Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

"D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, 1. Februar 2024

ENTWURF

Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 4

1 Art der baulichen Nutzung 4

1.1 Zulässige Nutzungsarten 4

1.2 Gliederung nach Emissionskontingenten 5

1.3 Gliederung des Plangebietes - Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel 7

2 Maß der baulichen Nutzung 8

3 Bauweise 9

4 Überbaubare Grundstücksfläche 9

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten 9

6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen 10

7 Verkehrsflächen 10

8 Versorgungsflächen 10

9 Öffentliche Grünflächen sowie Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 11

10 Maßnahmen, die bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- und Starkregenschäden dienen 12

11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Öffentliche Grünflächen 13

11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung 13

11.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB 14

11.3 Maßnahmen zum Artenschutz: 15

11.4 Schutz des Oberbodens 15

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 15

13 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen 16

14 Anpflanzen von Bäumen (Bereich öffentliche Verkehrsflächen) 17

15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bereich Baugrundstücke) 17

16 Zuordnungsfestsetzung 18

17 Befristete Zulässigkeit von Festsetzungen 18

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 19

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 19

2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen 19

ENTWURF

2.1 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen 19
2.2 Stellplatzbegrünung 20
2.3 Befestigte Flächen 20
2.4 Zeitpunkt der Pflanzung 20
2.5 Freiflächengestaltungsplan 20
3 Einfriedungen 21
4 Gestaltung von Werbeanlagen 21
5 Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze 22
TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 22
TEIL D ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 23
1 Artenschutz 23
2 Schallschutz DIN 4109 23
3 Bodenschutz 24
4 Brandschutz 24
5 Denkmalschutz 25
6 Kampfmittel 26
7 Radonvorkommen und -vorsorge 27
8 Wasser-, Storm und Fernwärmeversorgung, Telekommunikation, Richtfunk 27
9 Vorschriftennachweis 28
TEIL E PFLANZLISTE 29
TEIL F VERFAHRENSVERMERKE 31

ENTWURF

Teil A Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6, 8 und 9 BauNVO)

Hinweise:
Die Nummerierung der GE- / GI- und Versorgungsflächen folgt in der ersten Nummer bzw. Buchstabe den Festsetzungen zu A 1.2 (Emissionskontingente - z.B. GE 3 oder GI a, V 2). Eine zweite Nummer als Unternummer (z.B. GE 3.1 oder GI a.1 oder V 2.1) wurde vergeben, wenn Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung in den zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden. Alle textlichen Festsetzungen zur Hauptnummer (z.B. GE 3) beziehen sich jeweils auf alle Unternummern der Hauptnummer.

Alle genannten NHN - Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem DHHN 92.

1.1 Zulässige Nutzungsarten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Planzeichnung folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig - unter Berücksichtigung der Einschränkungen nach A 1.2 (Gliederung nach Emissionskontingenten) und A 1.3 (Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel) - sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit folgenden Einschränkungen:
  - Lagerplätze i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung) nicht zulässig. Die zugehörigen Baukörper (Hauptnutzung) sind vor Inbetriebnahme von Lagerplätzen zu errichten.
  - Schank- und Speisewirtschaften sind nur in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 zulässig,
- Trafostationen auf Baugrundstücken sind bei allen Anlagen und Nutzungen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen und in die Gebäude zu integrieren.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ist ausnahmsweise max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss, wenn zudem sämtliche nachfolgend genannte Ausnahmevoraussetzungen kumulativ erfüllt werden:
  - Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder für Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wie viele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden,
  - die Wohnung darf nicht größer als 10% der Betriebsfläche des Betriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) sein, max. jedoch 200 m² Wohnfläche nicht überschreiten (die Wohnfläche ist nach DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau" zu ermitteln),
  - Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen,
  - Die Wohnung ist in die Hauptnutzung zu integrieren, freistehende Wohngebäude sind ausgeschlossen.

ENTWURF

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung),
- Schank- und Speisewirtschaften in den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 6
- Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 6,
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter in den Gewerbegebieten GE 1 und 4 bis GE 6,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständiger Betrieb,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 12 BauNVO)

Allgemein zulässig - unter Berücksichtigung der Einschränkungen nach A 1.2 (Gliederung nach Emissionskontingenten) und A 1.3 (Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel) - sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Dabei sind Lagerplätze i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung) nicht zulässig. Die zugehörigen Baukörper (Hauptnutzung) sind vor Inbetriebnahme von Lagerplätzen zu errichten,
- Trafostationen auf Baugrundstücken sind bei allen Anlagen und Nutzungen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen und in die Gebäude zu integrieren.

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen als selbstständige bauliche Anlagen (Hauptnutzung),
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständiger Betrieb,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Gliederung nach Emissionskontingenten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8, 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe in die Teilgebiete Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6, Industriegebiete GI a bis GI e und Flächen für die Versorgung V 1 und V 2 gegliedert. In allen Gebieten ist ein Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, wenn die von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO abgestrahlten Schallemission an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente (L_{EK}) nach 45691:2006-12, Abschnitt 5 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente (LEK) nach (DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21, Bürgerbüro Zimmer 2) geben die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO an.

ENTWURF

TEILFLÄCHE	EMISSIONSKONTINGENT TAG	EMISSIONSKONTINGENT NACHT
	(06.00 - 22.00 UHR) IN dB(A)/m²	(22.00 - 06.00 UHR) IN dB(A)/m²
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	60	45
GE 4	60	45
GE 5	60	45
GE 6	60	45
GI a	65	54
GI b	65	51
GI c	64	45
GI d	61	45
GI e	61	45
V -1	60	45
V -2	65	55

Tabelle 1: Emissionskontingent

Für die schutzwürdigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm, die in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Richtungssektoren A bis B (deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle 2 zu entnehmen sind) liegend, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$, das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Sektor	ANFANG	ENDE	$L_{EK,zus,\ T}$	$L_{EK,zus,\ N}$
A	263,0	37,5	0	0
B	37,5	263,0	5	10

Tabelle 2: Zusatzkontingente je Sektor

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im UTM- Koordinatensystem folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung und zur Ermittlung der Immissionskontingente als maßgeblicher Immissionsort festgelegt:

Bezeichnung	Rechtswert (x)	Hochwert (y)
Bezeichnung	437.733,71	5.448.461,77

Tabelle 3: Referenzpunkt

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq L_{IK}$. Die maßgeblichen Immissionsorte sind dem Fachbeitrag Schall zu entnehmen. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten L_{EK} ergebenden, insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.3 Gliederung des Plangebietes - Ausschluss und Einschränkung der Nutzungsart Einzelhandel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 und 6 BauNVO sind auf der Basis des Einzelhandelskonzepts (einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau, Königsstraße 21) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (Landauer Sortimentsliste):

Innenstadtrelevante Sortimente*	**Nahversorgungsrelevante Sortimente**	
	Drogeriewaren	
	Getränke[1]	
	Nahrungs- und Genussmittel[2] (inkl. Back- und Fleischwaren)	
	Parfümerie- und Kosmetikartikel	
	Apothekenwaren (ohne rezeptpflichtige Artikel)	
	Schnittblumen	
	Zeitungen/Zeitschriften	
	Bastel-, und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
	Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
	Bücher	medizinische und orthopädische Artikel
	Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
	Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
	Elektronik und Multimedia[3]	Schuhe
	Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Spielwaren
	Glas / Porzellan / Keramik[4]	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportbekleidung
	Haus-, Bett- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Haushaltswaren[5]	Uhren / Schmuck
	Hörgeräte	

Tabelle 4: Innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landauer Sortimentenliste
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz, S. 127)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt darüber hinaus, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Landauer Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig sind. Bei diesen Betrieben sind zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 15% der Verkaufsfläche und bis zu maximal 120 m² Verkaufsfläche zulässig.

Nicht innenstadtrelevante Sortimente*		
	Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[10, 11], Motorradbekleidung Kfz- und Motorradhandel
	Bauelemente, Baustoffe[6]	Kinderwagen
	Bodenbeläge, Teppiche (Ausleg- und Einzelware)	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
	Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)[8]	Maschinen, Werkzeuge
	Elektrogroßgeräte	Matratzen / Bettwaren[7]
	Elektroinstallationsmaterial	Möbel[12]
	Erotikartikel	Pflanzen / Samen
	Fahrräder und technisches Zubehör	Rollläden / Markisen
	Farben, Lacke	Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
	Fliesen	Sanitärartikel
	Gardinen, Dekostoffe	Sportgroßgeräte[13]
	Gartenartikel / -geräte[9]	Tapeten
	Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Zoologische Artikel, lebende Tiere

Tabelle 5: Nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß Landauer Sortimentenliste

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Rechtsplan festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Grundflächenzahl - inkl. der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - maximal 0,8 betragen darf.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Höhe wird die Differenz zwischen dem nächst gelegenen Höhenbezugspunkt der erschließenden Straße gemäß Planeintrag in Grundstücksmitte (unterer Bezugspunkt) und dem höchst gelegenen Punkt der Dachhaut gemessen. Sobald die Erschließungsstraße hergestellt ist, gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse). Der obere Bezugspunkt der Höhe ist die Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern entspricht die Gebäudeoberkante der Oberkante der Attika; Bei Flachdachgebäuden mit Staffelgeschoss gilt als Gebäudehöhe die Gebäudeoberkante der Attika des Staffelgeschosses, bei geneigten Dächern die Firsthöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Aufzugschächte, Lüfter, Schornsteine, Ausbläser, Antennen, Abspanneinrichtungen für Umspannanlagen, Treppenhäuser und Treppenhausaufgänge um maximal 3,0 m der zulässigen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig. Technikaufbauten, die die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen überschreiten, sind mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen. Technikaufbauten sind von ihrer Anordnung zu konzentrieren und baulich allseitig (außer nach oben) einzuhausen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zählen nicht als technische Dachaufbauten und bleiben daher bei der Höhenermittlung unberücksichtigt.

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

Die Bauweise ist gemäß Eintrag im Rechtsplan festgesetzt. Es wird die offene, die geschlossene und die abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt keine Längenbeschränkung.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinie ist auf der gesamten Länge zwingend zu berücksichtigen. Ein Vortreten ist nicht zulässig, ein Zurücktreten nur mit untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Zugänge, Treppenhäuser).

Im GE 5.1. ist bei Gebäuden, die eine Höhe über 20 m aufweisen, für die über dieser Höhe liegenden Geschosse ein Zurückweichen von der Baulinie um max. 2,50 m zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zufahrten / Zugängen - sowie Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterirdische Zu- und Ableitungen inkl. hierzu erforderlicher unterirdischer Schachtanlagen zur Fernwärmezentrale sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig - nicht jedoch innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten (außer in Verlängerung der gekennzeichneten "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte", hier sind sie zulässig).

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, und nur sofern sie mindestens 1,0 m Abstand von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinien sind nicht zulässig.

Ab 50 notwendige Stellplätzen ist über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Je Grundstück sind höchsten zwei Grundstückszufahrten zulässig. Bei Grundstücken über 30.000 qm Grundstücksfläche ist je angefangene weitere 15.000 qm Grundstücksfläche je eine weitere Zufahrt zulässig.

ENTWURF

6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den im Rechtsplan entsprechend bezeichneten Flächen befindet sich eine 110 kV Freileitung inklusive Schutzstreifen sowie Strommasten der Pfalzwerke Netz AG. Innerhalb dieser Flächen ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen ohne Ab-/Umbau der Freileitung nicht zulässig. Die Herstellung/ Änderung der Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege), Bepflanzungen sind innerhalb der "von Bebauung freizuhaltenden Flächen" ohne Ab-/Umbau der Freileitung ebenfalls nicht zulässig.

Nach Ab-/Umbau der Freileitung entfällt diese Festsetzung (siehe befristete Zulässigkeit gemäß A 17).

7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Gebietserschließung sind mehrere Straßenzüge durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt:

- **Zweckbestimmung "Wirtschaftswege/Fahrradwege"**
  Die vorhandenen Wege im Norden und Osten des Planungsgebietes werden auf die Höhenlage der Erschließungsstraße angepasst und mit dieser verbunden. Sie dienen den landwirtschaftlichen Nutzern, der siedlungsnahen Erholung und der Fahrradverbindung zu den östlich liegenden Stadtteilen bzw. in die Kernstadt.

  Die vorhandene Zuwegung im Norden zur landwirtschaftlichen Hofstelle Kraftgasse 61 wird erweitert, so dass eine künftige Erschließung hergestellt werden kann, sofern eine Erweiterung oder Umnutzung der Betriebsstätte (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) vorgesehen wird.

- **Zweckbestimmung "Quartiersplatz"**
  Der Quartiersplatz ist niveaugleich auszubauen und mit mindestens 6 standortgerechten Hochstämmen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm zu bepflanzen.

- **Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"**
  PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Öko-Pflaster) auszuführen.

- **Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg"**
  Die Flächen sind niveaugleich auszubauen.

8 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung "Elektrizität"
Zulässig ist der Bau und Betrieb eines Umspannwerkes.

ENTWURF

Zweckbestimmung "Fernwärme und Strom aus überwiegend erneuerbaren Energiequellen"
Zulässig ist der Bau und Betrieb von Anlagen zur Prozeßwärmeerzeugung, einer Fernwärmeheizzentrale, eines Fernwärmekraftwerkes sowie die hierzu erforderlichen Leitungen, Kabel, Kanäle oder sonstigen Nebenanlagen.

Die maximal zulässigen Höhen gemäß Eintrag in den Rechtsplan gelten nicht für erforderliche aktive Lärmschutzeinrichtungen. Lärmschutzwände sind flächendeckend auf der gesamten Länge und Breite dauerhaft zu begrünen.

Zweckbestimmung " Elektrizität - Trafostation"
Zulässig ist die Errichtung von Trafostationen zur Elektroversorgung im Plangebiet. Die Anlagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Zweckbestimmung "Telekommunikationsversorgung"
Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen für die Telekommunikationsversorgung im Plangebiet. Die Anlagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

9 Öffentliche Grünflächen sowie Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m § 25a und 25b BauGB)

Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung und Gräben"
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung "ÖG 1", die am Ortsrand liegen und in denen auf der gesamten Fläche auch Entwässerungsgräben verlaufen, sind auf mind. 15% der Fläche in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau nach Pflanzliste E1 zu pflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit Regiosaatgut mit einem Gras-/Kräuteranteil von mind. 30/70 einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind fachgerecht zu ersetzen.

Zweckbestimmung "Park und Mulde"
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung "ÖG 2", in denen auf der gesamten Fläche auch Versickerungsmulden und Entwässerungsgraben verlaufen, sind standortgerechte Bäume und Sträucher nach Pflanzliste E1 in Gruppen aufgelockert zu bepflanzen. Dabei sind 15 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen sind mit Regiosaatgut mit einem Gras-/Kräuteranteil von mind. 30/70 einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Platzbereiche und Wege sind zulässig und in wassergebundener Bauweise auszuführen. Alternativ darf eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen) erfolgen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge mit einem Spitzenabflussbeiwert laut DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7.

Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung und Mulde"
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung "ÖG 3", die am Ortsrand liegen und in denen auf einem Großteil der Fläche auch Regenrückhaltemulden liegen, sind in aufgelockerten Gruppen standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher in gestuftem Aufbau zu pflanzen. Dabei sind mindestens 20 % der Flächen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste E1 zu bepflanzen. Die unbestockten Flächen

ENTWURF

sind mit Regiosaatgut mit einem Gras-/Kräuteranteil von mind. 30/70 einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind im 20,0 m Grünstreifen am südlichen Geltungsbereich zur visuellen Ortsrandgliederung im Abstand von jeweils 14,0 m untereinander Einzelbäumen als großkronige Hochstämme nach Pflanzliste E2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche "GFL 3" ist die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig und sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Die Herstellung von Regenrückhaltemulden innerhalb der Fläche "GFL 3" ist ebenfalls nicht zulässig.

Zweckbestimmung "Zwischenbegrünung"
Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "ÖG 4", die noch am Ortsrand liegt, ist mit Regiosaatgut mit einem Gras-/Kräuteranteil von mind. 30/70 einzusäen und bis zur Überplanung des Bebauungsplanes (2. Bauabschnitt) als naturnahe Gras- Krautflur zu unterhalten.

Zweckbestimmung "Verkehrsgrün / Mulde"
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die "Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün / Mulde" mit einer Gräsermischung mit Kräuteranteil einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünflächen dürfen durch Grundstückszufahrten von max. 6,5 m Breite unterbrochen werden, wobei der Abstand zwischen zwei Grundstückszufahren 3,0 m nicht unterschreiten darf.

Alle Zweckbestimmungen:
Für alle Grünflächen sind folgende Auflagen einzuhalten:
- Verbot von Umbruch, Düngung, Pestizideinsatz und Verdichtung
- Mindestpflanzqualitäten:
  Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mindestens 16 cm
  Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Die Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Abnahme aller Erschließungsanlagen des jeweiligen Bauabschnittes zu realisieren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

10 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 in den Bereichen GI und GE 4 bis GE 6 und den Flächen für die Versorgung sind in einer dem Hochwasser- und Starkregenrisiko angepassten Bauweise nach

ENTWURF

den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten. In diesen Bereichen 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,
- Kellergeschosse nicht zulässig
- Rückstausicherungen zum Schutz gegen Wasser aus der Kanalisation einzubauen,
- Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig,
- Elektroverteilungen mindestens mit ihrer zentralen Abschalteinrichtung in GE 5 und GE 6 oberhalb 140,5 m üNHN, im GE 4, GI sowie den Versorgungsflächen oberhalb von 139,8 m üNHN zu installieren,
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen in GE 5 und GE 6 unterhalb 140,5 m üNHN, im GE 4, GI sowie den Versorgungsflächen unterhalb von 139,8 m üNHN nicht zulässig.

11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Baugrundstücke

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Retentionsmulden zur Bewirtschaftung einzuleiten. Das Ableiten über angrenzende öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Die Einleitung in die Retentionsmulden innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist oberirdisch herzustellen. Das Einlaufbauwerk wird auf Antrag der Bauherren durch die Stadt kostenpflichtig hergestellt.

Der Abflussbeiwert c_m (mittlerer Abflussbeiwert nach DIN 1986-100, in der derzeit gültigen Fassung in Tab. 9) wird für die Gewerbegebiete auf 0,58 festgelegt. Es ist zudem ein Verdunstungsanteil von 35% des anfallenden jährlichen Niederschlages auf dem Grundstück zu erzielen (gemäß DWA 102 Teil IV, in der derzeit gültigen Fassung).

Der Abflussbeiwert c_m (mittlerer Abflussbeiwert nach DIN 1986-100, in der derzeit gültigen Fassung in Tab. 9) wird für die Industriegebiete sowie die Versorgungsflächen mit den Zweckbestimmungen "Elektrizität" und "Fernwärme" auf 0,34 festgelegt. Es ist ein Verdunstungsanteil von 49,8% des anfallenden jährlichen Niederschlages auf dem Grundstück zu erzielen (gemäß DWA 102 Teil IV, in der derzeit gültigen Fassung).

Die Nachweise sind in den jeweiligen Bauanträgen / Baumitteilungen zu führen. Es ist zulässig, die Verdunstungsanteile auf einem anderen Grundstück im Plangebiet nachzuweisen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nicht schädlich verunreinigt werden Kann dies durch bauliche Maßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden, muss das Niederschlagswasser gereinigt werden. Eine Einleitung von Niederschlagsabflüssen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal kann nur ausnahms-

ENTWURF

weise und stark gedrosselt zugelassen werden, wenn keine andere Maßnahme umsetzbar ist.

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.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist über straßenbegleitende Entwässerungsgräben in die Retentionsmulden in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einzuleiten.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Regenwasserbewirtschaftungsflächen sind mit flacheren Hangbereichen/Abschnitten innerhalb der Böschungen und mit flachen Uferbereichen anzulegen, so dass Kleinlebewesen ein Austausch zwischen den Umgebungen gewährt wird.

11.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Die Ausgleichsflächen können mehrjährig auf unterschiedlichen Flächen rotieren. Als Ankergrundstück dient das Flst. 2111/2, Gemarkung Landau-Queichheim.

Wenn die Ersatzflächen nicht hergestellt werden können oder vor Ende der Ausgleichsverpflichtung entfallen, ist das Ankergrundstück als Ausgleichsfläche noch vor Beginn der folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die Fläche ist als Blühfläche dann wie folgt zu entwickeln: Es sind insgesamt 2,9 ha Blühfläche als Ausgleichsflächen für Feldvögel als zusammenhängende Fläche oder als mehrere Einzelflächen herzustellen. Die Einzelflächen dürfen eine Mindestlänge von 100 m und eine Mindestbreite von 20 m nicht unterschreiten. Die Flächen sind in etwa zur Hälfte mit einer standortangepassten, für die Arten geeigneten, regionalen Saatgutmischung einzusäen und zur anderen Hälfte entweder mit Luzerne einzusäen oder der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Flächen sind als lückiger Bestand z.B. durch verringerte Aussaatmenge und/oder durch Bodeneingriffe zu erhalten. Hierfür sind jährlich je nach Aufwuchs ein bis zwei Mulchgänge vorgesehen, die partiell, d.h. jeweils nicht auf der ganzen Fläche durchzuführen sind. Eine Verpflichtung für eine Mulchmahd besteht nicht. Zwischen April und Mitte August sind keine Bewirtschaftungsgänge auf der Fläche zugelassen. Weiterhin ist das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden untersagt. Sonstige Flächennutzungen z.B. für Mieten, Dunglager und/oder Wegeflächen sind ausgeschlossen.

Die Ausgestaltung hat nach Nr. 1.2 der Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Anlage zur Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatschG (rechtsverbindlich seit 22.03.2000) zu erfolgen.

ENTWURF

11.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- (V1) Beginn der Erschließung des Baugebiets ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar.
- (V1) 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 zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist eine entsprechende Fällgenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Als Vermeidungsmaßnahmen sind die Höhlungen rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren. Bei Negativnachweis sind die Bäume entweder zeitnah zu fällen oder die Höhlungen mit glatter Folie zu verschließen.
- (V2) Schaffung eines fachgerechten, bodengebundenen Reptilienschutzzaunes im südlichen Bereich des Plangebietes, um die vorhandenen Mauer- und Zauneidechsen während der Bauphase zu schützen und zu erhalten. Der Reptilienschutzzaun ist entlang der Bahntrasse temporär direkt vor und während der Bauphase zu errichten, um eine Gefährdung der Reptilien und ein Eintreten des Störungs-, Tötungsverbotes gem. § 44 BNatSchG zu verhindern.
- (V3) Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen (vgl. Festsetzung B3).
- (V4) 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.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten auszugleichen:

- (A2) Es sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen verteilt im Plangebiet 20 Kästen für Fledermäuse aufzuhängen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

11.4 Schutz des Oberbodens

(§ 202 BauGB)

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterboden, der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Schadensfreie Lagerung und Wiederverwendung sind vorzusehen.

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Rechtsplan mit "GFL 1" und "GFL 2" bezeichneten Flächen sind zur Wartung von verfüllten Erdöl-Bohrungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der ONEO GmbH & Co. KG, Hannover sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Innerhalb dieser Flächen ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen sowie eine Abgrabung nicht zulässig. Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig. Die Zufahrt für Windenfahrzeuge zur Durchführung evtl. notwendiger Nachbehandlungsarbeiten ist freizuhalten.

ENTWURF

Die im Rechtsplan mit "GFL 3", "GFL 4", "GFL 5" und "GFL 6" bezeichneten Flächen sind zur Sicherstellung der Stromversorgung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

- "GFL 3" - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für zwei unterirdische 110-kV Kabelleitungssysteme mit einer Mindestbreite von 6 m
- "GFL 4" - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den 110 kV Freileitungsmast als kreisförmige Freihaltefläche im Radius von 15 m
- "GFL 5" - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für 110 kV Freileitung mit einer Gesamtbreite von 54 m
- "GFL 6" - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für 110 kV Freileitung Anschluss Umspannwerk mit einer Gesamtbreite von 54 m

Innerhalb der Flächen "GFL 3"und "GFL 4" ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Innerhalb der Flächen "GFL 5"und "GFL 6" ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen mit Baubeschränkung zulässig und sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung.

Bepflanzungen innerhalb der Flächen "GFL 3", "GFL 4", "GFL 5" und "GFL 6" sind nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger zulässig.

Innerhalb der Fläche "GFL 3" ist die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig und sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen. Die Herstellung von Regenrückhaltemulden innerhalb der Fläche "GFL 3" ist ebenfalls nicht zulässig.

Die Herstellung/ Änderung der Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzte Flächen "GFL 3", "GFL 4", "GFL 5" und "GFL 6"), ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

Innerhalb der Flächen "GFL 3", "GFL 4", "GFL 5" und "GFL 6" sind alle ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig.

Die im Rechtsplan mit "GFL 7" bezeichneten Flächen sind zur Sicherstellung von Zu- und Ableitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Natürlich Südpfalz GmbH & Co KG, Landau sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

13 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus

ENTWURF

erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die geeigneten Dachflächen sind zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Die Pflicht wird auf die maximale installierte Leistung der Photovoltaikanlage begrenzt, bei der keine Pflicht zur Ausschreibung für Zahlungsansprüche für Strom aus solarer Strahlungsenergie nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der jeweils geltenden Fassung, besteht.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise - ganz oder anteilig - auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaischen 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- und Satteldächern zählen die von Osten über Süden nach Westen ausgerichteten Dachflächen zur geeigneten Dachfläche. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster zählen nicht zur geeigneten Dachfläche.

Die festgesetzten Solargebote sind innerhalb von 6 Monaten nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren. Die Pflicht zu Herstellung von Solarenergieanlagen entbindet nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung.

14 Anpflanzen von Bäumen (Bereich öffentliche Verkehrsflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind standortgerechte Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und mit Baumrigolen zu versehen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist verbindlich, der Standort der Bäume kann aufgrund technischer Erfordernisse variieren. Eine Ersatzpflanzung in den öffentlichen Grünflächen "ÖG 1 - ÖG 3" ist zulässig, wenn erforderliche Grundstückszufahrten oder Zuleitungen dies erfordern und fachtechnisch kein Ersatzstandort innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche "Zweckbestimmung: Verkehrsgrün / Mulde" möglich ist.

15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bereich Baugrundstücke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mindestens wie folgt zu bepflanzen:

ENTWURF

- Pflanzgebot ab 3,0 m Breite: mind. 1-reihige, durchgängige Hecke aus freiwachsenden, heimischen Sträuchern mit einer Mindestpflanzqualität von 2xv, 100-125cm Höhe
- Pflanzgebot ab 5,0 m Breite: mind. 2-reihige, durchgängige Hecke aus freiwachsenden, heimischen Sträuchern mit einer Mindestpflanzqualität von 2xv, 100-125cm Höhe.
- Pflanzgebot 10,0 m Breite: mind. 4-reihige, durchgängige Hecke aus heimischen Sträuchern mit einer Mindestpflanzqualität von 2xv, 60-100cm Höhe. Die Hecke ist alle 10,0 m mit großkronigen, heimischen Bäumen mit einer Mindestpflanzqualität von 3xv, Stammumfang mindestens 16 cm zu durchsetzen.

Pflanzgebote dürfen durch notwendige unterirdische Leitungen, die in Verlängerung der "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" liegen unterbrochen werden.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und die Bäume in freiwüchsiger Kronenform zu entwickeln.

16 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs.1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird der Planung die externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Queichheim, Flurstück Nr. 2111/2 zugeordnet.

Des Weiteren werden 165.769 Ökopunkte über das gemeindlichen Ökokonto ausgeglichen und dem Eingriff durch den Bebauungsplan D 12 zugeordnet.

Die im Rechtsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - auch in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen und die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich sowie die auszubuchenden Ökokontopunkte werden

- den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen zu 15,0 %
- den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zu 85,0 %

zugeordnet.

17 Befristete Zulässigkeit von Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung § 9 (2) BauGB gekennzeichneten Fläche (Schraffur) gelten zum Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen grundsätzlich und ausschließlich die zugehörigen Festsetzungen Nr. A 6 bis zum Zeitpunkt des rechtlich gesicherten Teilrückbaus der 110 kV Freileitung und der zugehörigen Hochspannungsmasten.

Als Folgenutzung wird "Gewerbegebiet" oder "Industriegebiet" oder "Öffentliche Verkehrsflächen" oder "Öffentliche Grünfläche" oder "Fläche für die Versorgung" mit allen zugeordneten Nutzungen und Maßnahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt. Es gelten die in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten und unter Nr. A 12 "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" formulierten textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes fort.

ENTWURF

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dachbegrünung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen zu mindestens 50 %, mit mindestens 8 cm geeignetem Pflanzsubstrat zu bedecken und mindestens extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Extensive Dachbegrünungen werden nicht auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

Fassadenbegrünung
Mindestens 20% der Fassadenflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen und/oder Rank- und Schlingpflanzen flächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

Von diesen Regelungen kann abgewichen werden, wenn technische Erfordernisse entgegenstehen. Dann ist anstelle der Fassadenbegrünung je angefangene 50 qm nicht hergestellter Fassadenbegrünung zusätzlich ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zusätzlich eine 10 qm große mit Sträuchern begrünte Fläche auf dem Baugrundstück herzustellen. Diese Kompensation ist zusätzlich zu den Vorgaben aus A 15 und/oder B 2.1 auszuführen und kann nicht auf Verpflichtungen aus anderen rechtlichen Vorgaben angerechnet werden.

2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Baugrundstücke sind mindestens mit je einem standortgerechten Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Insgesamt sind mind. 15 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen und flächig mit standortgerechten Bäumen mit einer Mindestpflanzqualität von 3xv und einem Stammumfang von mind. 16 cm sowie mit Sträuchern mit einer Mindestpflanzqualität von 3xv und einer Höhe von mind. 100-125 cm zu bepflanzen. Die Pflanzgebote nach A 15 sind anrechenbar. Die in Teil C "nachrichtliche Übernahmen" dargestellte Kompensationsmaßnahme auf FlStNr. 1890/1 ist hingegen nicht auf die 15 % anzupflanzende Grundstücksfläche anrechenbar.

Pflanzflächenabdeckungen mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist mindestens 50 % der Fläche entsprechend den Anforderungen aus Absatz 2 dauerhaft zu begrünen. Für diesen Grünstreifen gilt eine Mindestbreite von 3,0 m.

ENTWURF

2.2 Stellplatzbegrünung

Für Stellplätze, die nicht der Installationspflicht für Photovoltaikanlagen nach § 5 LSolarG unterliegen gilt: Bei einreihig angeordneten PKW-Stellplätzen ist nach jedem 4ten Stellplatz bzw. bei doppelreihig angeordneten je 8 Stellplätze jeweils mindestens ein mittelstark wachsender Baum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mindestens 16 cm, zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist als flächig begrüntes, offenes Baumbeet mit einer Mindestgröße von 10 qm und einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen. Der durchwurzelbare Bereich muss ein Mindestvolumen von 18 cbm aufweisen. Das Baumbeet ist dauerhaft gegen Anfahren und Überfahren zu sichern, z.B. durch Hochbords. Die Baumkrone ist in freiwachsender Form zu entwickeln. Bei Abgängigkeit des Baumes ist ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Alternativ ist die Überdachung dieser Stellplätze zulässig, sofern sie vollständig mindestens extensiv begrünt wird. Dazu ist mindestens 8 cm geeignetes Pflanzsubstrat aufzubringen und einzusäen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Diese extensiven Dachbegrünungen werden nicht auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

Mit offenen Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist mit Sträuchern von mindestens 1,0 m Wuchshöhe, soweit keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse entsteht, zu bepflanzen. Pflanzflächenabdeckungen mit Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugenpflaster, Rasengitter-/Rasenfugenpflaster oder sonstiges Öko-/ Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

2.3 Befestigte Flächen

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. ausschließlich mit wasserdurchlässigen und/oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden (M2 + M6). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern schädliche Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers zu befürchten sind oder technische Erfordernisse der Andienung der Betriebe und Anlagen nachgewiesen werden.

2.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes sind innerhalb eines Jahres nach bauordnungsrechtlicher Fertigstellungsanzeige umzusetzen.

2.5 Freiflächengestaltungsplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan 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

ENTWURF

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.

3 Einfriedungen

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

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Zulässige Einfriedungen sind:

- Holzgitterzäune
- Hecken
- Stabgitterzäune und Drahtzäune mit Hinterpflanzung durch Sträucher oder Rankpflanzen auf mindestens 1/3 der Fläche

Entlang von Wirtschaftswegen sind Einfriedungen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 42 Nachbarrechtsgesetz). Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

4 Gestaltung von Werbeanlagen

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

Hinweis: Nachfolgende Festsetzungen gelten nicht für selbständige, unabhängige Werbeanlagen (Fremdwerbung). Diese sind als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO anzusehen.

Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren und dürfen maximal 3,5 % der Fassadenfläche einnehmen.

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 m² nicht überschritten werden.

Freistehende Werbemasten und Fahnenstangen 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 1,0 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.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der

ENTWURF

BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können.

Beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszurichten, dass sie die ökologisch sensiblen Bereiche, also die Flächen für Maßnahmen zum Schutz etc. der Natur und Landschaft nicht beleuchten oder anstrahlen.

5 Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/-container und Wertstoffcontainer sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brenn- und Betriebsstoffe sowie sonstige Abstell- und Aufstellplätze sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt einzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen werden.

ENTWURF

Teil C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauverbotszone, Baubeschränkungszone der BAB 65
(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (1) und (2) FStrG

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn (BAB 65) gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werde nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen bei Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art längs der Bundesfernstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Im Übrigen besteht an der BAB 65 in einer Entfernung bis 100,00 m eine Baubeschränkungszone. Innerhalb dieser darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10,00 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein. In dieser Zone besteht eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen längs der Straßen. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.

2. Kompensationsmaßnahme auf FlStNr. 1890/1

Gemäß Baugenehmigung BAV 0027/2016 ist auf dem Grundstück entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine mind. dreireihige freiwachsende Gehölzstruktur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Auf dem Grundstück sind mind. fünf hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Folgende Gehölzqualitäten können für die Eingrünung verwendet werden: Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm, Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 7 cm.

Teil D Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Artenschutz

Bei den öffentlichen Erschließungsarbeiten sowie den privaten Bau-, Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten im Geltungsbereich sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht. Auch während der Maßnahme eingewanderte Tiere sind entsprechend zu berücksichtigen.

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

(V5) Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung der beschriebenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen. Zu beachten sind folgende Aufgaben:

- Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
- Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit.

2 Schallschutz DIN 4109

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz dargestellt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldamm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Raumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldamm-Mas 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 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsraume sowie der nur ausnahmsweise zulässigen Wohn- und Schlafraume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VV-TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1: sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VV-TB). Im Fachbeitrag Schall sin die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgeblichen Außenlärmpegel enthalten.

ENTWURF

3 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 Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) des Landes Rheinland-Pfalz 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.

4 Brandschutz

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der Technischen Regel des DVGW Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Die Richtwerte sind der Tabelle 1 der genannten Technischen Regeln zu entnehmen). Für den Bebauungsplan sind demnach mind. 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden an Löschwasser bereit zu stellen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331 geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten (gemäß DIN EN 14384) ist dabei nach Möglichkeit den Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht. Die Lage von Unterflurhydranten (gemäß DIN EN 14339) ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Der Abstand zwischen den Hydranten ist mit höchstens 80 - 100 m festzulegen.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen. Sollten die vorgenannten Mengen nicht vom zuständigen Wasserversorger über das Hydrantennetz nachgewiesen werden können, müssen entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeführt werden. Hierzu zählen:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,
- unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder

ENTWURF

- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210.

Zur Gestaltung von Flächen für die Feuerwehr auf oder an den Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, etc.) ist die Anlage E "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" der VVTB RP in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Die Kurvenführung der Straßen und der Feuerwehrzufahrt sind so zu gestalten, dass Rettungsfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge jederzeit unschwer an die Gebäude herangefahren werden können.

Bei der Planung und Ausführung von Mittel- und Großgaragen sind die Anforderungen und Vorgaben der GarVO in der aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Für bauliche Anlagen, in oder auf denen mit wassergefährdeten Stoffen in größeren Mengen umgegangen wird, sind die Bestimmungen der Löschwasserrückhaltung zu beachten.

Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung richten sich nach der Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRüRL) in der aktuell gültigen Fassung.

Je nach Gebäudestruktur und der verwendeten Baustoffe kann es notwendig werden, dass zur Sicherstellung der Einsatzstellenkommunikation eine Objektfunkanlage ausgeführt werden muss. Verantwortlich hierfür sind der Betreiber bzw. der Eigentümer der baulichen Anlage. Die Anforderungen an eine Objektfunkanlage sind im Leitfaden zur Planung und Realisierung von Objektversorgungen (L-OV) der Bundesanstalt für den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BDBOS) geregelt.

Bei der Planung und Ausführung von extensiven sowie intensiven Dachbegrünungen sind die Anforderungen und Vorgaben der VVTB RP in der aktuellen Fassung zu beachten und umzusetzen. Bezüglich der Fassadenbegrünung(en) sind die Vorgaben der Fachempfehlung "Brandschutz großflächig begrünter Fassaden" des Fachausschusses Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren der AGBF Bund in der aktuellsten Fassung zu beachten und einzuhalten.

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

5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Zwar wurden im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens Sondierungen an insgesamt zwei archäologischen Verdachtsflächen durchgeführt, allerdings brachte die Sondage keine neuen archäologischen Funde/Befunde zutage. 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 (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543) hinzuweisen. Die Baufirmen 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. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

Westwall
Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem Erhaltungsgebot gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie dem Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Daher ist bei Bodeneingriffe auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese die Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

6 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden.

Mit Ausnahme des südöstlichen Bereiches besteht eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden. Der südöstliche Teilbereich (Flurstücksnummern 1903/1 und 1904) liegt in der Sicherheitszone aufgrund von Bombardierungen. In diesem Bereich müssen bei Erdarbeiten Untersuchungen durchgeführt werden. Im nördlichen Bereich können Reste von Lagerflächen gefunden werden. Außerdem ist es vereinzelt möglich, auf Reste von ehemaligen Kampfstellungen zu stoßen.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Eigentümer der Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung / Kampfmittelfreimessungen verpflichtet. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

ENTWURF

7 Radonvorkommen und -vorsorge

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

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

8 Wasser-, Storm und Fernwärmeversorgung, Telekommunikation, Richtfunk

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

Die Deutsche Telekom GmbH ist im Zuge der Planung mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu beteiligen, um eventuelle Baumaßnahmen im Hinblick auf evtl. anzupassende TK-Linien zu koordinieren. Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom Technik, T NL Südwest Bauherrenberatung, Pirmasenser Straße 65, 67655 Kaiserslautern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Behinderungen von Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien durch Baumpflanzungen sind zu vermeiden.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

ENTWURF

9 Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften, ALEX-Hinweisblätter) können im Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21, im Bürgerbüro Zimmer 2 eingesehen werden.

ENTWURF

Teil E Pflanzliste

E1: Heimische Bäume und Sträucher zum Pflanzen in aufgelockerten Gruppen und Hecken.

Bäume				
Art	**Deutscher Name**	**Klima-baum**	**Bienen-weide**	**Vogelnähr-gehölz**
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X	X
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		X	X
Alnus glutinosa	Rot-Erle / Schwarz-Erle		X	X
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	X	X	
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche			
Pyrus pyraster	Wild-Birne / Holz-Birne		X	X
Quercus cerris	Zerr-Eiche	X		X
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	X		X
Quercus petreae	Trauben-Eiche		X	X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X	X	X
Sorbus aria	Echte Mehlbeere		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere		X	X
Sorbus domestica	Speierling		X	X
Sorbus torminalis	Elsbeere		X	X
Tilia cordata	Winter-Linde	(X)	X	X
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(X)	X	X
Ulmus hollandica 'Columella'	Holländische Ulme	X	X	
Sträucher				
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Cornus mas	Kornelkirsche	X	X	X
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		X	X
Corylus avellana	Haselnuss		X	X
Corylus colurna	Baum-Hasel			
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen		X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster		X	X
Lonicaera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche		X	X
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn		X	X
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn		X	X
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum		X	X
Rosa canina	Gemeine Heckenrose / Hunds-Rose			X
Rosa gallica	Essigrose			X
Rosa glauca	Hechtrose			X
Salix caprea	Sal-Weide			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	X
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder			X

ENTWURF

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		X	X
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		X	X

E2: Heimische, großkronige Einzelbäume.

Baumart	Deutscher Name	Klima-baum	Bienen-weide	Vogelnähr-gehölz
Alnus glutinosa	Rot-Erle / Schwarz-Erle		X	X
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	X		
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche			
Pyrus pyraster	Wild-Birne / Holz-Birne		X	X
Quercus cerris	Zerr-Eiche	X		X
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	X		X
Quercus petreae	Trauben-Eiche		X	X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X	X	X
Sorbus domestica	Speierling		X	X
Sorbus torminalis	Elsbeere		X	X
Tilia cordata	Winter-Linde	(X)	X	X
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(X)	X	X
Ulmus hollandica 'Columella'	Holländische Ulme	X	X	

ENTWURF

Teil F Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss		
1.1.	Stadtrat	am	27. Juni 2017
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 BauGB)	am	10. Juli 2017
2.	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB	vom bis	08. Januar 2018 19. Januar 2018
3.	Erneute Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB	vom bis	05. Mai 2023 22. Mai 2023
4.	Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)	Vom bis	
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)		
6.1.	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs	am	
6.2.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats	Vom bis	
7.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		
7.1.	Stadtrat	am	
8.	Ausfertigung Landau in der Pfalz, Die Stadtverwaltung Dr. Dominik Geißler Oberbürgermeister		
9.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes		
9.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB	am	
9.2.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB	am	

ENTWURF