch
Alyssum saxatile*	Steinkraut
Anchusa azurea	Ochsenauge
Anemone in Sorten	Sommeranemone
Anthemis tinctoria*	Färberkamille
Anthericum liliago*	Graslilie
Antirrhinum hisp.	Löwenmäulchen
Asphodeline lutea	Junkerbilbe
Aster i. S.	Astern div.
Astrantia major*	Sterndolde
Boltonia asteroides	Scheinaster
Brunnera macrophylla	Vergissmeinnicht
Buphthalmum salicif.*	Ochsenauge
Calamintha nep.*	Bergminze
Campanula i. S. *	Glockenblumen
Centaurea i. S.*	Flockenblumen
Centhrantus ruber	Spornblume
Cephalaria gigantea	Schuppenkopf
Coreopsis verticillata	Mädchenauge
Geranium i. S. *	Storchschnabel
Dianthus i. S.*	Nelken
Digitalis i. S. *	Fingerhut
Draba aizoides*	Hungerblümchen
Dracocephalum i. S. *	Drachenkopf
Echinacea purpurea	Sonnenhut

Echinops ritro	Kugeldistel
Epilobium angustif.*	Weidenröschen
Eryngium i. S.*	Edeldistel
Eupatorium i. S.*	Wasserdost
Euphorbia i. S.*	Wolfsmilch
Foeniculum vulgare	Fenchel
Gaura lindheimeri	Prachtkerze
Geum i. S.*	Nelkenwurz
Helenium i. S.	Sonnenbraut
Helianthemum i. S.*	Sonnenröschen
Helianthus i. S.	Sonnenblumen
Helichrysum italicum	Currykraut
Heliopsis scabra	Sonnenauge
Helleborus i. S.*	Christrosen
Hieracium aurantiacum*	Habichtskraut
Hyssopus officinalis	Ysop
Iberis sempervirens	Schleifenblume
Inula i. S. *	Alant
Jasione laevis*	Sandglöckchen
Kalimeris incisa	Schönaster
Knautia macedonica	Witwenblume
Lavandula angustif.	Lavendel
Linaria purpurea	Leinkraut
Linum perenne*	Lein
Lychnis coronaria	Samtnelke
Lythrum salicaria*	Blutweiderich
Malva i. S.	Malven
Mentha i. S.*	Minzen
Monarda i. S.	Indianernesseln

Nepeta i. S.*	Katzenminzen
Ononis spinosa*	Hauhechel
Origanum vulgare*	Oregano
Phuopsis stylosa	Rosenwaldmeister
Polemonium caeruleum	Jakobsleiter
Polygonum i. S.*	Knöterich
Potentilla i. S. *	Fingerkraut
Pulmonaria i. S.*	Lungenkraut
Pulsatilla vulgaris	Kuhsschelle
Salvia i. S. *	Salbei
Saponaria i. S.*	Seifenkraut
Satureja i. S.*	Bohnenkraut
Scabiosa i. S. *	Scabiosen
Sedum i. S.*	Fetthenne
Sidalcea i. S.	Präriemalve
Solidago i. S.	Goldrute
Solidago i. S.	Goldrute
Teucrium i. S. *	Gamander
Thymus i. S.*	Thymian
Verbascum i. S.*	Königskerzen
Veronica i. S. *	Ehrenpreis

i. S. = in Sorten

* = Wildpflanzen, auf gebietsheimische Herkunft achten

1. **Aufstellungsbeschluss**

- ## 8. Ausfertigung

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Dr. Dominik Geißler
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 zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.