

STADT LANDAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„C29 A- Studentenwohnen“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

**ENTWURF**

Fassung für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 05.09.2011



#### Auftraggeber

##### **BF Baubetreuung GmbH**

Ansprechpartnerin: Frau Maria Frederking

Untere Hauptstraße 161

76863 Herxheim

Telefon: 07276 / 919101

Fax: 07276 / 919161

E-Mail: [bf-baubetreuung@t-online.de](mailto:bf-baubetreuung@t-online.de)

#### Verfahrensführende Kommune

##### **Landau in der Pfalz**

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Ansprechpartner: Herr Kajetan Lis

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 13-6101

Fax: 06341 / 13-6819

E-Mail: [kajetan.lis@landau.de](mailto:kajetan.lis@landau.de)

#### Auftragnehmer



##### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL

Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL

Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

Fax: 0631 / 36158-24

E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)

Internet: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)



## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) und Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-  
beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am
4. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit am
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.  
§ 3 Abs. 1 BauGB am  
und
6. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den  
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am
9. Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom  
bis einschließlich
10. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
11. Ausfertigungsvermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeich-  
nung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen  
gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden  
Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
  
Landau i. d. Pfalz,  
  
Die Stadtverwaltung  
  
  
Hans-Dieter Schlimmer  
Oberbürgermeister
12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

#### 1 Art der baulichen Nutzung

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

**Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzungsart jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet.

##### 1.1 WA1 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind im Gebiet **WA1** gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im Gebiet **WA1** nur ausnahmsweise zulässig:

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

1.1.3 Ausnahmsweise können im Gebiet **WA1** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Gebiet **WA1** nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### 1.2 WA2 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind im Gebiet **WA2** gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im Gebiet **WA2** nur ausnahmsweise zulässig:

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

1.2.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im Gebiet **WA2** nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2.4 Ausnahmsweise können im Gebiet **WA2** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2.5 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Gebiet **WA2** nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:



- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden darf.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossfläche (§ 16 und § 20, § 21 a BauNVO)

2.2.1 Für das Plangebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21 a Abs. 4 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen (wie z.B. Rampen und Fahr-gassen) in Vollgeschossen unberücksichtigt.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Für das Plangebiet werden eine Gebäudemindesthöhe (GHmin) von 9,0 m und eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 12,0 m festgesetzt.

2.3.2 Als Gebäudehöhe wird das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert.

2.3.3 Höhenbezugspunkt 1:

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m wird für die in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 1, 2 und 3 bezeichneten Baufelder, die Oberkante des Fertigausbau der Thomas-Nast-Straße gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen senkrecht zu der Mitte der für das Gebäude 3 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Baulinie, bestimmt.

Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen an, so dürfen GHmin und GHmax um das Maß der Steigung angepasst werden.

2.3.4 Höhenbezugspunkt 2:

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m wird, für das in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 4 bezeichnete Baufeld, die Oberkante des Fertigausbau der August-Croissant-Straße gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen senkrecht zu der Mitte der für das Gebäude 4 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten südlichen Baulinie, bestimmt.



### **3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

3.1.1 Für die in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 1 und 2 bezeichneten Baufelder wird folgende abweichende Bauweise a definiert: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.1.2 Für die in der Planzeichnung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Gebäude 3 und 4 bezeichneten Baufelder wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

3.2.2 Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Überschreitung der Baulinie zur Errichtung von Treppenhäusern, abgesetzten Treppentürmen, Feuertreppen, Vordächern und Windfängen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 6,0 m.

3.2.3 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

### **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**

#### **4.1 Nebenanlagen**

4.1.1 Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.1.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen straßenseitiger Baulinie und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern.

4.1.3 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Gesamtgröße von max. 60 cbm (Summe aller Nebenanlagen) zulässig. Die Größe einer Nebenanlage in Form eines Gebäudes ist auf max. 30 cbm begrenzt.

#### **4.2 Garagen und Stellplätze**

4.2.1 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

4.2.2 Stellplätze oder Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in Form eines Gargengeschosses in der Erdgeschosszone eines Gebäudes zulässig.

4.2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

4.2.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch nur auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Entwurfsplan dargestellten Flächen.



**5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**5.1 Lärmpegelbereiche**

5.1.1 An den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

**5.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109<sup>1</sup> „Schallschutz im Hochbau“**

5.2.1 Bei Errichtung von Gebäuden, mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

5.2.2 Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

<sup>1</sup> Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadt Landau, Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung (Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz) eingesehen werden.



5.2.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

5.2.4 Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

5.2.5 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

**Hinweise:**

- In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.
- Die wegen der Verkehrslärmeinwirkungen vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen mindern auch die durch die Parkverkehre in den Parkebenen und auf dem Parkplatz verursachten Geräuscheinwirkungen in den geplanten Aufenthaltsräumen der vier Gebäude.

**6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)**

6.1 Die **Pflanzliste** der landespflegerischen Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.

**6.2 Begrünung des Baugrundstücks**

6.2.1 Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind auf dem Baugrundstück 38 Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste in Kapitel D zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten von bis zu maximal 5,0 m sind zulässig. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

6.2.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstreifen ist - soweit dies platztechnisch möglich ist - eine zweireihige Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste in Kapitel D anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.



### 6.3 Begrünung von Stellplätzen auf den Baugrundstück

- 6.3.1 In Ergänzung der unter A 6.2 getroffenen Festsetzungen wird bestimmt, dass im Plangebiet je vier Stellplätze für PKW, die sich nicht in Gebäuden befinden, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste in Kapitel D zu pflanzen ist. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.
- 6.3.2 Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme können auf die erforderliche Anzahl der zur Begrünung des Baugrundstücks erforderlichen Bäume (siehe hierzu A 6.2) angerechnet werden

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dachform und -neigung

- 1.1.1 Zulässig sind gegeneinander versetzte Pultdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° sowie Flachdächer.

**Hinweis:** Eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen.

- 1.1.2 Die Dachflächen von gegeneinander versetzten Pultdächern müssen die gleiche Dachneigung haben.
- 1.1.3 Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

#### 1.2 Materialien im Dachbereich

- 1.2.1 Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig. Ebenfalls zulässig sind Blecheindeckungen. Stark reflektierende Materialien dürfen jedoch nicht verwendet werden.

- 1.2.2 Die Farbe der Dacheindeckung hat aus den Farbspektren rot bis rotbraun, grau / anthrazit sowie zinkfarben zu erfolgen.

**Hinweis:** Gemäß dem Merkblatt *M 153* (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das insbesondere von unbeschichteten metallgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.



### **1.3 Fassadengestaltung**

- 1.3.1 Für die Außenwandflächen ist nur Putz sowie deckend gestrichenes Sichtmauerwerk zulässig.
- 1.3.2 Zur Fassadengestaltung von Garagengeschossen sind auch andere, jedoch nicht glänzende oder reflektierende Materialien zulässig.
- 1.3.3 Fassaden sind überwiegend in gebrochenem weiß, hellgrau oder in sonstigen hellen, abgemischten Farben (sog. „Pastelltöne“) aus dem Farbspektrum ocker, beige, sand und gelb zu gestalten. Glänzende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig

### **1.4 Nebengebäude**

- 1.4.1 Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

### **1.5 Energiegewinnungsanlagen**

- 1.5.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

## **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 2.1.1 Eine Aufschüttung des Grundstücks ist unzulässig.
- 2.1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.3 Zur Befestigung von Stellplätzen, die sich nicht in Gebäuden befinden, sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen.
- 2.1.4 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

## **3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 3.1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur entlang der zur Neustadter Straße hin orientierten Grundstücksgrenze und nur in Form einer Hecke bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 3.1.2 Einfriedungen zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.1.1 zugeordnet werden können, sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig

## **4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 4.1.1 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden und nur bis zu einer Fläche von 0,25 qm je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten
- 4.1.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

## **5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

- 5.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.



## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 2 Freiflächen- und Bepflanzungsplan

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

### 3 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### 4 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. zur Gartenbewässerung, zuzuführen.
- Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

### 5 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		



## 6 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

## 7 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind bei der Stadt Landau nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren.

## 8 Denkmalschutz

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- 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 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) 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, Außenstelle 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.
- Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.



## 9 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

## 10 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 02/2008) erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein



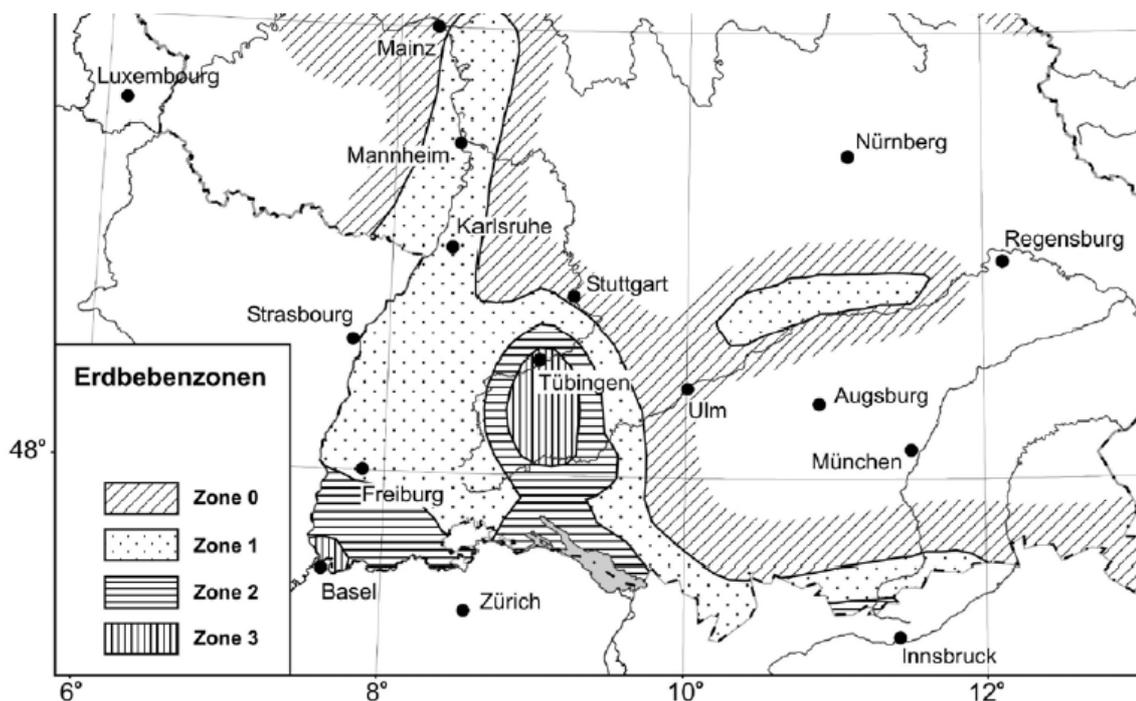
normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet von Landau mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

## 11 Hinweise zum erdbebensicheren Bauen

Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erdbeben als seismologisch aktive Region bekannt ist. Seismotektonisch wird der Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wie auch das übrige Stadtgebiet - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ sowie der DIN 4150-1 bis -3 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird daher hingewiesen.



Erdbebenzonen in Deutschland auf Basis der DIN 4149

(Quelle: DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, 2005)

## 12 Hinweise zu der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Landau, Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung (Königstraße 21, 76829 Landau) eingesehen werden.



## D PFLANZLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für die Gartenflächen können auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

### 1 Begrünung des Baugrundstücks - Bäume -

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

Mindestgröße von Pflanzbeeten: 8 qm (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel		

### 2 Begrünung des Baugrundstücks - Sträucher -

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		

### 3 Begrünung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Mindestgröße von Pflanzbeeten: 8 qm (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel		