

# **Stadt Landau in der Pfalz**

## **BEBAUUNGSPLAN C 33 „AM BÜRGERGRABEN – 1. ÄNDERUNG“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet südöstlich des Forts Landau, südwestlich der Forststraße,  
nordwestlich der Straße Am Kronwerk, nördlich des Nordrings

### **ENTWURF**

März 2014

---

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeiterin:

Indra Schaperdoth

#### **Planungsbüro PISKE**

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

Bearbeiterin:

Regina Rech

A.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)	2
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	2
3.	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):	2
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	3
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21a BauNVO)	3
6.	Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)	3
7.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	3
8.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	3
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	3
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	5
10.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	5
11.	Gestaltung von Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	5
12.	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	5
13.	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	6
C.	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	7
14.	Archäologische Funde / Denkmalschutz	7
15.	Wasserrechtliche Genehmigungspflicht	7
16.	Baugrund	7
17.	Radonvorkommen und -vorsorge	7
18.	Energie	8
19.	Bautechnik	8
20.	Artenschutz	8
21.	Nachbarrecht	9
22.	Erdbebenzone I	9
23.	Schädliche Bodenveränderungen	10
24.	Kampfmittel	10
25.	Liste geeigneter Bäume und Pflanzen	10

## Textliche Festsetzungen

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

### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind Wohngebäude.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

##### 2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO):

GRZ = 0,35 als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II

#### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):

Traufhöhe maximal: 6,00 m

Firsthöhe maximal: 10,50 m

Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Straßenachse der Straße Am Bürgergraben in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Straßenachse der Straße Am Bürgergraben in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

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

- 4.1. Offene Bauweise
- 4.2. Im Bereich des WR 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21a BauNVO)**

- 5.1. Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 5,00 m zurückstehen.
- 5.2. Nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen und Neigungen der festgesetzten Straßenachse herzustellen.

**7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die Gemeinschaftsstellplätze sind den Gebäuden im Reinen Wohngebiet WR 2 zugeordnet.

**8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 9.1. Festsetzungen für private Grundstücksflächen
  - 9.1.1. Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind befestigte Flächen wasserundurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von verickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Ähnlichem ist nicht zulässig.
  - 9.1.2. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 9.2. Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

- 9.2.1. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 ist eine mindestens 15 cm tiefe bodenschicht aus unbelastetem Material aufzutragen und dauerhaft zu gewährleisten.
- 9.2.2. Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist zu einer Offenlandfläche als extensiv gepflegter Gras-Kraut Flur mit punktuell Baumbestand und Totholzstrukturen zu entwickeln. Der Baumbestand der Böschung zum höher gelegenen Fort ist durch die gezielte Entnahme einzelner Bäume punktuell zu öffnen und auszudünnen.
- 9.2.3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3 sind die bestehenden Bäume zu erhalten, soweit bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Rodung einzelner Bäume ist zulässig.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

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

10.1. Dächer

10.2. Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°.

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen können mit einem Flachdach (bis 5° Neigung) oder einer anderen Dachneigung errichtet werden. Bei geneigten Dächern darf ein Neigungswinkel von 20° nicht unterschritten werden.

10.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel darf ein Drittel der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel auf einer Dachseite darf die Hälfte der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten.

**11. Gestaltung von Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu einem Anteil von mindestens 30 Prozent dauerhaft mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

**12. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m<sup>2</sup> je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**13. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße sowie Fuß- und Radweg) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m in Form einer durchsichtigen Einfriedung wie Drahtzäune, Stahlgitterzäune und Holzgitterzäune zulässig.

Die Sockelhöhe darf maximal 0,80 m betragen.

Maßgebend für die Höhe der Einfriedung ist jeweils die Höhe der Straßenachse der Straße Am Bürgergraben in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

## **C. ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **14. Archäologische Funde / Denkmalschutz**

Bei Bauarbeiten entdeckte archäologische Funde sind sofort der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu melden. Die Funde sind möglichst unverändert zu belassen und gegen Verlust zu sichern. Auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 78 Nr. 10 S. 159ff) wird hingewiesen.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig zuvor anzuzeigen.

### **15. Wasserrechtliche Genehmigungspflicht**

Gemäß § 76 des Landeswassergesetzes ist für bauliche Anlagen in einem Abstand von weniger als 10 m zum südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Derivationskanals, gemessen ab der Böschungsoberkante, eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### **16. Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Eine allgemeine Baugrundbeurteilung kann im Stadtbauamt, bei den Abteilungen Stadtplanung und Straßenbau, eingesehen werden.

### **17. 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.

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/m<sup>3</sup>-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/m<sup>3</sup> 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 Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

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

## **18. Energie**

Es wird empfohlen - soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist -, alternative Energiesysteme zum Einsatz zu bringen.

Des Weiteren wird die passive Nutzung solarer Energie empfohlen.

## **19. Bautechnik**

Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.

## **20. Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten sowie möglicherweise Eidechsen) nachgewiesen bzw. anzunehmen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten zum Bebauungsplan sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

## 20.1. CEF- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung folgende Nistkästen und Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 X Haussperlingskolonie, Anbringung an neu errichteten Gebäuden, möglichst als Niststein
- 3 X Nistkasten Kohlmeise, 32 mm Flugloch
- 2 X Nistkasten Blaumeise, 26 mm Flugloch
- 2 X Nistkasten Kleiber, 32 mm Flugloch, oval
- 2 X Nistkugel Zaunkönig
- 5 X Fledermauskästen für Zwerg- und Bartfledermaus
- 10 X Fledermauskästen

## 20.2. Gehölzrodungen

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.

Ungeachtet des Zeitpunkts von Baumrodungen ist bei der Durchführung von Fällungsarbeiten durch fachmännische Begleitung zu untersuchen, ob potentiell von Fledermäusen bewohnte Baumhöhlen (Potenzialeignung für Wasserfledermaus und Kleinen Abendsegler) in den Baumkronen gefällter Bäume vorhanden sind. Der mögliche Verlust dieser Baumhöhlenquartiere ist im Verhältnis 1:2 durch das Aufhängen von Fledermauskästen im Plangebiet oder im angrenzenden Baumbestand des Forts auszugleichen.

Der Baumbestand in einem Umkreis von 20 m um Horstplätze des Sperbers ist zu erhalten.

## 21. Nachbarrecht

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

## 22. Erdbebenzone I

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Auf die Vorschriften für das Bauen gemäß DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird hingewiesen. Natürlich bedingte sowie geringfügige induzierte Erderschütterungen sind möglich.

### 23. Schädliche Bodenveränderungen

Die Böden im Plangebiet sind teilweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Bereich der privaten Baugrundstücke eine mindestens 0,6 m tiefe bodenschicht aus unbelastetem Material dauerhaft zu gewährleisten. Tiefergehende Eingriffe in den Untergrund sind zu vermeiden bzw. bedürfen der Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadtverwaltung Landau sowie gegebenenfalls einer gutachterlichen Begleitung. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau.

### 24. 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.

Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie der Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können durch den Bauherren bei der Stadt Landau eingeholt werden.

### 25. Liste geeigneter Bäume und Pflanzen

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Untersuchungen zum Vorkommen von Bodenbelastungen wird für die Gestaltung der Freiflächen empfohlen, ausschließlich flach wurzelnde Arten zu verwenden. Zur Herstellung von Pflanzungen im Plangebiet können insbesondere die folgenden flachwurzeln Arten verwendet werden:

#### Baumarten (Auswahl):

Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

#### Straucharten (Auswahl):

Cornus sanguinea	Roter Hartiegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Amelanchier ovalis Gem	Felsenbirne

Empfohlen wird die Verwendung folgender Qualität:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Sträucher: Strauch. 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe;