

STADT LANDAU I. D. PFALZ

BEBAUUNGSPLAN „GS 4“
II. TEILÄNDERUNG
„UMWANDLUNG FRIEDHOFSFLÄCHEN“

Gebiet in der Gemarkung Godramstein, nordöstlich der Einmündung
„In der Plöck“ in die „Adolf-Kessler-Straße“

ENTWURFSFASSUNG VOM 31.08.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER II.TEILÄNDERUNG
UND BEGRÜNDUNG DER II.TEILÄNDERUNG

STADTVERWALTUNG LANDAU IN DER PFALZ

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

BEARBEITERIN: FRAU BUCHMANN

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

BEARBEITER: HERR GERHARDT,
HERR SCHÖFFLER

INHALTSVRZEICHNIS

I	Textliche Festsetzungen der II. Teiländerung	5
I.1	Übertrag von Festsetzungen des Bebauungsplans GS4 auf den neuen Bereich „J“	5
I.2	Art der baulichen Nutzung	5
I.3	Maß der baulichen Nutzung	5
I.4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
I.4.1	Baugrenzen	5
I.5	Stellung von Gebäuden	5
I.5.1	Zulässige Trauf- bzw. Firstrichtung	5
I.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	5
I.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
I.7.1	Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“	5
I.8	Öffentliche Grünfläche	5
I.9	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
I.9.1	Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen	5
I.9.2	Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen	6
I.9.3	Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen	7
II	Begründung der II. Teiländerung	8
II.1	Änderungserfordernis und Planungsziel	8
II.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
II.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren	8
II.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
II.5	Erschließung	9
II.6	Ver- und Entsorgung	9
II.7	Artenschutz	9
II.8	Änderungsinhalte	9
II.8.1	Planzeichnung	9
II.8.2	Übertrag von Festsetzungen des Bebauungsplans GS4 auf den neuen Bereich „J“	10
II.8.3	Art der baulichen Nutzung (Ergänzung von Nutzungsausschlüssen)	10
II.8.4	Anrechnung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der GFZ	11
II.8.5	Stellung von Gebäuden (zulässige Trauf- bzw. Firstrichtungen)	11
II.8.6	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	11
II.8.7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	11
II.8.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
II.8.8.1	Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“	11
II.8.9	Öffentliche Grünfläche	12
II.8.10	Pflanzgebote	12

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 2011, Nr. 39 S. 1509-1511)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 2011, Nr. 39 S. 1509-1511)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl S. 387)
7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|--|---------------------------|-----------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 8. November 2011 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 24. November 2011 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | am | 2. Mai 2012 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 30. April 2012 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB | vom
bis einschl. | 8. Mai 2012
14. Mai 2012 |
| 6. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den
Bauausschuss | am | |
| 7. | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom | |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am | |
| 9. | Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit | vom
bis einschließlich | |
| 10. | Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am | |
| 11. | Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch
Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zu-
ständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit
maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. | | |
| | Landau i. d. Pfalz,
Die Stadtverwaltung | | |
| | Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister | | |
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | |
| 13. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | |

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER II. TEILÄNDERUNG

I.1 Übertrag von Festsetzungen des Bebauungsplans GS4 auf den neuen Bereich „J“

Das Baugebiet der II. Teiländerung erhält in Erweiterung der bisherigen Festsetzungen die Bezeichnung Bereich „J“. Die Ziffern 1) bis 6) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans GS4 in seiner rückwirkend am 06.01.1983 in Kraft getretenen Fassung gelten auch für den im Zuge der II. Teiländerung festgesetzten, neuen Bereich „J“ (siehe Planzeichnung i.d.F. vom 31.08.2012). Darüber hinaus gelten im Bereich „J“ die nachfolgenden Festsetzungen I.2 bis I.9:

I.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO)

Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO, die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

I.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

I.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

I.5 Stellung von Gebäuden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.5.1 Zulässige Trauf- bzw. Firstrichtungen

Der Verlauf der Dachtraufen und Dachfirste ist entsprechend den in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzten Pfeilrichtungen zu orientieren.

I.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind max. 2 Wohnungen, in Doppelhaushälften max. 1 Wohnung zulässig.

I.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

I.7.1 Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „öffentlichen Parkplatzfläche“ sind bis zu 8 öffentliche Parkplätze herzustellen.

I.8 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist von Bebauung frei zu halten und gemäß den Festsetzungen unter Ziffer I.9.3 zu bepflanzen.

I.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I.9.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der „Pflanzenliste Baumarten (Auswahl)“ in der Qualität: *Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 14-16 cm* zu pflanzen. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenliste Baumarten (Auswahl):

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Hainbuche |

- Fraxinus ornus „Obelisk“	Blumenesche
- Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
- Malus-Hybride 'Red Sentinel'	Zierapfel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Pyrus communis	Wildbirne
- Pyrus salicifolia	weidenblättrige Wildbirne
- Tilia cordata	Winterlinde
- Prunus sargentii 'Rancho'	Zierkirsche
- Prunus schmittii	Zierkirsche
- Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
- Sorbus intermedia	Mehlbeere
- Sorbus domestica	Speierling
- hochstämmige Obstbäume	alte traditionelle Sorten

I.9.2 Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Mindestens 15 von Hundert der privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern gemäß der „Pflanzenliste Straucharten (Auswahl)“ in der Qualität: *Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm* in Reihen und/oder Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Pflanzenliste Straucharten (Auswahl):

- Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
- Amelanchier laevis	Felsenbirne
- Buddleia davidii	Sommerflieder
- Buxus sempervirens	Buchs
- Cornus mas	Kornellkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Deutzia-Arten	Deutzie
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Forsythia intermedia	Forsythie
- Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
- Rosa spec.	bodendeckende Rosen in Sorten
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Kerria japonica	Ranunkelstrauch
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus mahaleb	Steinweichsel
- Ribes-Arten	Zier-Johannisbeere
- Spiraea x arguta	Braut-Spiere
- Spiraea x cinerea 'Grefsheim'	Schnee-Spiere
- Spiraea thunbergii	Frühlings-Spiere
- Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
- Syringa vulgaris	Flieder
- Syringa josikea	Ungarischer Flieder
- Syringa vulgaris-Hybriden	Flieder in Sorten
- Viburnum lantana	Schneeball
- Viburnum opulus	Schneeball
- Weigela-Arten	Weigelie

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Wintergrüner Liguster |

I.9.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Baum gemäß der „Pflanzenliste Baumarten (Auswahl)“ in der Qualität: *Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm* zu pflanzen. Bei Abgang des Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenliste Baumarten (Auswahl):

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Prunus sargentii 'Rancho' | Zierkirsche |
| - Prunus schmittii | Zierkirsche |
| - Sorbus aria „Magnifica“ | Mehlbeere |
| - Sorbus intermedia | Mehlbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |

II BEGRÜNDUNG DER II. TEILÄNDERUNG

II.1 Änderungserfordernis und Planungsziel

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan GS4 (rückwirkend in Kraft getreten am 06.01.1983) umfasst neben bebauten Wohn- Gemeinbedarfs- und Mischgebietsflächen auch den Godramsteiner Friedhof. Ein Teil der als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzten Flächen des Flurstücks Nr. 2725/3 war als Friedhofserweiterung vorgesehen, wird aber für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Der Hauptausschuss hat sich in einer Sitzung am 01.03.2011 für eine Entwidmung der Friedhofsteilfläche ausgesprochen. Die Entwidmung erfolgte durch Genehmigungsbescheid der Aufsicht- und Dienstleistungsdirektion Trier vom 21.03.2011.

Nachdem der Friedhofsbedarf entfallen ist und eine Prüfung der städtischen Fachämter die grundsätzliche Eignung der Flächen als Wohnbauland bestätigt hat, soll der Bereich künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) mit 4 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden. Im Zuge der Überplanung sind die 11 an der Adolf-Kessler-Straße für Friedhofsbesucher vorhandenen Stellplätze an die Straße „In der Plöck“ zu verlagern.

Die II. Teiländerung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit Inkrafttreten der Änderungssatzung werden die Festsetzungen der Friedhofsflächen ersetzt. Die II. Teiländerung übernimmt dabei Teile der Festsetzungen des Bebauungsplans GS4, die durch weitere Festsetzungen werden ergänzt.

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 31.08.2012. Er umfasst eine Fläche von ca. 1.737qm und wird begrenzt von der Adolf-Kessler-Straße im Westen, der Straße „In der Plöck“ im Süden, Friedhofsflächen im Osten und einem privaten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück im Norden.

II.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne müssen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die Größe der Grundflächen liegen deutlich unter dem im § 13a BauGB benannten Schwellenwert von 2.0 ha
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

II.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der II. Teiländerung ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Friedhofsfläche dargestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wobei die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

II.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Adolf-Kessler-Straße erschlossen. Die 11 Parkplätze entlang der Adolf-Kessler-Straße müssen im Zusammenhang mit der Erschließung der neuen Baugrundstücke entfallen. Dafür werden im Süden des Gebiets 8 neue Parkplätze an der „Plöck“ ausgewiesen.

II.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets der II. Teiländerung erfolgt über die vorhandenen Netze.

II.7 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zur II. Teiländerung des Bebauungsplans GS4 „Umwandlung Friedhofsfläche“ erarbeitet (BIOPLAN, 15.08.2012). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die II. Teiländerung des Bebauungsplans GS4 bei Realisierung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Baumrodungen nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar) mit den Anforderungen des Artenschutzes gemäß §19 BNatSchG vereinbar angesehen werden kann. Die Aussagen zum zulässigen Zeitraum von Baumrodungen sind in das Kapitel „Hinweise“ übernommen worden.

II.8 Änderungsinhalte

II.8.1 Planzeichnung

Das Baugebiet GS4 wurde bisher in die Bereiche „A“ bis „G“ (Neubaugebiet zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung) sowie „H“ und „I“ (Bestandsgebiete) gegliedert. Bei den Bereichen „A“ bis „E“ handelt es sich um reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO, bei den Bereichen „F“ bis „H“ um allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und bei dem Bereich „I“ um ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Das Baugebiet der II. Teiländerung erhält in Erweiterung der bisherigen Festsetzungen die Bezeichnung Bereich „J“. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die planerischen Ziele des neuen Bereichs „J“ entsprechen dem südlich an das Plangebiet der II. Teiländerung angrenzenden Bereich „G“. Die dort geltenden Festsetzungen zu GRZ und GFZ, zur Zahl der Vollgeschoße und Bauweise, zu Dachneigung, Dachform, zur max. Höhe der Kniestöcke und zur Firsthöhe werden in die Nutzungsschablone des Bereichs „J“ übertragen. Die Schablone wird zur Regelung der Gebäudestellung mit einer Festsetzung der zulässigen Trauf- bzw. Firstrichtung ergänzt.

Zur Gewährleistung eines dem Umfeld vergleichbaren städtebaulichen Erscheinungsbildes und als Beitrag zu einem für die Anwohner möglichst verlässlichen, rechtssicheren Planungsprozess sollen die Festsetzungen für die II. Teiländerung aus den für die umgebende Bebauung geltenden städtebaulichen Kriterien entwickelt werden. Im direkten Umfeld der II. Teiländerung setzt der Bebauungsplan GS4 die Bereiche „B“, „C“, „G“ und „E“ fest. Die im Bereich „B“ geltende II-Geschossigkeit kommt für das vorliegende Plangebiet aufgrund der Friedhofsnähe, der örtlichen Topografie und mit Rücksicht auf den umgebenden Baubestand nicht in Frage. Im Bereich „E“ wird eine GRZ / GFZ von 0.3 / 0.6 festgesetzt. Im Plangebiet soll hingegen unter Berücksichtigung der Baufenstergröße und zulässigen Geschossigkeit 0.4 / 0.7 zulässig sein. Die Bereiche „C“ und „G“ haben identische Festsetzungen mit Ausnahme der zulässigen Art der Nutzung: Im Bereich „C“ gilt „Reines Wohngebiet“ (WR) und im Bereich „G“ „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Die Festsetzung „WA“ wird für das Plangebiet als geeignet erachtet, weil es - auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Einschränkungen – eine etwas höhere Nutzungsflexibilität als das „WR“ gewährleistet, indem außer Wohngebäuden

auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Insofern ist für das Plangebiet der II. Teiländerung eine Orientierung an den Festsetzungen des Bereichs „G“ angebracht, weil durch die Weiterführung der bewährten Festsetzungen städtebaulich-gestalterische Kontinuität und Planungssicherheit sowohl für die Eigentümer/innen der bebauten Grundstücke als auch für die künftige Eigentümerschaft im Bereich „J“ gewährleistet wird.

II.8.2 Übertrag von Festsetzungen des Bebauungsplans GS4 auf den neuen Bereich „J“

Die Ziffern 1) bis 6) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans GS4 in seiner rückwirkend am 06.01.1983 in Kraft getretenen Fassung werden auf den neuen Bereich „J“ übertragen. Der Übertrag erfolgt - vergleichbar dem o.a. Vorgehen bei der Festsetzung der Nutzungsschablone - aus Gründen der Gleichbehandlung und Praktikabilität. Es handelt sich um Festsetzungen zu:

- 1) Baulinien
- 2) Nebenanlagen
- 3) Einfriedungen
- 4) Stellplätzen und Garagen
- 5) Dächern sowie
- 6) Kniestöcken

II.8.3 Art der baulichen Nutzung (Ergänzung von Nutzungsausschlüssen)

Die Neubauflächen werden in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Planzeichnung i.d.F. vom 31.08.2012).

Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung vorzubeugen ist, werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Solche spezifischen Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gastronomie können durch die starke Lärmentwicklung bei der Bewirtung durch Gäste unter Alkoholeinfluss sowie durch publikumsträchtige Veranstaltungen, besonders zu Nachtstunden und an Wochenenden, verursacht werden. Lärm und Gefahren werden auch durch die Ankunft und Abfahrt der Gäste, insbesondere zu Ruhezeiten, verursacht. Gastronomieküchen und die Abluft der Kühlräume erzeugen neben Lärm auch eine betriebsbedingte Geruchsbelastung.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (das sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind.

Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Im Plangebiet sind somit zulässig:

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

II.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Anrechnung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung der II. Teiländerung unter anderem über die Geschossflächenzahl GFZ festgesetzt. Da für den Geltungsbereich der II. Teiländerung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 anzuwenden ist, sind die Flächen von Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen, sofern dies nicht ausdrücklich festgesetzt wird. Für die anderen Bereiche des Bebauungsplans GS4 gilt allerdings die BauNVO von 1977, wonach die o.a. Flächen anzurechnen sind. Da aber eine Intensivierung der Nutzung über das in den anderen Bereichen zulässige Maß nicht beabsichtigt ist, erfolgt eine entsprechende Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

II.8.5 Stellung von Gebäuden (zulässige Trauf- bzw. Firstrichtungen)

Der Bebauungsplan GS4 setzt für die Bereiche im Umfeld der II. Teiländerung sog. „Hauptfirstrichtungen“ fest, die in den meisten Fällen parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufen. Im Bereich der II. Teiländerung kann die Ausrichtung der Dächer parallel zur Adolf-Kessler-Straße erfolgen oder senkrecht dazu, um damit auch durch die Dachausrichtung die Voraussetzungen für eine effektive Nutzung der Solarenergie über dachmontierte Anlagen zu gewährleisten. Der Begriff „Hauptfirstrichtung“ wird durch die im Hinblick auf die zulässige Satteldachform präzisere Formulierung der „zulässigen Trauf- bzw. Firstrichtung“ ersetzt.

II.8.6 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Das über die künftigen Grundstücksgrenzen hinweg reichende Baufenster gewährleistet die Voraussetzungen für eine je nach künftiger Nachfrage bedarfsorientiert vorzunehmenden Grundstücksteilung. Innerhalb des 15m tiefen Baufensters kann die künftige Bebauung mit angemessener Flexibilität platziert werden. Die Baufenstertiefe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Der Abstand der Baufenster zu den Erschließungsstraßen sichert Gebäudevorzonen in einer der Umgebung vergleichbaren Tiefe. Es ist zu erwarten, dass die Vorzonen von den Eigentümern gärtnerisch angelegt werden und damit ein gebietstypisches Gestaltungselement der Wohnsiedlung auf den Bereich der II. Teiländerung übertragen wird.

II.8.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus und max. 1 WE je Doppelhaushälfte zu begrenzen.

II.8.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

II.8.8.1 Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“

Um die Zufahrt zu den künftigen Baugrundstücken zu gewährleisten, müssen die öffentlichen Parkplätze entlang der Adolf-Kessler-Straße entfallen. Zur Bündelung des ruhenden Verkehrs an einer geeigneten Stelle werden an der südlich angrenzenden Erschließungsstraße „In der Plöck“, wo es bereits einen Parkplatz mit 8 Stellplätzen gibt, weitere 8 Parkplätze bis zur Einmündung in die Adolf-Kessler-Straße ergänzt.

II.8.9 Öffentliche Grünfläche

Zum Erhalt des auf der Ecke Adolf-Kessler-Straße / In der Plöck befindlichen Baumes ist die Anlage eines Baumbests erforderlich, das planungsrechtlich über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert wird.

II.8.10 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote des Bebauungsplanes GS 4 in der Ausfertigung vom 26.07.1996, mit rückwirkender Rechtsverbindlichkeit am 06.01.1983, entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Grünordnungsplanung für die verbindliche Bauleitplanung für den Bereich der Stadt Landau. Zudem befindet sich der Geltungsbereich am Übergang zu dem dicht bewachsenen, ortsbildprägenden Friedhof Godramstein mit seinem parkartigen Baumbestand. Daraus ergibt sich aus Gründen des Ortsbildes die Notwendigkeit für die neu entstehenden Bauplätze ein Mindestmaß an grünordnerischem Standard wie Begrünungsqualität in der räumlichen Übergangszone zwischen Neubaugebiet und Friedhof sicherzustellen sowie der Detaillierungsgrad der Pflanzgebote dem heutigen Standart anzupassen. Daher wird seitens des Umweltamts empfohlen, die Pflanzgebote für die II. Teiländerung des Bebauungsplans GS4 im Sinne der Festsetzungen zu „vertiefen“.

Ziffer I.5 ist Ersatz für die Ziffer 7) der ursprünglichen B-Plan-Festsetzungen.

HINWEISE

1 Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Die Prüfung der im Landesamt vorhandenen Unterlagen ergab, dass das ausgewiesene Gebiet im Bereich der auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfelder „Hollerbach IV“ und „Hollerbach V“ liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen uns keine Informationen vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Aus diesem Grund wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

2 Hinweise des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau

Gemäß § 55 Abs. 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (HG) hat die Entwässerung der Grundstücke im Trennsystem zu erfolgen. Die Entwässerungsleitungen sind entsprechend der DIN, EN und der Abwassersatzung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau zu verlegen. Gemäß § 11 Abs. 1 der Abwassersatzung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau sind im Bereich der Grundstücksgrenzen Revisionsschächte für Schmutzwasser und für Regenwasser mit Revisionsöffnung oder offener Rinne herzustellen. Die Verwendung eines Kombischachtes wird zugelassen. Nach der Abgabensatzung Abwasserbeseitigung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau wird ein Kanalanschlussbeitrag erhoben.

3 Hinweise zu Baumrodungen

Baumrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen (01. Oktober bis 28. Februar).

4 Hinweis auf die Erdbebenzone I

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.

5 Hinweis zur Vogelart „Gelbspötter“

Im Rahmen der Neugestaltung von Gärten im B-Plangebiet sollte darauf geachtet werden, durch Verwendung größerer Gehölzqualitäten zur Lebensraumoptimierung für den Gelbspötter beizutragen. Eventuell könnte in Abstimmung mit der Friedhofsverwaltung auch die dortige Grünflächenpflege soweit für den Gelbspötter „optimiert“ werden, dass temporär „durchgewachsene Hecken“ im Bereich des Friedhofs durch partielles „auf den Stock setzen“ in ein Gelbspötter taugliches Habitat umgewandelt werden können.