

STADT LANDAU IN DER PFALZ**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN C 34
„AM LOHGRABEN“****BEGRÜNDUNG**

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB): in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548-1552)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GVBl. I S. 1509)
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) vom 29. Juli 2009 (GVBl. 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538)
10. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
11. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
12. Landesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)
13. Landeswassergesetz (LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)
14. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
15. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Verfahren
2. Übergeordnete Planungen
3. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
4. Bestandsituation
5. Städtebauliches Konzept
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz

1. Aufstellungserfordernis und Verfahren

Die Rose Raum GmbH beabsichtigt, eine zwischen Wohnbebauung und Kleingärten gelegene Siedlungsfreifläche im Westen der Stadt Landau im Sinne der Innenentwicklung für eine Wohnnutzung zu erschließen.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept befasst sich hierbei in besonderem Maße mit dem Erhalt ökologischer Funktionen und Charakteristika des Plangebiets. Zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust natürlicher Funktionen sollen sowohl die Baukörper als auch die fußläufige Erschließung aufgestellt auf Pfählen realisiert werden. Hierdurch bleiben sowohl überwiegend die Bodenfunktionen erhalten, als auch die Möglichkeit eines kurzzeitigen geringfügigen Einstaus der Fläche bei extremen Hochwasserereignissen.

Eine Beurteilung nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) war im vorliegenden Fall nicht möglich, da sich das Vorhabengebiet am Ortsrand in einer bisherigen Siedlungsfreifläche befindet. Zudem sind bei der Planung vielfältige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und einzubeziehen (FFH-Gebiet, Umweltbelange, Hochwasser etc.), welche im Zuge der Bauleitplanung integriert werden sollen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Landau am 16.04.2013 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 34 „Am Lohgraben“.

2. Übergeordnete Planungen

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Siedlungsfreifläche aus. Ebenso ist die Fläche im Regionalen Raumordnungsplan als Siedlungsfreifläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist der vorgesehenen Nutzung anzupassen und wird im Parallelverfahren (17. Teiländerung) geändert.

3. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im Westen der Stadt Landau gelegen und ist im Norden, Süden und Osten von Wohnnutzung umgeben. Im Westen schließen Kleingärten an. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2739/2, 2740/2, 2739/4, 2740/4, 2739/5 und 2740/5 sowie Teile der Flurstücke 2736/1, 2737/17 und 2837/13.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

4. Bestandssituation

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als private Gartenfläche genutzt. Im nördlichen Plangebiet verläuft die Anliegerstraße „Am Lohgraben“. Im Süden quert der Mühlgraben das Plangebiet, welcher Teil des FFH-Gebiets „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ ist. Südlich davon schließt eine Fläche mit bestehender, dichter Vegetation an.

Topographie:

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um insgesamt ca. 1,80 m.

Hochwassersituation:

Gemäß aktueller Datenlage des EU-Projektes TIMIS-flood (Hochwassergefahrenkarten HQ 100) kann das Plangebiet bei einem einhundertjährigen Hochwasserabfluss (HQ 100) in der Queich im Schnitt mit einer mittleren Wasserhöhe von ca. 20 cm überflutet werden.

Umgebungsnutzungen:

Westlich schließt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an, welche in der Verlängerung des Lohgrabens den Abschluss der baulichen Nutzung im Übergang zur freien Landschaft in diesem Bereich bildet. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an, im Süden Mehrfamilienhäuser. Ca. 70 m östlich des Plangebiets ist eine Tennisanlage gelegen, ca. 200 m östlich ein Freibad und wiederum östlich hiervon eine Sportanlage mit Rasenplatz und Rundbahn.

5. Städtebauliches Konzept

Das Baukonzept sieht die Realisierung von fünf versetzt im mittleren Bereich des Baugrundstücks angeordneten Wohngebäuden vor, welche zwei Vollgeschosse aufweisen. Drei der Gebäude sollen zudem ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) erhalten. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper sowie die Abstände zueinander kann eine helle und offene Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dies wird dadurch noch verstärkt, dass die Gebäude auf Stelzen errichtet werden. Dies dient zum einen der Vermeidung von Oberflächenversiegelung und damit einhergehendem Verlust natürlicher Funktionen und schafft zudem auch die Möglichkeit eines kurzzeitigen geringfügigen Einstaus der Fläche bei extremen Hochwasserereignissen, da die Baukörper über den höchsten zu erwartenden Hochwasserspiegel angehoben werden. Im vorderen, höher gelegenen, Bereich des Grundstückes sind private Parkplatzflächen sowie Nebenanlagen vorgesehen. Für die vorgesehenen Wohneinheiten stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Sieben der Stellplätze sind in Form von Carports vorgesehen. Zudem sollen entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie westlich des Parkplatzbereichs Remisen als Lager- und Abstellräume für die jeweiligen Wohneinheiten entstehen. Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt durch aufgestellte Stege, welche zwischen den Baukörpern verlaufen und zu den jeweiligen Haus-/Wohnungseingängen führen. Die Höhe der Gebäude soll ca. 9,50 m vom Niveau der Stege aus betragen. Im Nordwesten des Baugrundstücks wird ein Bestandsbaum erhalten. In diesem Bereich, in Richtung des Parkplatzes ist ebenso der Mülltonnenabstellbereich geplant. Im rückwärtigen Grundstücksteil sollen entlang des Mühlgrabens das vorhandene Ufergehölz erhalten und ein Uferstreifen von 15 m parallel zum Mühlgraben entwickelt werden. Auch ein Bestandsbaum wird hier erhalten. Ebenso wird die am gegenüber liegenden Ufer gelegene Gehölzfläche zur Erhaltung festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebiets sollen zudem weitere Baumpflanzungen vorgenommen sowie Eingrünungsmaßnahmen in Form von Gehölzreihen realisiert werden.

Im Rahmen der Planungen wurde sich intensiv mit der Thematik der Lage in einem Überschwemmungsbereich auseinander gesetzt. Hierzu wurde sich unter anderem mit den – in diesem Falle nicht anzuwendenden, jedoch vergleichbare Situationen betreffenden – Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ausweisung von Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 (2) WHG orientiert. Diese sollen zum

Zwecke der Dokumentation und Begründung der Entscheidungsfindung im Folgenden abgehandelt und erläutert werden. Nach § 78 (2) WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Auf das die vorliegenden Planungen treffen die aufgeführten Punkte in nachfolgend beschriebener Weise zu:

1. Zwar bestehen im Stadtgebiet Landaus Alternativen zur Siedlungsentwicklung, jedoch handelt es sich beim Vorhabenbereich aufgrund seiner Lage um eine zwischen bestehender Bebauung gelegene Arrondierungsfläche, auf welcher mit der Schaffung von Wohnraum zur Entspannung der Wohnungsmarktsituation in der Stadt Landau und deren Umgebung beigetragen wird. Der bestehende Siedlungsdruck würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens voraussichtlich an anderer Stelle zur Schaffung von neuem Wohnraum führen, wobei nicht gesagt werden kann, ob dies innerhalb des Siedlungskörpers, auf Arrondierungsflächen oder in die freie Landschaft hinein erfolgen würde. Eine Arrondierung wie im vorliegenden Planungsfall ist städtebaulich sowie aus den Zielvorstellungen der Raumordnung heraus in jedem Falle einer Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft hinein vorzuziehen.
2. Das Vorhabengebiet grenzt im Norden und Süden direkt an vorhandene Wohngebiete und ist im Westen und Osten in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzung (Osten) und Kleingärten (Westen) umgeben.
3. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die spezielle, an die Hochwassersituation angepasste Bauweise auf Stelzen, welche neben den Gebäuden auch die als Stege geplanten Hauszugänge umfasst, schließt selbst bei einem HQ 100 entsprechende Beeinträchtigungen oder gar Gefährdungen aus.
4. Sowohl der Hochwasserabfluss als auch die Höhe des Wasserstandes im Mühlgraben werden durch das Vorhaben aufgrund des Abstands zum Graben sowie der aufgestellten Bauweise nicht negativ beeinflusst. Die Vorhabenfläche steigt ohnehin vom Graben aus nach Norden hin an und stellt somit keine für den Hochwasserabfluss maßgebliche Fläche dar. Der Abfluss findet über den Mühlgraben nach Osten hin und unter der Brücke des Spitalmühlwegs hindurch statt.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird durch das Vorhaben aufgrund der aufgestellten Bauweise nicht maßgeblich beeinträchtigt. Lediglich im Norden des Plangebietes, welches bei einem HQ 100 ohnehin in diesem Bereich nur in Teilflächen überschwemmt würde, werden untergeordnete Aufschüttungen zur Anlage der Parkplätze und Remisen vorgenommen. Diese wirken sich des Weiteren aufgrund ihrer erhöhten Lage im Norden des Plangebiets bei den überwiegenden Hochwasserereignissen, welche ein HQ 100 unterschreiten, nicht aus. Durch die Stadt Landau werden im Rahmen der Unterhaltungsarbeiten für Fließgewässer im Herbst 2014 das östlich des Plangebiets und direkt westlich des Brückendurchlasses gelegene Flurstück 2737/11 ausgemäht sowie Hindernisse im Gewässerbett beseitigt. Hiernach wird zudem entschieden, in welchem Umfang Abgrabungsarbeiten zur Vergrößerung des Gewässerquerschnitts und zur Herstellung eines ungehinderten Durchflusses auf dem in der Vergangenheit teilweise aufgefüllten Flurstück erforderlich werden. Durch diese Maßnahmen werden sowohl der Hochwasserabfluss an dieser Stelle verbessert, als auch zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Die ohnehin geringen Einflüsse des Vorhabens auf die Hochwassersituation wirken sich vor diesem Hintergrund somit nicht bzw. nur in vernachlässigbar kleinem Umfang aus.
6. Aus vorgenannten Gründen wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Es ist nach Durchführung der städtischen Unterhaltungsarbeiten, auch unter Berücksichtigung der Umsetzung des

Vorhabens, insgesamt mit einer verbesserten Situation bzgl. des Hochwasserschutzes in diesem Bereich zu rechnen.

7. Aus den vorgenannten Ausführungen ergibt sich weiterhin, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.
8. Wie zuvor geschildert wurden die Belange der Hochwasservorsorge im Planungsprozess beachtet und intensiv bearbeitet.
9. Die Errichtung der Gebäude auf Stelzen oberhalb des bei einem HQ 100 auftretenden Hochwasserspiegels schließt bauliche Schäden an den Häusern grundsätzlich aus. Gleiches gilt für die gebietsinterne Erschließung mittels Stegen.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Demnach sind Wohngebäude im Plangebiet allgemein zulässig. Zudem sind auch nicht störende Handwerksbetriebe, wie beispielsweise Schneider oder Uhrmacher, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie etwa IT-Dienstleister oder Architekturbüros, allgemein zulässig, da die Standortvoraussetzungen hierfür ebenso gut gegeben sind wie für die Wohnnutzung. Andere Nutzungen sind im Plangebiet aus planerischer Sicht nicht gewünscht und sind daher ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die zulässige Firsthöhe sowie die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse eingegrenzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehenden Kubaturen in die Umgebung einfügen. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine starke Verdichtung von vornherein ausgeschlossen. Mit Ausnahme der separat ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sowie an die Erschließungsstege oder die Gebäude angeschlossene untergeordnete Nebenanlagen, die ebenfalls auf Stelzen zu errichten sind, sind sonstige Nebenanlagen außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Somit werden die Freiflächen zwischen den Gebäuden im Plangebiet von Bebauung freigehalten.

Bauweise:

Die Bauweise wird – dem vorgesehenen Konzept folgend – als offene Bauweise festgelegt.

6.3 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen. Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Aus gestalterischen Gründen sind nur Pult- und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 10 Grad. Als Materialien für die Hauptfassaden sind gemäß dem Gestaltungskonzept verputzte sowie holzverschalte Flächen zulässig.

Die Mülltonnenstandplätze sind abseits der Wohnnutzung im vorderen Grundstücksbereich vorgesehen, um unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen zu unterbinden. Auch ein unmittelbares Einsehen muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, um eine optische Beeinträchtigungen des Wohnumfelds auszuschließen.

Um die Offenheit des Gebietes zu wahren und die spezielle Konzeption der Planung auch von außen sichtbar zu halten, werden dichte Einfriedungen auf 0,8 m Höhe begrenzt, während durchsichtige Einfriedungen entlang der Straße bis zu 1,25 m Höhe zulässig sind. Einfriedungen innerhalb des Baugebiets selbst wiederum sind aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen nur in Form von Hecken und Strauchgruppen zulässig.

6.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Diese sollen im größtmöglichen Umfang bei der Bebauung des Gebietes erhalten werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche mehr als 50 % der Baugebietsfläche ausmachen, sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, um einen naturnahen Charakter des Gebiets zu verstärken.

Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Teil der Begründung ist.

Der aus landespflegerischer Sicht erhaltungswürdige Gehölzbewuchs entlang bzw. jenseits des Mühlgrabens wird zum Erhalt festgesetzt, um hiermit den Charakter des Gebietes in diesem Bereich vollständig zu bewahren. Der Grünstreifen nördlich des Gehölzbewuchses ist zudem extensiv zu pflegen.

Als Kompensation für den Eingriff, und insbesondere den Verlust von Bäumen im Plangebiet, sollen die Habitatbedingungen für Fledermäuse durch Festsetzung des Anbringens von 3 Fledermauskästen sowie von Vorgaben zur Straßenbeleuchtung verbessert werden. Ebenso wird die Anbringung von 10 Vogelnistkästen als Ausgleich für den Verlust an Brutmöglichkeiten festgesetzt.

Als Kompensation für die Anlage der Parkflächen wird die Anpflanzung von einem großkronigen heimischen Laubbaum je 4 Stellplätze/Carports festgesetzt. Zudem sind weitere 5 Hochstämme als Ansitz-/ Singwarten zu pflanzen.

Zur Eingrünung des Plangebiets in westliche Richtung sowie zur ökologischen Aufwertung wird ein Gehölzstreifen mit Strauchpflanzen und hochstämmigen Einzelbäumen festgesetzt.

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Zur Minimierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass ausschließlich wasserdurchlässige Bodenbeläge zur Herstellung von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen etc. zu verwenden sind.

Um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten und dem lokalen Wasserkreislauf wieder zuzuführen, sind entsprechend dimensionierte Versickerungsmulden anzulegen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Dachflächen der Gebäude, Carports und Remisen extensiv zu begrünen.

Da die Eingriffe durch das Vorhaben durch die geschilderten internen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden können, sind externe Flächen zur Kompensation der Eingriffe notwendig. Auf der ebenfalls im Stadtgebiet Landau gelegenen Ausgleichsfläche werden im Zusammenhang mit einer Privatinitiative zur Schaffung von Gemeinschaftsgärten/Krautgärten auf einem derzeitigen Maisacker Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anlage von Feldgehölzen, Wäldchen, Streuobstwiesen und Obstbaumpflanzungen festgesetzt.

Um eine fachgerechte Ausführung der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, gelten für alle Begrünungsmaßnahmen die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Landau, die Anhang und Bestandteil der textlichen Festsetzungen sind.

6.5 Technische Infrastruktur

Eine Erschließung des Gebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Erschließungsstraße „Am Lohgraben“ gewährleistet werden. Auch die verkehrliche Erschließung ist auf diesem Wege gewährleistet. Die maximale Höhenlage dieser ist über eine Festsetzung begrenzt.

Es wurde eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist gesichert, dass z. B. Rückenstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

Ruhender Verkehr:

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im nördlichen Planbereich. Hier werden ausreichend Stellplätze für das Baugebiet und die vorgesehenen Nutzungen geschaffen. Die erforderlichen Flächen sind zeichnerisch festgesetzt.

7. **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8. **Flächenbilanz**

Plangebietsgröße:	0,42 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	218,40 m ²
Baugrundstück:	3.462,00 m ²
Baufenster:	561,80 m ²
Flächen für Balkone:	235,40 m ²
Flächen für Nebenanlagen:	205,45 m ²
Private Parkplatzflächen und Zufahrt:	293,11 m ²
Private Verkehrsflächen (Stege):	164,13 m ²
Wasserflächen:	89,60 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	949,58 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	175,55 m ²

Aufgestellt im Auftrag der Rose Raum GmbH für die Stadt Landau in der Pfalz

Frankenthal, im Juli 2014/S283/BG 140704

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

