

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„GS 10, Gewerbegebiet Godramstein Süd“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung zum Satzungsbeschluss

17.10.2023



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Planungsbüro PISKE

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4. Bauweise.....	9
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
6. Verkehrsflächen	9
7. Maßnahmen, die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- und Starkregenschäden dienen.....	10
8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	10
9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
10. 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 .	11
11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
12. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
13. Zuordnungsfestsetzung.....	15
14. Bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)	16
TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	17
3. Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken.....	18
4. Werbeanlagen.....	18
TEIL C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	20
1. Grünordnerische Hinweise	20
2. Externe Ausgleichsmaßnahme	20
3. Artenschutz.....	20
4. Überschwemmungsgebiet.....	22
5. Wasserrechtliche Genehmigungspflichten	22
6. Bodenschutz.....	22
7. Solaranlagen	24

8.	Geothermische Nutzung	24
9.	Brandschutz	25
10.	Denkmalschutz.....	25
11.	Kampfmittel.....	26
12.	Radonvorkommen und -vorsorge.....	26
13.	Entwässerung.....	27
14.	Nachbarrecht.....	28
15.	Barrierefreiheit.....	28
16.	Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien	28
TEIL D PFLANZLISTE		29
TEIL E VERFAHRENSVERMERKE.....		32

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnungen darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden sowie
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter oder verarbeiteter Erzeugnisse handelt.

Unzulässig sind:

- Einzelhandel, soweit er nicht ausnahmsweise zulässig ist,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Allgemein zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 BauNVO sind sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit der Errichtung dieser Betriebswohnungen darf nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden sowie
- Einzelhandel, soweit er Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben ist und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung standortproduzierter oder verarbeiteter Erzeugnisse handelt.

Unzulässig sind:

- Einzelhandel, soweit er nicht ausnahmsweise zulässig ist,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Tankstellen, soweit es sich nicht um Betriebstankstellen handelt,
- Anlagen für kirchliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Emissionskontingentierung

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK – bezogen auf die Immissionsorte außerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete und Gewerbegebiete – nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	LEK in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GEe 1	55	40
GEe 2	55	40
GE 3	58	43
GE 4	60	45
GE 5	60	45
GE 6	60	45
GE 7	60	52

Für die innerhalb der im Plan dargestellten Richtungssektoren gelegenen Immissionsbereiche können die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente LEK_{zus} erhöht werden:

Richtungssektor	Richtungssektoren in °		Zusatzkontingent	
	(0° entspricht Nord)		In dB (A) /m ²	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	310,3	62,7	0	0
B	62,7	145,8	5	0
C	145,8	269,5	5	8
D	269,5	310,3	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der sich aus der Festsetzung der Emissionskontingente und der Grundstücksgröße ergebenden Immissionskontingente an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft ist im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren rechnerisch nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch dann, wenn der Immissionspegel den zulässigen Gesamt-Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten im Immissionsbereich um mindestens 15 dB unterschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird

- durch die Grundflächenzahl (GRZ),
- in den Allgemeinen und in den besonderen Wohngebieten durch die Zahl der Vollgeschosse und
- in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten durch die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)

festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

- für das Gewerbegebiet: 0,8
- für das eingeschränkte Gewerbegebiet: 0,8

- für das besondere Wohngebiet: 0,4
- für das allgemeine Wohngebiet WA 1a: 0,3
- für das allgemeine Wohngebiet WA 1b: 0,4

Im Gewerbegebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung festgesetzten GRZ bis zu einem Wert von 1,0 zulässig, sofern es sich um bodenschutzrechtlich zwingend erforderliche Versiegelungen handelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Besonderen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie

ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für

- Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind

um bis zu 50 %, überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte oder Dachausgänge) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Sofern ein bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehendes Gebäude die Baugrenzen um maximal 1 m überschreitet, so kann ausnahmsweise beim Ersatz, einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes eine Überschreitung in vergleichbarem Maß zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen je Gebäudeseite für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Bauweise

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

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet entspricht die abweichende Bauweise a1 der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit dem Unterschied, dass die Längenbegrenzung für Gebäude innerhalb der abweichenden Bauweise entfällt.

Im Besonderen Wohngebiet WB 1 ist innerhalb der abweichenden Bauweise a2 an die straßenseitige Grundstücksgrenze anzubauen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 10 m² besitzen, sind im Allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im besonderen Wohngebiet sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 6,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückgesetzt zu errichten.

Im Gewerbegebiet GE 7 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 10 m zu dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässerflurstück der Queich (Flurstück 704/1) aufweisen. Dies gilt auch in Bezug auf Einfriedungen oder mögliche Holzlagerflächen.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

7. Maßnahmen, die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- und Starkregenschäden dienen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Bauliche Anlagen sind in einer dem Hochwasser- und Starkregenrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. Im gesamten Plangebiet sind

- bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie einer Unterspülung und dem Auftrieb widerstehen,
- bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die keinen schutzwürdigen Objekten dienen, sowie von Garagen, nur in Massivbauweise zulässig,
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Elektroverteilungen mindestens mit ihrer zentralen Abschalteneinrichtung oberhalb von 1,0 m über dem Niveau der Erschließungsstraße zu installieren,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig,
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen unterhalb von 1,0 m über dem Niveau der Erschließungsstraße nicht zulässig.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

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

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

Rodungsarbeiten bzw. die Baufeldräumung sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich

geschultes Personal zulässig. Habitatbäume sind rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren, danach zu fällen oder die Höhlungen ist mit glatter Folie, zu verschließen.

Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig.

10. 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.

Ausnahme: Wird mindestens 90 % eines Dachs mindestens extensiv begrünt, kann auf die Herstellung einer Anlage zur Solarenergienutzung auf den Dachflächen verzichtet werden.

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

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von zum Schlafen nutzbaren Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der den in der nachfolgenden Zeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.



Maßgeblicher Außenlärmpegel für die Außenbauteile von zum Schlafen nutzbaren Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von sonstigen Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der den in der nachfolgenden Zeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.



Maßgeblicher Außenlärmpegel für die Außenbauteile von sonstigen Aufenthaltsräumen

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm- Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Belüftung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 55 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, nur zulässig, wenn:

- die Belüftung durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, hergestellt wird,
- die Fenster an einer schallabgewandten Fassade angeordnet werden oder
- eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm erfolgt.

Im WA 1a, WA 1b, WA 2a, WA 2b, WB 1 und WB 2 ist die Belüftung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Räumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, nur zulässig, wenn:

- die Belüftung durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, hergestellt wird,
- die Fenster an einer schallabgewandten Fassade angeordnet werden oder
- eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm erfolgt.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

12. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Private Baugrundstücke

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dabei sind vorrangig standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu bepflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als durchgehende Heckenstruktur (ein- oder zweireihig anzulegen). Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neupflanzung gleich.

Ergänzend ist bei zusammenhängenden PKW-Stellplatzflächen bei einreihiger Anordnung je 4 Pkw-Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung je 8 Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den aktuellen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einen Stammumfang (StU) von 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.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Fassadenabschnitte, bei denen eine Fläche größer 50 qm fenster- oder türlos ist, sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

Dachflächen von Wohn- und Gewerbegebäuden mit einer Neigung von bis zu 20° sind mit einem mindestens 8 cm starken Substrat zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten) und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

Pflanzzeitpunkt

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

13. Zuordnungsfestsetzung

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden der Planung insgesamt 600 m² externe Ausgleichsfläche des folgenden Grundstücks aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet:

- Gemarkung Godramstein, Flurstück 6526, Gewanne „Auf dem Hirsch“, mit 938 m² Fläche

14. Bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen innerhalb der „Flächen mit aufschiebend bedingten Festsetzungen“ werden erst mit Bestandskraft eines Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz für den jeweiligen Geltungsbereich des Freistellungsbescheids 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)

Fassadengestaltung

Allgemeines Wohngebiet und Besonderes Wohngebiet

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Nicht zugelassen sind grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien. Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.

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

Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet:

Die Fassaden von Büro- oder Wohngebäuden sind zu verputzen, in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Nicht zugelassen sind grelle und verspiegelte Materialien. Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.

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

Dachform und Dachgestaltung

Allgemeines Wohngebiet und Besonderes Wohngebiet:

Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Die Höhendifferenz bei

gegeneinander versetzten Pulldächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Flachdachanteile bis max. 10% der Grundfläche des Hauptgebäudes sind zulässig.

Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet:

Es sind Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pulldächer zulässig. Die Höhendifferenz bei gegeneinander versetzten Pulldächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

Flach- und Pulldächer sind bei mindestens extensiver Begrünung mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig. Pulldächer dürfen nur so ausgerichtet werden, dass sie solarnutzbar sind.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Allgemeinen sowie im Besonderen Wohngebiet sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- sie müssen dem Hauptdach untergeordnet sein;
- je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig;
- je Dachseite entweder Gauben oder Dacheinschnitte;
- die Länge der Aufbauten und der Dacheinschnitte darf je Hauseinheit insgesamt max. 50 % der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge betragen; wobei die Breite der einzelnen Dachaufbauten oder Einschnitte 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.
- für Gauben: Abstände von den Giebelwänden und vom unteren Dachrand in der Schräge gemessen jeweils mind. 1,0 m.
- Abstand vom First des Hauptdaches in der Schräge gemessen mind. 0,5 m
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

Vorgärten

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Gebäudefronten einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Die Vorgartenzone ist zu mindestens 50 % flächendeckend mit Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu begrünen. Im Vorgarten ist zudem ein Baum mit Stammumfang von mindestens 12 cm (aus den Pflanzlisten A2 bzw. A2a) zu pflanzen. Dieser kann auf die in Festsetzung 11 geforderte Baumanzahl angerechnet werden. Pflanzflächenabdeckungen mit Stein, Schotter oder Kies sind im gesamten Vorgartenbereich nicht zulässig.

Einfriedung des Grundstücks

Im allgemeinen und besonderen Wohngebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen durchsichtige Einfriedungen bis 1,25 m in Form von Drahtzäunen, Stahlgitterzäunen, Holzgitterzäunen zulässig. Ein Hinterpflanzen mit Hecken ist möglich. Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen zur freien Landschaft dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >75% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Die Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich sind mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Massive Einhausungen sind zu begrünen.

3. Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken

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

Auf den privaten Baugrundstücken des allgemeinen und besonderen Wohngebietes sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen). Die Breite der Zuwege zum Eingang des Hauptgebäudes ist auf 1,50 m begrenzt.

Soweit nicht betriebliche oder bodenschutzrechtliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind in den Gewerbegebieten die PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen).

Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert laut DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

4. Werbeanlagen

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

Allgemeines und Besonderes Wohngebiet

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen an Gebäudefassaden und Einfriedungen sind bis zu einer Fläche von 0,5 m² je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante oder Attika der jeweiligen Gebäudefassade nicht überragen.

Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

Waagerechte Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzügen dürfen einzeln eine Fläche von 9,0 m² und in der Summe eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudefassade nicht überschreiten.

Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1,5 m und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Je Fahnentransparent und Einzelbuchstaben-Schriftzug darf eine Fläche von 3,0 m nicht überschritten werden.

Freistehende Werbemasten und Fahnenstangen sind nur ausnahmsweise zulässig und dürfen eine Höhe von 9,5 m nicht überschreiten. Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1,5 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen mindestens 1 m zurückstehen.

Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.

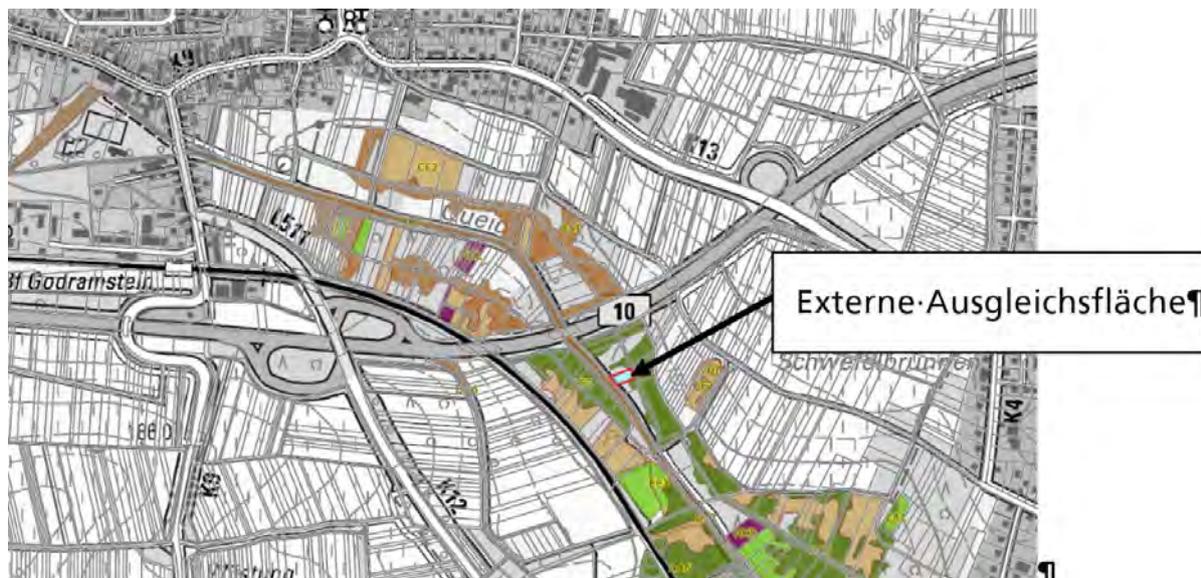
Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnerische Hinweise

Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden.

2. Externe Ausgleichsmaßnahme

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB aus dem Ökokonto der Stadt Landau zugeordnete externe Ausgleichsfläche von 600 m² befindet sich in der Gemarkung Godramstein in der Gewanne „Auf dem Hirsch“ auf dem Flurstück 6526. Dieses Flurstück weist eine Fläche von insgesamt 938 m² auf und wurde bereits als feuchte, artenreiche Glatthaferwiese mit dauerhaftem Bestand des Großen Wiesenknopfs entwickelt.



Lage der externen Ausgleichsfläche

3. Artenschutz

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

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

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

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

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

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) bestätigt.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar allgemein zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.
- Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Überprüfung auf Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetieren wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau hinzu zu ziehen. Gegebenenfalls wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.
- Sollten Bestandsgebäude abgerissen oder umgebaut werden, ist das Gebäude vor Baubeginn auf aktuelle und potentielle Nistplätze zu überprüfen. Sollte es durch den Abbruch oder Umbau von Bestandsgebäuden zu einem Verlust an Brutstätten für Gebäudebrüter kommen, ist dies durch die Installation von geeigneten, künstlichen Ersatzniststätten mindestens im Verhältnis 1:2 zu kompensieren.
- Sollten Arbeiten im südlichen Untersuchungsgebiet entlang der Bahnlinie stattfinden, so
 - a) ist vor Baubeginn das jeweilige Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun zu umgeben. Der verwendete Zaun sollte aus einem UV-beständigen, reißfesten

und robusten Material bestehen (z.B. HDPE-Bahnen in einer Materialstärke von ein bis zwei Millimeter). Der Zaun sollte etwa mit einer Höhe von 30 cm über der Geländeoberfläche aufgebaut werden und einen lückenlosen Anschluss an den Boden aufweisen. Dies kann durch Anschüttung des Zauns oder durch ein etwa 10 bis 15 cm tiefes Eingraben in das Erdreich geschehen.

- b) sind die dort lebenden Mauereidechsen von versiertem Fachpersonal abzufangen und in geeignete Bereiche umzusiedeln, z.B. auf die angrenzende Bahnlinie. Ggf. ist auch eine Vergrämung in diese Bereiche möglich.
- Sollte ein Abbruch oder Umbau der Gebäude auf den Flurstücken 5886, 5890/10 und 5890/14 mit Potential für Fledermausquartiere notwendig werden, sind die Bestandsgebäude auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Fledermausquartiere durch den Umbau oder Abriss von Bestandsgebäuden verloren gehen, sind diese im Verhältnis 1:5 zu ersetzen.

4. Überschwemmungsgebiet

Am nördlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich das durch Rechtsverordnung vom 29.04.2002 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Queich. Die Rechtsverordnung 31.566-281 ist zu beachten.

5. Wasserrechtliche Genehmigungspflichten

Die Queich ist als Gewässer II. Ordnung klassifiziert. Da das Plangebiet unmittelbar an das Gewässer angrenzt bedürfen die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers zweiter Ordnung entfernt sind, gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG), einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

6. Bodenschutz

Erdaushub

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

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

Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke

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

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

Baustellenabfälle

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

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

Altablagerungen

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit bekannten Bodenverunreinigungen einer ehemaligen Petroleumfabrik (Grundstücke Am Bahnhof 8b, 8c, 8d und 8e), welche in der Planzeichnung dargestellt ist. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes folgende Altablagerungen, welche im Bodenschutzkataster gelistet sind:

- Reg.-Nr.: 313 00 000-0257/000-00: Ablagerungsstelle Landau, Bruckahlmühlwiese.
- Reg.-Nr.: 313 00 000-5064/000-00: Ehem. Eisengießerei, Landau, Bahnhofsstr. 20.
- Reg.-Nr.: 313 00 000-3032/000-00: Bahnhofsgelände, Landau, Am Bahnhof 9.
- Reg.-Nr.: 313 00 000-3031/000-00: Betriebstankstelle Straßenmeisterei, Landau, Am Bahnhof 20

Sollten sich weitere 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.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen an die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Die Anlagen sind - z.B. durch Aufständigung oder wasserdichte Bauweise - gegen extreme Hochwasserereignisse zu sichern. Zur Minderung der Schadensrisiken wird weiterhin eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Hrsg: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 7. Auflage August 2016)

zu beziehen unter www.bmi.bund.de > Themen > Bauen und Wohnen > Bauen > Bauwesen > Arbeitshilfen, Leitfäden, Richtlinien Stand August 2018

7. Solaranlagen

Bei der Installation von Solaranlagen sind Blendungen auf die Verkehrsteilnehmer der umliegenden klassifizierten Straßen mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.

8. Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-kar-ten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

9. Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN EN 14339 (Unterflurhydranten), die DIN EN 14384 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

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

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen. Die Wassermenge 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden muss den örtlichen Verhältnissen entsprechender Weise zur Brandbekämpfung 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 gemäß 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 gemäß 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.

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

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

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

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

10. Denkmalschutz

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

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/

Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder der Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden, sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

11. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Vorhabenbezogene Untersuchungen werden empfohlen.

12. Radonvorkommen und -vorsorge

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

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/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:

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

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

13. Entwässerung

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.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei baulichen Anlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu erstellt werden, sollen die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Schutz vor Starkregenereignissen

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

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 (Karte 5 - Starkregenmodul oder <https://wasserportal.rlp.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 näheren Umfeld potentielle Überflutungen an Tiefenlinien als auch hohe Abflusskonzentrationen möglich.

Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

14. Nachbarrecht

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

15. Barrierefreiheit

Öffentlich zugängliche Gebäude, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gemäß DIN 18040-1, DIN 18040-2 und DIN 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.

16. Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die genannten DIN-Normen werden mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Landau zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Teil D Pflanzliste

A1 – Artenliste „artenreicher Gehölzstreifen – Sträucher“

STRÄUCHER

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

fettgedruckt: besonders insektenfreundlich

unterstrichen: Vogelnährgehölz

A2 – Artenliste „Bäume“

BÄUME

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

oder Hochstamm-Obstgehölze

A2a – Artenliste „Kleinbäume und nicht heimische Bäume“

BÄUME

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

Acer burgerianum	Burgen-Ahorn
Catalpa bignonioides 'Nana'	Kugel-Tropetenbaum
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Ginko biloba 'Blagoon'	Schmalwüchsiger Ginko
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie
Malus spec.	Zier-Apfel
Prunus spec.	Zier-Kirsche
Pyrus communis 'Beach Hill'	Stadtbirne
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

fettgedruckt: besonders insektenfreundlich

unterstrichen: Vogelnährgehölz

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

BLUMEN 30-50 %

BOTANISCHER NAME

Achillea millefolium

Achillea ptarmica

Angelica sylvestris

Barbarea vulgaris

Bistorta officinalis

Cardamine pratensis

Centaurea cyanus

Centaurea jacea

Cirsium oleraceum

Crepis biennis

Filipendula ulmaria

Galium album

Galium palustre

Geum rivale

Heracleum sphondylium

Hypericum tetrapterum

Leucanthemum

ircutianum/vulgare

Lotus pedunculatus

Lychnis flos-cuculi

Lysimachia vulgaris

Lythrum salicaria

Papaver rhoeas

Pimpinella major

Plantago lanceolata

Prunella vulgaris

Ranunculus acris

Rumex acetosa

Scorzoneroideis autumnalis

Silene dioica

Stellaria graminea

Succisa pratensis

DEUTSCHER NAME

Gewöhnliche Schafgarbe

Sumpf-Schafgarbe

Wald-Engelwurz

Echtes Barbarakraut

Schlangenknoöterich

Wiesen-Schaumkraut

Kornblume

Wiesen-Flockenblume

Kohl-Kratzdistel

Wiesen-Pippau

Echtes Mädesüß

Weißes Labkraut

Sumpf-Labkraut

Bach-Nelkenwurz

Wiesen-Bärenklau

Geflügeltes Johanniskraut

Wiesen-Margerite

Sumpfschotenklee

Kuckucks-Lichtnelke

Gewöhnlicher Gilbweiderich

Gewöhnlicher Blutweiderich

Klatschmohn

Große Bibernelle

Spitzwegerich

Gewöhnliche Braunelle

Scharfer Hahnenfuß

Wiesen-Sauerampfer

Herbst-Löwenzahn

Rote Lichtnelke

Gras-Sternmiere

Gewöhnlicher Teufelsabbiss

Trifolium pratense

Rotklee

GRÄSER 50 – 70 %

BOTANISCHER NAME

Alopecurus pratensis

Anthoxanthum odoratum

Arrhenatherum elatius

Carex leporina

Carex vulpina

Cynosurus cristatus

Festuca pratensis

Festuca rubra

Holcus lanatus

Poa pratensis

Trisetum flavescens

DEUTSCHER NAME

Wiesen-Fuchsschwanz

Gewöhnliches Ruchgras

Glatthafer

Hasenpfoten-Segge

Fuchs-Segge

Weide-Kammgras

Wiesenschwingel

Horst-Rotschwingel

Wolliges Honiggras

Wiesen-Rispengras

Goldhafer

Teil E **Verfahrensvermerke**

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	22.01.2019
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	04.02.2019
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung	am	07.07.2022
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB	vom bis	19.07.2022 01.08.2022
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB	vom bis	13.07.2022 01.08.2022
6.	Entwurfs- und Offenlagenbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	15.11.2022
7.	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB	vom bis	21.11.2022 13.01.2023
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs	am	17.11.2022
9.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	25.11.2022 13.01.2023
10.	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am	25.04.2023
11.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Entwurfs	am	04.05.2023
12.	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	12.05.2023 31.05.2023

-
13. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 08.05.2023 bis 31.05.2023
14. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB am
15. Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit seinem textlichen und zeichnerischen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
 Landau in der Pfalz, den
 Die Stadtverwaltung
- Dr. Dominik Geißler
 Oberbürgermeister
16. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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