

**Stadt Landau** in der Pfalz

**Bebauungsplan G3**  
**„Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“**

**Anlage 2**

---

Teil B

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 01. Juni 2023

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz



**ISU** – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung

Hermine-Albers-Straße 3

54634 Bitburg

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wird  
nach § 12 Abs. 3  
Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans.

## Inhaltsübersicht

<b>TEIL A</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
2.1	Grundflächenzahl – GRZ	6
2.2	Höhe baulicher Anlagen	6
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
8.1	Begrenzung der Versiegelung	9
8.2	Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Zentrale Oberflächenwasserbehandlung)	9
8.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
8.4	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen	10
<b>TEIL B</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Gestaltung der PKW-Stellplätze- / Parkplatzflächen sowie Zufahrten und Wege</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>11</b>
<b>TEIL C</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Erschließungsplanung</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Radonvorkommen und -vorsorge</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Erschütterungen / Geothermie</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung</b>	<b>17</b>

<b>10</b>	<b>Barrierefreies Bauen .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Entwässerung / Schutz vor Starkregenereignissen.....</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Nachbarrecht .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Geförderter Mietwohnungsbau und Barrierefreiheit.....</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Grünordnerische Hinweise .....</b>	<b>19</b>
14.1	Allgemeine Hinweise .....	19
14.2	Begrünungsplan zum Bauantrag .....	19
14.3	Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der potenziellen Nutzungszeiten durch Fledermäuse, ggf. vorherige Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz und weitergehende Schutzmaßnahmen: .....	19
14.4	Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung.....	20
14.5	Kombination von Dachbegrünung und Solar-/Photovoltaikanlagen .....	20
14.6	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	20
14.7	Brauchwassernutzung .....	20
<b>TEIL D</b>	<b>PFLANZLISTE.....</b>	<b>22</b>
<b>TEIL E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>25</b>

## Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan), der gemäß § 12 Abs. 3 Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, im Rahmen der hier festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 werden einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Ihre Zulässigkeit ergibt sich allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Rechtsplans.

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 untergliedert, um die geplante Wohnbebauung zu realisieren.

Die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Baufenster WA1 und WA2 ergibt sich aus den Festsetzungen, die zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 16 – 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen (GH als Höchstmaß) gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

### **2.1 Grundflächenzahl – GRZ**

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO ist gemäß Planeintrag folgendermaßen festgesetzt:

WA1: 0,7

WA2: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu folgender Grundflächenzahl (GRZ 2) überschritten werden:

WA1: 0,9

WA2: 0,7

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im WA 1 und WA 2 als Höchstmaß der Gebäudehöhe in Meter über NHN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist zu messen an der Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern die Gebäudeoberkante, bei geneigten Dächern die Firsthöhe). Die maßgebenden unteren Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhe sind der Planzeichnung für das WA1 und WA2 zu entnehmen. Der Bezugspunkt A wird dem WA1 und der Bezugspunkt B dem WA2 zugeordnet.

Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt:

im WA 1: 187,50 ü NHN als Höchstmaß,

im WA 2: 188,00 ü NHN als Höchstmaß.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten und eingehauste Treppenausstiege um bis zu 1,5 m ist zulässig.

Dach- und Technikaufbauten sind mindestens um die Höhe des Aufbaus von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Dach- und Technikaufbauten sind in einem einheitlichen Material und Farbton seitlich einzufassen. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger), Aufzugsüberfahrten, Oberlichter, Wegeflächen, Dachterrassen sowie Lüftungsauslässe/-rohre zulässig.

Technikaufbauten sind von ihrer Anordnung zu konzentrieren.

Als technische Dachaufbauten zählen Lüftungs- und Klimaanlage, die zum Betrieb des Gebäudes erforderlich sind. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zählen nicht als technische Dachaufbauten und bleiben daher bei der Höhenermittlung unberücksichtigt

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich für die Teilgebiete WA1 und WA2 aus den diesbezüglichen Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 ist das Vortreten von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen, Terrassen, Lichtschächte usw. über die Baugrenzen bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

Bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen (wie z.B. Tiefgaragen und Kellergeschosse), sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, außer Tiefgaragen und Garagengeschossen, sowie überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sowie überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Lage der Tiefgaragen und der Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgesetzt. Gleiches gilt für die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

## **6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bis zur endgültigen Fertigstellung der Erschließung des Plangebiets G3 über das östlich angrenzende Plangebiet G4 die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zunächst zur Erschließung des Plangebiets G3 über die Wollmesheimer Höhe / L 509 und die noch bestehende öffentliche Verkehrsfläche des Schlittweges zu nutzen ist.

Mit endgültiger Fertigstellung und Verkehrsübergabe der Erschließung des Plangebiets G3 über das östlich angrenzende Plangebiet G4, gilt die in der Planzeichnung eingetragene Festsetzung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg.“

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dienen im Allgemeinen der Sicherstellung der landwirtschaftlichen Verkehrswegeverbindungen sowie der Unterbringung des Fuß- und Radverkehrs.

## **7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Angleichung des Geländenniveaus zur geplanten neuen Erschließungsstraße sind Abtragungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von 1,60 m vom ursprünglichen Gelände zulässig. Die Auffüllung ist zum Schlittweg hin abzuböschten. Das Herstellen von Stützmauern ist nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Begrenzung der Versiegelung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

### **8.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Zentrale Oberflächenwasserbehandlung)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum neuen Regenrückhaltebecken östlich angrenzend an das Plangebiet zu leiten, sofern es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder als Brauchwasser genutzt wird.

### **8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

#### **8.3.1 Randliche Eingrünung (A1)**

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A1 sind insgesamt fünf Bäume der Arten Walnuss und Birne zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Bäume (Qualität: HmB 16/18, s. Pflanzliste im Anhang) zu ersetzen.

#### **8.3.2 Stellplatzbegrünung**

Auf privaten oberirdischen Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Auf die Pflanzliste in Teil D wird verwiesen.

#### **8.3.3 Südliche Ortsrandeingrünung (A2)**

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (A2) ist eine dichte Anpflanzung von Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand (2-reihige Hecke im Raster 1 x 1m) anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> sind hierzu in diesen Flächen 25 Sträucher im gestuften Aufbau sowie zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen; insgesamt sind mind. 90 Sträucher sowie 5 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Auf die Pflanzliste in Teil D wird verwiesen.

#### **8.3.4 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis zu 20° Neigung sind zu mindestens 70 % dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m<sup>2</sup>. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Flächige Ausfälle

der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind zu ergänzen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Vorzusehen sind Variationen in der Höhe der Substratmenge sowie das Einbringen von Totholz.

### **8.3.5 Dächer der Tiefgaragenflächen**

Die Dächer der Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut sind und nicht als Zufahrten der Tiefgarage sowie als Zuwegungen genutzt werden, sind flächenhaft und intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muss 0,5 m betragen.

### **8.3.6 Innere Durchgrünung der privaten Grundstücks- und Gartenflächen**

Die privaten Gartenbereiche sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sie sind zu mind. 25 % flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Pflanzliste in Teil D wird verwiesen.

Ausgenommen hiervon sind die privaten Gärten, die sich im Bereich der Anpflanzfläche (A2) befinden und für diese bereits grünordnerische Festsetzungen zur südlichen Eingrünung festgesetzt sind.

Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

## **8.4 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG)

Die Maßnahmen zur „Inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger Wohngebäude (einschl. sonstiger zulässiger Gebäude wie nicht störende Gewerbebetriebe) auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Die Maßnahmen auf Privatgelände (A2) werden den privaten Grundstückseigentümern zugeordnet und sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baulichen Anlage umzusetzen.

### **8.4.1 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kennzeichnung „E1“) sind die dort vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist im Folgejahr an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen (Qualitäten: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Bäume HmB 16/18, s. Pflanzliste im Anhang).

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen zum Erhalt von Bäumen entlang der Straße "Wollmesheimer Höhe" gilt: Die dort entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle in der Mindestqualität HmB 16/18 gleichartig zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Wurzel- und Kronenbereichs sind zu unterlassen. Ausgenommen hiervon sind Pflegeschritte und sonstige notwendige Pflegemaßnahmen.

## **Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

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

#### **Gartenbereiche**

Die privaten Gartenbereiche dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Anlage von Stein- und Kiesgärten ist unzulässig. Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Erschließungswege und Nebenanlagen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **2 Gestaltung der PKW-Stellplätze- / Parkplatzflächen sowie Zufahrten und Wege**

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

PKW-Stellplätze- / Parkplatzflächen sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfüßiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Kunststoff-Rasenwaben, Splittdecken, wassergebundene Decken) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 herzustellen.

### **3 Einfriedungen**

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

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der öffentlichen Grünflächen dürfen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg), eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Im seitlichen 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.

## Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

### 1 Erschließungsplanung

Im Rahmen der Erschließungsplanung einzelner Teilbereiche der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Versorgungsträger rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen sowie rechtzeitig vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen sind die VDE-Bestimmungen und das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, zu berücksichtigen. Durch Bepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.“

Bei Planungen von Straßen und Wegen sind die Anlieger im Rahmen der Ausbauplanung zu beteiligen.

### 2 Radonvorkommen und -vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann in 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.

Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Landau mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>- zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

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:

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.

### **3 Bodenschutz**

#### **Bodeneingriffe /Allgemeine Regelwerke**

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

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Die Bauarbeiten werden seitens eines Mitarbeiters eines Amtes überwacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Grabungsschutzgebiet Nr. 24 befindet. Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### **Erdaushub**

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

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

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

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

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

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

### **Baustellenabfälle**

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial (Baugrube) verwendet werden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird verwiesen.

### **Objektbezogenen Baugrunduntersuchungen**

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

## **4 Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau in der Pfalz liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Der westliche Teilbereich des Plangebiets wurde bisher mittels einer Luftbildauswertung hinsichtlich potenzieller Kampfmittelfunde untersucht. Dabei konnten Kampfmittelfunde für diesen Bereich nicht ausgeschlossen werden. Es wurden weitere nähere technische Untersuchungen durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen. Das Ingenieurbüro Roth & Partner wurde im Anschluss daran

damit beauftragt Baugrunduntersuchungen durchzuführen und in diesem Zuge 12 kampfmittelverträgliche Schneckenbohrungen bis 6,00 m unter GOK inkl. temporärer PVC-Verrohrung und Freimessung der Bohrbereiche hinsichtlich der Kampfmittel vorzunehmen. Bei den Bohrungen konnten keine Hinweise auf im Untergrund verbliebene Kampfmittel festgestellt werden. Die im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführte Kampfmittelfreimessung bezieht sich nur auf die Erkundungspunkte und stellt keine Freimessung für die Baumaßnahme dar.

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

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

## **5 Denkmalschutz**

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 23.07.2022 ist darauf hinzuweisen, 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.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl S. 245) hinzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine fortwährende Betreuung der Aushubarbeiten durch einen vom Land bestellten Archäologen erforderlich werden kann.

Beim Antreffen archäologischer Objekte ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Landau sowie die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu informieren und ein entsprechender Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Jeder zutage kommende, archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende, archäologische Fund, unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

## **6 Erschütterungen / Geothermie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Erdbebenzone I. Auf die Vorschriften für das Bauen gemäß DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird hingewiesen. Natürlich bedingte sowie geringfügige induzierte Erderschütterungen sind möglich.

## **7 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG**

Die Deutsche Telekom GmbH ist im Zuge der Planung mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu beteiligen, um eventuelle Baumaßnahmen im Hinblick auf vorhandene oder neue bzw. entfallende TK-Linien zu koordinieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

## **8 Brandschutz**

### **Feuerwehr-Aufstellflächen**

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 und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5 1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.

Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Zur Gestaltung von Flächen für die Feuerwehr auf oder an den Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) wird auf die Anlage E „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen /Liste der Technischen

Baubestimmungen vom 17.07.2000 (Min.Bl. 11/2000 S. 260 und Anlagen 7.4/1, 7.4/2 vom 1.10.2015 (Amts. Bl. Nr. 8/2015, S. 154) hingewiesen.

### **Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge 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.). Gemäß der Stellungnahme der Feuerwehr Landau vom 04.05.2022 ist zur Sicherstellung des Grundschatzes eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen. Die Wassermenge 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von zwei Stunden muss den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Bekämpfung zur Verfügung stehen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331/I-VII, den Hydrantenrichtlinien, geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN EN 14384 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN EN 14339) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Der Abstand zwischen den Hydranten ist mit höchstens 80 bis 100 m festzulegen. Der Netzdruck in den Versorgungsleitungen darf an keiner Stelle der Entnahmestellen (Hydranten) unter 1,5 bar fallen

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

### **Brandschutz Dachbegrünung**

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

## **9 Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung**

Die Energie Südwest Netz GmbH ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Koordinierung von Erd- und Bauarbeiten für die Sicherung von Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung an der Planung zu beteiligen.

## **10 Barrierefreies Bauen**

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

## **11 Entwässerung / Schutz vor Starkregenereignissen**

### **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. Auf entsprechende Vorkehrungen zur Hochwasservorsorge wird hingewiesen. Als geeignete Maßnahme wird z.B. die Erhöhung von Zugängen auf ein Maß von mindestens 0,20 m über dem Bezugspunkt der Straße (Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden.

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

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Stadt Landau wird verwiesen. Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist im Planbereich in Bezug auf Starkregen keine direkte Betroffenheit vorhanden. Jedoch sind im südlichen näheren Umfeld potentielle Überflutungen an Tiefenlinien als auch hohe Abflusskonzentrationen möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei abflußwirksamen Grundstücksflächen, die größer als 800 m<sup>2</sup> sind, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gefordert wird.

### **Niederschlagswasser**

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag wird verwiesen.

## **12 Nachbarrecht**

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

## **13 Geförderter Mietwohnungsbau und Barrierefreiheit**

Zur Sicherung der von der Stadt ausgearbeiteten Anforderungen zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und zur Barrierefreiheit wird für den Teilbereich WA1 und WA2 zwischen der Stadt Landau und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag, der den Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und den Anteil an barrierefrei zu errichtenden Geschosswohnungsbau festlegt.

## 14 Grünordnerische Hinweise

### 14.1 Allgemeine Hinweise

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar zu beschränken.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Pflanzmaßnahmen bzw. Einfriedungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

### 14.2 Begrünungsplan zum Bauantrag

Die Einhaltung der getroffenen landespflegerischen Festsetzungen wird im Baugenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt, dass dem Bauantrag ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist. Dieser wird damit zum Bestandteil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen sowie zum Gegenstand der Baugenehmigung.

### 14.3 Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der potenziellen Nutzungszeiten durch Fledermäuse, ggf. vorherige Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz und weitergehende Schutzmaßnahmen:

Höhlenbäume stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Eine Quartiernutzung ist sowohl im Sommer als auch im Winter denkbar. Im Fall einer erforderlichen Rodung von Höhlenbäumen sollte diese im Oktober stattfinden, da dann die Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Fledermäusen relativ gering ist und die Tiere noch aktiv sind, so dass sie im Fall einer Störung flüchten können. Falls Rodungen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind Kontrollen der Baumhöhlen auf Fledermausvorkommen mit Hilfe einer Höhlenkamera durchzuführen. Im Fall eines positiven Befundes ist der Baum bis zur Beendigung der Quartiernutzung bzw. der Winterruhe stehen zu lassen, falls dies nicht möglich ist, ist eine Bergung und Umsiedlung der Tiere durchzuführen.

#### Hinweis zur Zeitenbeschränkung von Eingriffen

In diesem Kontext ist die Zeitenbeschränkung (= Schutzmaßnahme) durch entsprechende analoge Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG anzuführen; ein Eingriff (insb. Beseitigung, Rodung, Abtrieb) in örtliche Gehölzbestände ist daher ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Diese Schutzmaßnahme sollte vertraglich zur Bauleitplanung geregelt werden, zusammen mit denjenigen zur externen Kompensation.

#### **14.4 Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung**

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen dämmerungs- und nachtaktiver Tiere, insbesondere Fledermäuse und Insekten (Nachtfalter, Käfer), durch Außenbeleuchtung, sind bei der Planung der Beleuchtungsanlagen folgende Grundsätze zu beachten:

- Verwendung von Lampen mit einem UV-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampflampen, Natrium-Xenon-Lampe, Lampen mit UV-Filter),
- Vermeidung einer diffusen Abstrahlung von Licht durch Verwendung von Beleuchtungen mit gerichteter Lichtabgabe (z.B. Straßenleuchten mit Primatechnik).

#### **14.5 Kombination von Dachbegrünung und Solar-/Photovoltaikanlagen**

Die Stadt Landau verfügt seit dem 06.07.21 über eine Solarrichtlinie. Durch diese wird die Bauherrin oder der Bauherr im Grundstückskaufvertrag bzw. im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf mindestens 50% der geeigneten Dachflächen des von ihr oder ihm zu errichtenden Gebäudes Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu errichten und auf Dauer zu nutzen. Ausgenommen von dieser sogenannten Solarpflicht sind jedoch unter anderem Vorhaben, bei denen die textlichen Festsetzungen bereits eine Dachbegrünung vorschreiben. Aus diesem Grund ist die Errichtung und Nutzung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage im vorliegenden Fall nicht notwendig. Aus fachlicher Sicht wird die Kombination aus Solaranlage und Dachbegrünung begrüßt.

#### **14.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Maßnahmen aus den folgenden Ökokontoflächen der Stadt Landau dem Eingriff zugeordnet: Flurstücksnummer 2675, Gemarkung Landau. Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben sollen die derzeit vorhandenen sehr monotypischen und artenarmen Sukzessionsgesellschaften bestehend aus artenarmen Hochstaudenfluren und Brombeergebüschen in ein arten- und strukturreiches Biotopgrundstück mit standortgerechtem Feldgehölz und artenreichem Grünland entwickelt werden. Der Sukzessionsbewuchs der Ausgleichsfläche wurde im Auftrag des Umweltamts bereits im Winterhalbjahr 2020/2021 und 2021/2022 gemulcht und wird im Herbst 2022 als Wiesenfläche eingesät. Um eine Grünlandfläche zu entwickeln, wird die Fläche in den ersten drei Jahren (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zweimal jährlich gemäht (Winterschnitt: bis Ende Februar, Sommerschnitt ab Mitte Juni) und das Mähgut wird abtransportiert. Die Pflege dieser Flächen wird vom Umweltamt übernommen. Weiteres zur Kostenerstattung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **14.7 Brauchwassernutzung**

Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

## **15 Einfriedungen**

Bei Einfriedungen, insbesondere entlang von Wirtschaftswegen, wird auf die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz § 42 sowie dem Landesstraßengesetz § 1 Abs. 5 hingewiesen.

## Teil D Pflanzliste

### Stellplatzbegrünung:

---

Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen:

Qualität: **14/16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt**

*Tilia cordata* 'Greenspire' (Stadt-Linde)

*Tilia cordata* 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde)

*Fraxinus excelsior* 'Westhofs Glorie' (Straßen-Esche)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Acer platanoides*

*Alnus cordata* Italienische Erle

*Alnus incana* Grau-Erle

*Alnus x spaethii* Purpur-Erle

*Celtis australis* Euopäischer Zürgelbaum

*Quercus petraea* Traubeneiche

*Tilia americana* Amerikanische Linde

### Innere Durchgrünung:

---

Qualitäten: Bäume I. Ordnung, 12-14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt

Bäume II. Ordnung, 10-12 cm Stammumfang, 3x verpflanzt

#### Bäume I. Ordnung:

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)

*Juglans regia* (Walnuss)

*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

*Quercus petraea* (Trauben-Eiche)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Tilia cordata* (Winter-Linde)

*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

**Bäume II. Ordnung:****Obsthochstämme**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**Sträucher:**

Qualitäten: Sträucher i.S. einer Hecke: mind. 60-100 Höhe, verpflanzt

Solitär-Sträucher: mind. 100-150 cm Höhe, verpflanzt

*Corylus avellana* (Hasel)

*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel

*Ligustrum vulgare* Liguster

*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

*Rosa spec.* Wildrosen (z.B. *Rosa canina*, *arvensis*, *gallica*, *rubiginosa*, *agrestis*, *tomentella*, *coriifolia*, *villosa*)

*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

**Südliche Randeingrünung (A2)**

---

**Sträucher:**

2x verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

Acer campestre „Elsrijk“	-	Feldahorn
Acer monspessulanum	-	französischer Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	-	Säulenhainbuche
Corylus columa	-	Baumhasel
Pyrus calleryana „Chanticleer“	-	Birne
Sorbus aria „Magnifica“	-	Mehlbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia „Brouwers“	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

## Teil E      **Verfahrensvermerke**

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1.	Stadtrat	am	13.11.2018
1.2.	Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.11.2018
2.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>		
2.1.	Mit Schreiben	vom	27.04.2021
2.2.	Durchführung der Beteiligung	bis	14.05.2021
3.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>		
3.1.	Ortsübliche Bekanntmachung	am	22.04.2021
3.2.	Durchführung der Beteiligung	vom bis	30.04.2021 14.05.2021
4.	<b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>		
4.1.	Stadtrat		22.11.2022
5.	<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>		13.12fBrand.2022 bis 31.01.2023
6.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>		
6.1.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs	am	05.12.2023
6.2.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats	vom bis	13.12.2022 31.01.2023
7.	<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>		
7.1.	Stadtrat	am	

8. **Ausfertigung**

Landau in der Pfalz,  
Die Stadtverwaltung

Dr. Dominik Geißler  
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 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.