

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan
„C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung,
An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und
Mozartstraße“**

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 30. Januar 2024



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz



ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung

Hermine-Albers-Straße 3

54634 Bitburg

Hinweis

Der Bebauungsplan „C25 Konversion Landau Süd / Landesgartenschau – 3. Teiländerung, An der Paul-von-Denis-Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Mozartstraße“ bezieht sich lediglich auf die Anpassung zeichnerischer und textlicher Festsetzungen für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans C25, Konversion Landau Süd / Landesgartenschau“. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Grundflächenzahl – GRZ.....	7
2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	7
3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.1	Mauereidechsen.....	9
5.2	Wechselkröten:.....	10
5.3	Anforderungen an die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	10
5.4	Entwässerung - Zisternen	10
5.5	Anlage einer Teichanlage.....	11
6	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
6.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	12
7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	13
7.1	Schallschutzmaßnahme 1: Fensterorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit	13
7.2	Schallschutzmaßnahme 2: Außenwohnbereiche von Wohnungen ..	14
7.3	Schallschutzmaßnahmen 3: Schutz gegen Außenlärm.....	14
7.4	Schallschutzmaßnahmen 4: Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen	15
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
TEIL C	KENNZEICHNUNG	17
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	17

TEIL D ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	18
1 Denkmalschutz	18
2 Radonvorkommen und -vorsorge	19
3 Bodenschutz	20
4 Kampfmittel	22
5 Erschütterungen / Geothermie.....	22
6 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG	22
7 Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG	23
8 Brandschutz	23
9 Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung.....	24
10 Barrierefreies Bauen	24
11 Entwässerung / Schutz vor Starkregenereignissen	25
12 Nachbarrecht	25
13 Geförderter Mietwohnungsbau und Barrierefreiheit	25
14 Grünordnerische Hinweise.....	26
14.1 Allgemeine Hinweise.....	26
14.2 Begrünungsplan zum Bauantrag	26
14.3 Brauchwassernutzung	26
15 Artenschutzrechtliche Hinweise.....	26
16 Abstände von Pflanzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen.....	27
TEIL E PFLANZLISTE (NICHT ABSCHLIEßEND)	28
1 Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung	28
2 Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung	29
3 Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher	29
4 Pflanzqualitäten:	30
TEIL F VERFAHRENSVERMERKE	31

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung.

1 Art der baulichen Nutzung

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Urbane Gebiet wird in die Teilbereiche MU 1 und MU 2 untergliedert.

Die Unterteilung des Urbanen Gebietes in die Teilgebiete MU 1 und MU 2 ergibt sich aus den Festsetzungen, die zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) folgende Nutzungsart festgesetzt:

MU 1 = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- I. Allgemein zulässig sind im Untergeschoss und Erdgeschoss:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist im MU1 im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Paul-von-Denis-Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig.

- II. Allgemein zulässig sind in den Obergeschossen:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. sonstige Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 12 Abs. 5 BauNVO ist die Unterbringung von Stellplätzen in Form von Garagengeschossen im MU1 im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zulässig.

Oberhalb des vierten Vollgeschosses sind als Dachnutzung im MU1, neben den allgemein zulässigen Nutzungen, gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften entlang der Paul-von-Denis nur bis zu einer Tiefe von bis zu 20,0 m gemessen ab der Baulinie zulässig.

III. Nicht zulässig sind in allen Geschossen des MU1:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

MU 2 = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern diese im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit den Anlagen für gesundheitliche oder sportliche Zwecke stehen.

III. Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für Verwaltungen.

Im MU2 ist eine Nutzung der Dachflächen des obersten Geschosses (unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoss oder ein Staffelgeschoss handelt) als Dachterrasse unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

2.1 Grundflächenzahl – GRZ

(§ 19 BauNVO)

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

MU1: 0,6

MU2: 0,45

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

MU1: 0,9

MU2: 0,8

Die Überschreitung der GRZ ist nur dann zulässig, wenn die angeschlossene befestigte Fläche 78% der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im MU 1 und MU 2 als Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist zu messen an der Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern entspricht die Gebäudeoberkante der Oberkante der Attika; bei Fachdachgebäuden mit Staffelgeschoss gilt als Gebäudehöhe die Gebäudeoberkante der Attika des Staffelgeschosses, bei geneigten Dächern entspricht sie der Firsthöhe). Die maßgebenden unteren Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhe sind der Planzeichnung für das MU1 und MU2 zu entnehmen. Der Bezugspunkt A wird mit 143,3 m ü. NHN dem MU1 und der Bezugspunkt B mit 143,6 m ü. NHN dem MU2 zugeordnet.

Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt gemessen von dem vorgenannten Bezugspunkt:

im MU1 und MU2: 13,8 m als Höchstmaß.

Im MU 1 gilt:

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Aufzugschächte, Lüfter, Antennen, Treppenhäuser und Treppenhausaufgänge sowie die Umwehrung von Flachdächern (Absturzsicherung) um maximal 3,5 m der zulässigen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig. Technische Anlagen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu allen Gebäudekanten einhalten. Sie dürfen in Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % des Daches ausmachen.

Auch durch Solaranlagen inkl. deren Unterkonstruktion ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um maximal 3,5 m zulässig. Die Solaranlage muss dabei durch eine Pergola-ähnliche Unterkonstruktion erhöht sein, die eine Nutzung der darunterliegenden Dachfläche ermöglicht. Die Seitenteile der Unterkonstruktion dürfen nicht geschlossen sein. Die Konstruktion muss licht- und luftdurlässig sein. Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Gebäudekante einhalten. Die Fläche der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird nicht begrenzt.

Im MU2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nicht zulässig.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse im MU1 mit 4 Vollgeschossen und im MU2 mit 3 Vollgeschossen jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Im MU1 gilt: Das oberste der 4 Vollgeschosse darf lediglich 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Abweichend von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinie muss das oberste Geschoss entlang der Paul-von-Denis-Straße auf einer Länge von mindestens 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes um mindestens 1,0 m von der Baulinie zurückspringen.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 ist das Vortreten von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen, Terrassen, Lichtschächte usw. über die Baugrenzen bis zu 1,50 m im MU1 und MU2 ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Erschließungsanlagen, wie Fahrradrampen oder Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig.

Nicht überdachte Sport- und Spielanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Kellergeschosse, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Tiefgaragen sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Garagen, außer Tiefgaragen und Garagengeschossen, sowie überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Flächen (siehe Planzeichnung mit Planeinschrieb) zulässig.

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Nur mit einer Genehmigung des Ausnahmeantrages zur Umsiedlung der Mauereidechsen, Wechselkröten und des Wechselkrötenlaichs durch die SGD können die nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen durch geschultes Fachpersonal in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

5.1 Mauereidechsen

Zur Verhinderung einer weiteren Zuwanderung von Eidechsen ist im Zeitraum der Baufeldfreiräumung bis zur Fertigstellung aller Gebäude im Plangebiet (Anzeige der Baufertigstellung) ein Reptilienschutzzaun um den Geltungsbereich herzustellen.

Bereits auf der Fläche befindliche Tiere sind abzusammeln und in ein geeignetes Habitat (Gleispark Landau, Gemarkung: Landau; Flurstück: 886/131) umzusetzen.

Um eine Besiedlung des Grundstücks nach Ende der Bauarbeiten durch Mauereidechsen zu begünstigen, sind im Geltungsbereich folgende Mauereidechsenfreundliche Strukturen umzusetzen:

Innerhalb des Plangebietes ist ein mindestens 100 m² großes Nahrungs- und Überwinterungshabitat (mit Totholzhaufen, einer Sandlinse und insektenlockenden Stauden) herzustellen.

Auf einer Länge von mindestens 15 m sind Böschungen mit abtreppenden Gabionenkörben, die auf der rückwärtigen Seite einen Erdanschluss haben, anzubringen.

5.2 Wechselkröten:

Im Geltungsbereich ist im Zeitraum der Baufeldfreiräumung bis zur Fertigstellung aller Gebäude im Plangebiet (Anzeige der Baufertigstellung) ein attraktives Wechselkrötenlaichgewässer herzustellen.

Das Laichgewässer inklusive angrenzender Flächen mit ausreichend Versteck- und Nahrungsstrukturen ist mit einem Amphibienschutzzaun zu umzäunen. Der Zaun muss so aufgebaut werden, dass den Tieren das Einwandern zum Laichhabitat, jedoch nicht das Abwandern aus dem eingezäunten Bereich ermöglicht wird. Dadurch wird das attraktive Habitat zu einer Falle für die Wechselkröten, aus der sie mit geringen Aufwand abgesammelt werden können.

Die adulten Wechselkröten aus dem eingezäunten Bereich sind abzusammeln und in ein Wechselkrötenlaich umzusiedeln.

Der Wechselkrötenlaich bzw. die jungen Wechselkröten sind in ein bestehendes Ausgleichsgewässer auf dem städtischen Grundstück 1400/14 (Gemarkung Landau) umzusiedeln.

5.3 Anforderungen an die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Wege-, Hof- und Zufahrtsflächen sind zulässig, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert kleiner 0,3 beträgt. Beispielsweise kann eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise durch Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrassen, offenporige Sickersteine oder Kiesbeläge erfolgen.

Gemäß Festsetzung unter Punkt 2.1 ist die Überschreitung der GRZ nur dann zulässig, wenn die angeschlossene befestigte Fläche 78% der Grundstücksfläche nicht überschreitet. Die zulässige Einleitmenge in das öffentliche Kanalnetz ist auf max. 114 l/(s*ha) bezogen auf die angeschlossene undurchlässige Fläche Au zu begrenzen und durch hydraulische Berechnungen nachzuweisen.

5.4 Entwässerung - Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in Zisternen auf dem Grundstück abzuleiten. Für das MU1 ist ein Mindestspeichervolumen von 120 m³ und für das MU2 ein Mindestspeichervolumen von 30 m³ vorzusehen.

5.5 Anlage einer Teichanlage

Im Plangebiet ist zu Verdunstungszwecken eine Teichanlage in einer Größe von mindestens 135 m² zu errichten.

Hinweise zu 5.3, 5.4, 5.5 und 5.5:

Der Entwässerungsantrag ist bei der Fachbehörde zu stellen und parallel mit der Einreichung des Antrages auf Freistellungsverfahren / des Bauantrages vorzulegen.

Im Rahmen der Prüfung des Entwässerungsantrages können von den Festsetzungen 5.3 bis 5.5 abweichende Maßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern im Rahmen des Entwässerungsantrages mit qualitativem und quantitativem Bemessungsnachweis ein gleichwertiger Ausgleich nachgewiesen wird.

Grundsätzlich sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den aktuell gültigen DWA-Regelwerken zu erbringen. (insb. Arbeitsblatt DWA-A 138 in der aktuell gültigen Fassung).

6 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.

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

6.1.1 Stellplatzbegrünung

Begrünung PKW-Stellplätze

Zur Begrünung von Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze in einreihiger Anordnung und pro 8 Stellplätze in doppelreihiger Anordnung mindestens 1 Laubbaum Hochstamm (mit Stammumfang 14-16 cm) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit krautiger Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und vor Überfahrten zu sichern.

Begrünung Fahrradstellplätze

Je 25 Fahrradstellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität mind. 3*verpflanzt, nach beiliegender Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen neu zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Grundfläche zu erfolgen. Die Baumscheiben sind mit krautiger Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und vor Überfahrten zu sichern.

6.1.2 Begrünung der Grundstücksflächen

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, 3*verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Auf dem Grundstück zu erhaltende Bäume sind auf die vorstehende Pflanzverpflichtung anzurechnen.

Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80 % zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Gebäude im MU1 sind abschnittsweise zu begrünen. Hierzu sind im MU1 170 m² der Außenwände ihrer Fläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, sofern und soweit die Flächen nicht für technisch erforderliche Belüftungsöffnungen oder -einrichtungen benötigt werden.

6.1.3 Begrünung der Dachflächen

Die Dachflächen von Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind mindestens extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 2/3 extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung hat nach DIN 1986 zu erfolgen. Der Mindestaufbau der humusierten Substratstärke beträgt größer 12 cm (gem. DWA Merkblatt 153 für intensive Dachbegrünung).

Eine Reduzierung der Mindestflächenvorgabe ist zulässig, wenn sie durch die im Baugebiet zulässigen Nutzungen beschränkt wird und im Rahmen des Entwässerungsantrages mit qualitativem und quantitativem Bemessungsnachweis ein gleichwertiger Ausgleich nachgewiesen wird.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzmaßnahme 1: Fensterorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit

An den nach Osten orientierten Außenwänden der Gebäude im MU 1 ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen (wie z.B. Übernachtungsräume in Krankenhäusern und Pflegeanstalten) nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet

oder

2. wenn mindestens ein zu öffnendes Fenster des betroffenen schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. eine vorgehängte Glasfassade, einen Wintergarten, eine verschiebbare verglaste Loggia, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt ist, und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Teil 4 der LBauO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an der nach Osten orientierten Fassaden der

Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, werden keine Schallschutzmaßnahmen nach Ziffer 7.1 erforderlich.

7.2 Schallschutzmaßnahme 2: Außenwohnbereiche von Wohnungen

An den nach Osten orientierten Außenwänden der Gebäude im MU 1 ist die Errichtung von Außenwohnbereichen von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen nur dann zulässig, wenn diese mit einer umseitigen Verglasung oder einer Kombination von Glaselementen mit sonstigen Materialien ausgestattet sind. Die Umschließung muss im geschlossenen und funktionsfertig eingebauten Zustand im gesamten ein bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 von 10 dB erreichen. Die Umschließung darf aus zu öffnenden, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Teil 4 der LBauO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den nach Osten orientierten Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) am Tag einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, werden keine Schallschutzmaßnahmen nach Ziffer 7.2 erforderlich.

7.3 Schallschutzmaßnahmen 3: Schutz gegen Außenlärm

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

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:201801

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_5 zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Teil 4 der LBauO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweise erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 - 1: 2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

7.4 Schallschutzmaßnahmen 4: Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Im MU 1 und auf dem südlichen Baufeld im MU 2 ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1: 2018-01, die zum Schlafen dienen, und vergleichbar schutzbedürftigen Räume (wie z.B. Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Krankenhäusern und Pflegeanstalten) eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Festsetzung Ziffer 7.3 zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Teil 4 der LBauO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweise erbracht, dass an den Außenwänden der Gebäude der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 vom 18.12.2014) in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

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.

Teil C Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im ehemaligen Konversionsgelände wurden umfangreiche, nahezu flächendeckende Untersuchungen auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Da sich auf der Fläche des Plangebietes ein ehemaliger Mineralölhandel befand und Teilflächen im Rahmen des Güterbahnhofs genutzt wurden, konnten im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes sanierungspflichtige Belastungen nachgewiesen werden. Zwischenzeitlich wurden bereits zahlreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Auch die Fläche des Plangebietes wurde in weiten Teilen ausgehoben und durch unbelastetes natürliches Bodenmaterial aufgefüllt. Durch die Maßnahmen ist eine weitgehende Beseitigung von Bodenbelastungen auf dem Gelände bereits erfolgt. Es handelt sich um einen sanierten Altstandort. Jedoch konnten an der westlichen Grundstücksgrenze nach der Sanierung noch sanierungswürdige Restbelastungen in den Grubenwänden nachgewiesen werden. Die Flächen, die noch Restbelastungen mit Gehalten an MKW und AKW aufweisen, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und basieren auf der Untersuchung von Alenco und Roth und Partner. Bei Aushubmaßnahmen im Bereich der Restbelastungen aus der Westwand und in einem Kleinbereich an der ehemaligen Ostwand im Übergang zum Aurelisgelände ist mit dem Auftreten von kontaminiertem Material zu rechnen.

In Bereichen mit anzunehmenden oder bekannten Restbelastungen werden detaillierte Untersuchungen im Rahmen der Bauantragstellung empfohlen.

Teil D Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Denkmalschutz

Die im Boden liegende Festung Landau ist denkmalrechtlich als bauliche Gesamtanlage nach § 5 DSchG geschützt. Das Vorhaben liegt zudem teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Grabungsschutzgebiets „Festungsanlagen“ nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz. Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für die Bodeneingriffe ist daher besondere Sorgfalt geboten und die Erdarbeiten sind gemäß den Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, auszuführen.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine fortwährende Betreuung der Aushubarbeiten durch einen vom Land bestellten Archäologen erforderlich werden kann.

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

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, 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.

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

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu

gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

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

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

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2 Radonvorkommen und -vorsorge

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

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

Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Landau mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³- zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

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

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)

3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

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

3 Bodenschutz

Bodeneingriffe / Allgemeine Regelwerke

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

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

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

Erdaushub

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

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

Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke

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

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

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

Baustellenabfälle

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

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

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

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen

Trotz Entsiegelung und Sanierung des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Reste der alten Nutzungen im Untergrund vorhanden sind. Bei Neubauvorhaben wird daher empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

In Bezug auf den Umgang mit möglichen Restbelastungen der Vornutzung liegt zum Bauantrag für den Nordteil des Grundstücks ein Gutachten vor (Bericht Bauvorhaben FitterCampus, Paul von Denis-Strasse, 76829 Landau – „Umgang mit Restbelastungen der Vornutzung - Projekt Nr. 930773 - Bericht-Nr. 930773.G01 vom 18.12.2023 der RSK Alenco

GmbH, Barthelsmühlring 18, 76870 Kandel / Pfalz). Dieses kommt zu folgendem, zusammengefasstem Ergebnis:

„Für die geplante Bebauung „FitterCampus“ sind keine gesonderten Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung der bekannten Restbelastungen erforderlich. Werden bei der Aushubmaßnahme augenscheinlich belastete Bereiche angetroffen, sollte der Fachgutachter unverzüglich hinzugezogen werden.“

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

4 Kampfmittel

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

Die Baudurchführung muss mit entsprechender Sorgfalt erfolgen. Sollten bei Erd- oder Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fund dem Kampfmittelräumdienst, der Ordnungsbehörde der Stadt Landau und der Polizeiinspektion umgehend mitzuteilen.

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

5 Erschütterungen / Geothermie

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

6 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG

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

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

7 Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen -inklusive der zulässigen Überschreitung von max. 3,50 m durch technische Anlagen und Solaranlagen und somit für die Errichtung baulicher Anlagen unter 20 m Höhe Störungen von Richtfunkstrecken nicht wahrscheinlich sind.

Bei konkreten Planungen, deren Bauhöhe in diesem Grenzbereich liegt, ist der Bauherr/Antragsteller dazu verpflichtet, sich für eine Abklärung, ob eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke entstehen kann, mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke in Verbindung zu setzen.

8 Brandschutz

Feuerwehr-Aufstellflächen

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

Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBau0 errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5 1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.

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

Zur Gestaltung von Flächen für die Feuerwehr auf oder an den Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) wird auf die Anlage E „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen /Liste der Technischen Baubestimmungen vom 17.07.2000 (Min.Bl. 11/2000 S. 260 und Anlagen 7.4/1, 7.4/2 vom 1.10.2015 (Amts. Bl. Nr. 8/2015, S. 154) hingewiesen.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Gemäß der Stellungnahme der Feuerwehr Landau ist zur Sicherstellung des Grundschutzes eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen. Die Wassermenge (48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden) muss den örtlichen Verhältnissen entsprechenden 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 gem. DIN EN 14384 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

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

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

Brandschutz Dachbegrünung

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

9 Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung

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

10 Barrierefreies Bauen

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

11 Entwässerung / Schutz vor Starkregenereignissen

Schutz vor Starkregenereignissen

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei abflusswirksamen Grundstücksflächen, die größer als 800 m² sind, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gefordert wird.

Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. Arbeitsblatt DWA-A 138 in der aktuell gültigen Fassung).

12 Nachbarrecht

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

13 Geförderter Mietwohnungsbau und Barrierefreiheit

Zur Sicherung der von der Stadt ausgearbeiteten Anforderungen zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und zur Barrierefreiheit wird für den Teilbereich MU1 und MU2 zwischen der Stadt Landau und dem Vorhabenträger in einem privatrechtlichen Vertrag, der den Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und den Anteil an barrierefrei zu errichtenden Geschosswohnungsbau festlegt.

14 Grünordnerische Hinweise

14.1 Allgemeine Hinweise

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

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

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzmaßnahmen bzw. Einfriedungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

14.2 Begrünungsplan zum Bauantrag

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

14.3 Brauchwassernutzung

Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden. Auf eine fachgerechte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser ist zu achten. So erfordert z.B. eine Toilettenspülung erhöhte Anforderungen an die Filterung des Brauchwassers und die Reinigung der Toiletten. Bei nicht ausreichender Filterung kann es zu Beschwerden seitens der Nutzer oder zu anderen Komplikationen kommen.

15 Artenschutzrechtliche Hinweise

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder 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.

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 von 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 hinzuzuziehen. Gegebenenfalls wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Ökologische Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Baufertigstellung (Anzeige Baubeginn und Anzeige Baufertigstellung) ist zum Schutz der vorhandenen Individuen eine ökologische Baubegleitung durch eine fachliche geeignete Person vorzusehen. Sie dient der Überwachung, Dokumentation und Beratung vor und während der Baumaßnahmen und der Sicherstellung der Einhaltung naturschutzrechtlicher Auflagen.

16 Abstände von Pflanzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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

Teil E Pflanzliste (nicht abschließend)

1 Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, z.B.:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer plat. „Autumn Blaze“	Spitzahorn „A. B.“
Acer plat. „Cleveland“	Spitzahorn „Cleveland“
Acer plat. „Columnare“	Säulen-Ahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Fraxinus alba (americana)	amerikanische WeißEsche
Fraxinus ang. „Raywood“	Esche
Fraxinus ex. „Westhof's Glorie“	Straßen-Esche
Ginkgo biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum (schmalkronig)
Gleditsia triacanthos inermis	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Lederhülsenbaum „Skyline“
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Sophora japonica -	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cord. „Greenspire“	Stadt-Linde
Tilia tom. „Brabant“	Silber-Linde „Brabant“
Tilia x europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus (resistente Sorten)	Ulme (resistente Sorten)

2 Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus profusion „Rudolph“	Zierapfel
Morus alba	weiße Maulbeere
Morus nigra	schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsch
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Ulmus 'Columella'	Stadtulme
Ulmus hollandica 'Pioneer'	Stadtulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

3 Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4 Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 16 - 18cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60 - 100cm

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Dr. Dominik Geißler
Oberbürgermeister

7. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
- 7.1. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
nach § 10 Abs. 3 BauGB
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 am
BauGB
- 9.
- 9.1
- 9.2.

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