STADT LANDAU IN DER PFALZ

BEBAUUNGSPLAN ‚DH 7 – ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET IM GREIN'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Landau, den ..... .

.....

Unterschrift Dienstsiegel

ENTWURF vorab

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 3

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 3
1.2 BAUWEISE 5
1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCEHN 5
1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN 6
1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN 6
1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 6
1.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 6
1.8 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN 6
1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN 8
1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND 9

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) 9

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 9
2.2 WERBEANLAGEN 9
2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 10

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN 11

4 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN..... 16

ENTWURF
vorab

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

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

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Pro Betriebsgrundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gastronomische Betriebe,
4. Einzelhandelsbetriebe gemäß Landauer Sortimentsliste[1]
   - Lebensmittel
   - Gesundheit, Körperpflege
   - Schreibwaren, Papier, Bücher
   - Bekleidung
   - Schuhe, Lederwaren
   - Babyartikel, Kinderbekleidung
   - Spielwaren, Sportartikel
   - Hausrat, Haushaltsartikel
   - Elektronik, Hifi, TV, Computer
   - Uhren, Schmuck
   - Foto, Optik

ENTWURF vorab

[1] Vgl.: Junker und Kruse, Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, März 2010.

1.1.2 Regelungen zur Schallabstrahlung als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Grundsätzliche Bestimmungen

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind in den Gewerbegebieten (GEe) nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn deren Geräusche näher bestimmte Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß DIN 45 691 ‚Geräuschkontingentierung' vom Dezember 2006 (einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionssorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.[2,3]

bezogenes Teilgebiet	Emissionskontingente $L_{EK,i}$ in db(A)	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
##	## dB(A) / m²	## dB(A) / m²
##	## dB(A) / m²	## dB(A) / m²

Tabelle 1: Emissionskontingente

Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt nach Vorliegen des Schallgutachtens!

ENTWURF vorab

---

2 Hinweis zur Berechnungsgrundlage, die somit bei eventuellen schalltechnischen Nachweisen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans im Rahmen baurechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren anzuwenden sein wird:

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr,i der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung Lr,j ≤ LEK,i - ΔLi,j erfüllt. Die Berechnung von ΔLi,j erfolgt nach Abschnitt 4.5, DIN 45691.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), DIN 45691, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Aufgrund der Vielzahl von Teilflächen wird die Relevanzgrenze nach DIN 45691 ausgeschlossen.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die einem Vorhaben zuzuordnende Fläche ist die Industriegebietsfläche der jeweiligen Nutzungseinheit ohne Anpflanzfläche im Bebauungsplan.

3 Die genannte DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung' vom Dezember 2006 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.[4]

Die Gebäudehöhe (GH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt =

- die Höhe der Straßenoberkante der maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte,

bis zum oberen Bezugspunkt =

- Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

In der Planzeichnung ist die jeweils maßgebende Straßenseite festgelegt.

Der obere Bezugspunkt darf hierbei jedoch die maximale Höhenlage von

158,00 m.ü.NN im Teilgebiet GEe 1 und

151,00 m.ü.NN im Teilgebiet GEe 2

nicht überschreiten.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

ENTWURF vorab

1.2 BAUWEISE

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

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung errichtet. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCEHN

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Einzelkann kann ein geringfügiges Vortreten von der Baugrenze zugelassen werden. Pro Grundstück ist dabei auf einer Gebäudelänge von maximal 40 Metern eine maximale Überschreitung von zwei Metern zulässig.

---

[4] Hinweis: Die Gebäudehöhe wird einmal als maximale Gebäudehöhe im Metern und zusätz

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

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

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Lager- und Betriebsflächen

Stellplätze für PKW sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen üblicherweise keine Verunreinigungen ausgehen, sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

1.7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Gasversorgung ausgewiesen. Das Leitungsrecht beinhaltet neben der Sicherung der Leitungen auch das ständige Zugangs- und Zufahrtsrecht für Arbeiten an den Leitungen.

Zu Gunsten des Trägers der Gasversorgung wird darüber hinaus ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen, welches den Zugang bzw. die Zufahrt zu den bestehenden Gasleitungen und der Umspannstation ermöglicht.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.[5]

1.8 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989[6] für

ENTWURF vorab

---

[5] Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig. → Herr Kieser: sollte man das ergänzen?

den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können,[7] für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.[8]

Zur Regelung des passiven Schallschutzes werden zwei ‚Areale' festgelegt (siehe Planzeichnung). Für diese Areale werden, ‚Lärmpegelbereiche' (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

Konkrete Festsetzung wird nach Vorliegen des Schallgutachtens ergänzt!

ENTWURF vorab

---

6 Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von November 1989 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

7 Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

8 Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort. Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile – Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichträume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2 Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

A1 – dichte Gebietsrandeingrünung (5,00 m)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrand- und Gestaltpflanzung zur angrenzenden freien Landschaft ist ein dichter Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 100 m^2 dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, mindestens 2 Laubbäume und 30 Sträucher, letztere in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die oben stehende Festsetzung angerechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

A2 – Gebietsrandeingrünung (5,00 m)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrand- und Gestaltpflanzung zur angrenzenden freien Landschaft ist ein Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 100 m^2 dieser Fläche mindestens 1 Laubbaum und 20 Sträucher, letztere in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die oben stehende Festsetzung angerechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

A3 – lockere straßenbegleitende Eingrünung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietsrand- und Gestaltpflanzung ist zu den angrenzenden Verkehrsflächen ein Grünstreifen anzulegen. Hierzu sind je 20 lfdm dieser Fläche mindestens 1 Laubbaum und 10 Sträucher, letztere in der Qualität von Landschaftsgehölzen, zu pflanzen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Im Bereich der Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken darf diese Eingrünung jeweils auf einer Breite von max. 6,50 m überfahren werden. Pro Betriebsgrundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig.

Bestehende Zufahrten sind auf die maximal zulässige Anzahl an Zufahrten pro Grundstück anzurechnen. Die Beschänkung der Zufahrtsbreite ist auf bestehende Zufahrten nicht anzuwenden. → *ggf. besser nur Bestandsschutz*

Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Baum II. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

ENTWURF vorab

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigung wird auf maximal 15° beschränkt.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.2 WERBEANLAGEN

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

Allgemein

Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flächdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Auf den im Rechtsplan festgesetzten ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind Werbeanlagen unzulässig.

Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.

Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.

Werbeanlagen sind nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig

ENTWURF vorab

Waagerechte Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge an der Gebäudefassade

Waagerechte Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen einzeln eine Breite von 6.00 m und in der Summe eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudefassade nicht überschreiten. Ihre Höhe darf 1.50 m nicht überschreiten.

Senkrechte Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade

Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1.50 m und eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Je Fahnentransparent und Einzelbuchstaben-Schriftzug darf eine Fläche von 3.00 qm nicht überschritten werden.

Freistehende Werbemasten (Pylone) oder Fahnenstangen

Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 9.50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m zurückstehen.

Freistehende Werbetafeln

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1.50 m nicht überschreiten. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1.00 m zurückstehen.

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung

Hinweisschilder sind außer an der Gebäudefassade auch an der Einfriedung zulässig. Sie dürfen einzeln eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm nicht überschreiten.

Sonstige Vorgaben

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

ENTWURF vorab

2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze

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

Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.[9]

---

[9] Hinweis: *Als Vorzone wird der Bereich zwischen der Baugrenze oder dem tatsächlichen Gebäude (Herr Kieser: lieber Gebäude oder Baugrenze?) und der Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bezeichnet. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite heranzuziehen, die gemäß Planzeichnung als maßgebende Straßenseite festgelegt ist.*

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gebäudevorzonen zwischen der Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze / Baulinie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten und Erschließungswege benötigt werden.

Einfriedungen

Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 2,00 m. Höhenbezugspunkt für Einfriedungen ist die Achse der erschließenden Straße in Straßenmitte.

Zulässige Einfriedungsarten:

- Hecken
- Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung auf mindestens 1/3 der Fläche

Entlang von Wirtschaftswegen sind Einfriedungen mindestens 0.50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 Nachbarrechtsgesetz).

Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolspiegel für Satellitenempfang dürfen den Dachfirst bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

ENTWURF vorab

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Auffüllungen der Grundstücke / Erdaushub

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 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.

2. Barrierefreies Bauen

Öffentlich zugängliche Gebäude, Arbeitsstätten, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gemäß DIN 18024-1, 18024-2, DIN 18040-1, 18040-2 sowie DIN 18070 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, DIN 15325, DIN 18025-1 und DIN 32984 sind zu beachten.

3. Bautechnik

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

4. Bergbau / Altbergbau / Bergrechtliches Bewilligungsfeld

Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender, Bergbau statt.

5. Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

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 zu informieren.

6. Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

7. Bodenschutz

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, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

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

8. Brandschutz

Auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie auf die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr wird hingewiesen.

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

ENTWURF vorab

innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5 1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.

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

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.).

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 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 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

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

9. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, mündlich oder schriftlich zu melden. Sofern es zu einem anzunehmenden Fund kommt, sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Sofern archäologische Objekte angetroffen werden ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

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

ENTWURF vorab

10. Erschütterungen

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.

11. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

12. Grünordnerische Hinweise

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

Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. → ?

Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahme' Anwendung finden.

13. 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.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt, auch hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes, durchzuführen. Sollten naturschutz-/ artenschutzfachliche Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sein, sind die Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und anschließend wieder auszugleichen. 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 bei der Stadt Landau und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

14. Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz – insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44ff. LNRG) – wird hingewiesen.

15. Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

ENTWURF vorab

16. Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand ……). Herr Kieser: bitte Stand mitteilen

17. Radonvorkommen und -vorsorge

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m³ in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.

18. 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 evtl. anzupassende TK-Linien zu koordinieren. Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom Technik, T NL Südwest Bauherrenberatung, Pirmasenser Straße 65, 67655 Kaiserslautern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten. →?

19. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften, LAGA-/ ALEX-Hinweisblätter) können im Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingesehen werden.

20. 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.

ausgestellt im Auftrag der Stadt Landau

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2015

1502 03 TF Entw/hf

ENTWURF vorab

4 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.
Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bäume I. Ordnung (Hochstämme, Stammumfang 14-16)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Juglans regia	(Walnuss)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Liquidambar styraciflua	(Amberbaum)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	(Stadtesche)
Sorbus intermedia	(Mehlbeere)

Hinweis:
aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume II. Ordnung (Heister, 200-250; Halb-/Hochstämme, Stammu. 12-14)

Acer campestre	(Feldahorn)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	(Stadtbirne)
Prunus serrulata 'Kanzan'	(Zierkirsche)
Obsthochstämme	

Hinweis:
aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Hinweis:
Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

ENTWURF vorab

Sträucher (Größe: 0.60 - 1.00 m)

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Salix caprea	(Salweide)
Viburnum opulus	(Schneeball)

Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)

Campsis radicans	(Trompetenblume)
Hedera helix	(Efeu)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Parthenocissus tr. 'Veitchii'	(Wilder Wein)

Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken u. Sprossen notwendig)

Actinidia arguta	(Strahlengriffel)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Celastrus orbiculatus	(Baumwürger)
Clematis i. v. Arten u. Sorten	(Waldrebe)
Lonicera i. v. Arten u. Sorten	(Geißblatt)
Parthenocissus quinquefolia	(Jungfernrebe)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Vitis i. v. Arten und Sorten	(Weinrebe)
Wisteria sinensis	(Blauregen)

ENTWURF vorab