

Stadt Landau in der Pfalz

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Fassung für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
vom 23. Juni 2015

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Auftraggeber

Ehrmann Wohn- und Einrichtungs-GmbH

Ansprechpartner: Herr Koster

Lotschstraße 9

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 977-166

Fax: 06341 / 977-100

E-Mail: w.koster@ehrmann-landau.de

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz

Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Ansprechpartnerin: Frau Schaperdoth

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Telefon: 06341 / 13-6101

Fax: 06341 / 13-6819

E-Mail: indra.Schaperdoth@landau.de

Auftragnehmer



**STADT PLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

Fax: 0631 / 36158-24

E-Mail: buero@bbp-kl.de

Internet: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner: Herr Ruppert

Telefon: 0631 / 36158-23

Fax: 0631 / 36158-24

E-Mail: w.ruppert@bbp-kl.de

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724). Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
9. 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).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387). Letzte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2015
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am _____.____.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom _____.____.
4. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit am _____.____.
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB vom _____.____.
bis einschließlich
_____.____.
6. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den
Bauausschuss am _____.____.
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 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 zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau i. d. Pfalz, __.__.____

Oberbürgermeister

12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____

Hinsichtlich der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen zu unterscheiden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dargelegten Bestimmungen sowie die ergänzenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu berücksichtigen.

Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ dargelegten Bestimmungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Hinweis: Gleichwohl, dass der hier vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 A in Gänze und in Teilen den Ursprungsbebauungsplan C17 ersetzt, hat man sich dafür entschieden - um Missverständnissen vorzubeugen - an den vormals getroffenen Bezeichnungen der einzelnen Baugebiete grundsätzlich festzuhalten.

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzungsart jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Sonderbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **SO-2** sowie **SO-3** bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Sonstigen Sondergebiete.

1.1 SO-2 = Sonstiges Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets festgesetzt: „Möbel- und Einrichtungshaus“

1.1.2 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben: ein Möbel- und Einrichtungshaus mit Verwaltungs- und Büroflächen, Flächen für Gastronomie und Lager- und Werkstattflächen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, unter Berücksichtigung der Festsetzung A 1.3 „Anforderungen an die Betriebseigenschaft“, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m².

1.1.3 Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente werden wie folgt begrenzt:

- Hausrat, Haushaltsartikel: maximal 40 m² Verkaufsfläche
- Elektronik, Beleuchtung: maximal 40 m² Verkaufsfläche

Sonstige zentrenrelevante Randsortimente sind nicht zulässig.

Eigenständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind nicht zulässig.

1.2 SO-3 = Sonstiges Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“

- 1.2.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets festgesetzt: „Möbel- und Einrichtungshaus“
- 1.2.2 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben: ein Möbel- und Einrichtungshaus mit Verwaltungs- und Büroflächen, Flächen für Gastronomie und Lager- und Werkstattflächen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, unter Berücksichtigung der Festsetzung A 1.3 „Anforderungen an die Betriebseigenschaft“, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 19.700 m².
- 1.2.3 Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente werden wie folgt begrenzt:
- Hausrat, Haushaltsartikel: maximal 560 m² Verkaufsfläche
 - Elektronik, Beleuchtung: maximal 460 m² Verkaufsfläche
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente sind nicht zulässig.
Eigenständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind nicht zulässig.

1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. 31 Abs. 1 BauGB)

- 1.3.1 In den Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter) nicht überschreiten. Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel¹ (L_r) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent² (IK_{zulässig}) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq IK_{zulässig}$ ist.
- Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingentes IK_{zulässig} sind die Immissionsorte außerhalb der Fläche, für die IFSP festgesetzt sind, maßgeblich. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm.
- 1.3.2 Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel (L_r) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) ≤ 40 dB(A) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) ≤ 25 dB(A) ist.
- 1.3.3 Im Rahmen bestehender Nutzungen sind bauliche und sonstige Vorhaben unter der Voraussetzung, dass durch diese die bereits auf dem Grundstück vorhandene und nach dem Bebauungsplan an sich nicht zulässige immissionswirksame abgestrahlte Schallemission nicht erhöht wird, ausnahmsweise zulässig. Die immissionswirksame Schallemission des Vorhabens muss dann um mindestens 10 dB(A) unter den in der Planzeichnung festgesetzten Werten liegen.
- 1.3.4 Eine Grundstücksteilung ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dem abgeteilten Betriebsgrundstück das zugeordnete Immissionskontingent (IK_{zulässig}) an den maßgeblichen Immissionsorten auch tatsächlich zur Verfügung steht.
- Im Falle einer Grundstücksteilung ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten IFSP zulässig, wenn die Summe der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen oder Betriebe auf dem geteilten und abgeteilten Betriebsgrundstück das dem Gesamtgrundstück zu-

¹ L_r: Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998.

² IK_{zulässig}: Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der VDI-Richtlinie „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 mit einer Emissionshöhe von 3 m und einer Mittelfrequenz von 500 Hz.

geordnete Immissionskontingent (IKzulässig) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht übersteigt.

- 1.3.5 Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entbindet nicht von der Pflicht weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm.

2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Allgemeine Festsetzungen zur Gebäudehöhe

- 2.1.1 Der Bezugspunkt 0,0 für die Höhe der baulichen Anlagen in dem Gebieten **SO-2** ist die Fahrbahnoberkante der Achse der erschließenden Straße in der Grundstücksmitte.
- 2.1.2 Als Bezugspunkt 0,0 für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **SO-3** wird die Bestandshöhe der Lotschstraße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt SO-3“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 435274.6105, y= 5451125.1862) bestimmt.
- 2.1.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.2 SO-2

- 2.2.1 Es wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.
- 2.2.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.
- 2.2.3 Die maximale GFZ beträgt 2,4.
- 2.2.4 Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 13,00 m.

2.3 SO-3

- 2.3.1 Es wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf.
- 2.3.2 Die maximale GFZ beträgt 2,4.
- 2.3.3 Zur maximalen Gebäudehöhe (GHmax) *siehe Planeintrag*.
Ergänzend ist in diesem Zusammenhang zulässig:
- eine Überschreitung der zulässigen, im Planeintrag bestimmten maximalen Gebäudehöhe von 15,50 m für Fassaden-Verblendungen und vorgesetzte Fassaden ausschließlich auf der in der Planzeichnung ergänzend abgegrenzten Fläche und bis zu maximalen Höhe von 17,50 m.
 - eine Überschreitung der zulässigen, im Planeintrag bestimmten maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m für Fassaden-Verblendungen und vorgesetzte Fassaden ausschließlich auf der in der Planzeichnung ergänzend abgegrenzten Fläche und bis zu maximalen Höhe von 17,50 m.

**3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 3.1.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

**4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 i.V. mit § 14 BauNVO)**

- 4.1.1 Im Bereich des SO-2 sowie des SO-3 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 i.V. mit § 12 BauNVO)**

- 5.1.1 Im Bereich des SO-2 sowie des SO-3 sind nur Stellplätze zulässig. Diese sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1.1 In der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht „L“ zugunsten der CREOS Deutschland GmbH gekennzeichnet. Das festgesetzte Leitungsrecht dient dem Schutz der in der Bornbachstraße verlaufenden, der öffentlichen Gasversorgung dienenden, Gashochdruckleitung der CREOS Deutschland GmbH.
- 7.1.2 Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 S. 1 LBauO dürfen innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nicht errichtet werden.

Hinweis: Der Bau von Straßen, Wegen und Stellplätzen, Bodenab- und -auftrag sowie Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der CREOS Deutschland GmbH. Bei der Planung und Bauausführung ist des Weiteren die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der CREOS Deutschland GmbH zu beachten.

8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wird auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungs-Bebauungsplan zurückgegriffen.

8.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

- Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese können der Anlage in Kapitel E zu den textlichen Festsetzungen entnommen werden.
- Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109³ „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			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.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Hinweis: In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Raummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40 %) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

³ Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) eingesehen werden.

- Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_{(G)}$

- Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung der Gebäude der Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) unterschritten wird, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)

9.1 Die **Pflanzliste** der landespflegerischen Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter *Kapitel D* gesondert abgedruckt.

9.2 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Plangebiet

9.2.1 M1 - Begrünung der Baugrundstücke

- Mindestens 5 % der Grundfläche eines Baugrundstücks sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind je 300 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung sowie je 100 qm Pflanzfläche 20 Sträucher in der in der beigefügten Pflanzliste (siehe *Kapitel D*) jeweils dargelegten Qualität zu pflanzen.

9.2.2 M2 - Erhalt des Gehölzstreifens im SO-3

- Der in der Planzeichnung gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichnete, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Bereich ist zu erhalten und dauerhaft zu schützen.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichnete Fläche kann auf den zur Begrünung des Baugrundstücks erforderlichen Grundstücksanteil (siehe hierzu A 10.2.1) zur Anrechnung gebracht werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

1.1 Dachneigung

1.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 22°, wenn diese als Satteldach oder Pultdach ausgebildet werden.

1.2 Farbe und Material von Dächern und Fassaden, Gliederung von Fassaden

1.2.1 Leucht- und signalfarbene Fassaden und Dacheindeckungen sind i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) unzulässig. Gleiches gilt für glänzende oder reflektierende Materialien und Farben

1.2.2 Alle Fassaden mit einer Länge > 50 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe von Farb- oder Materialwechsel, baulichen Absätzen oder Zäsuren.

1.2.3 Fassadenbereiche, die im SO-3 nach Süden orientiert sind und sich näher als 15,0 Meter zur Grundstücksgrenze befinden, sind zu 50 % zu begrünen.

1.3 Energie- und Warmwassergewinnungsanlagen

1.3.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

3.1.1 Zur Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig, soweit hiervon keine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens ausgeht. Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen.

3.1.2 Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen / -container und für im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.

4 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

4.1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

4.1.2 Nicht transparente Einfriedungen sind nur in Verbindung mit einer eigenständigen vorgelagerten Bepflanzung („lebende Hecke“) oder in Verbindung mit einer Wandbegrünung zulässig.

5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

5.1 Allgemeines

5.1.1 Werbeanlagen sind nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig.

Hinweis: Bei den Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen bleiben die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts unberührt.

5.1.2 Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in der Grundstücksmitte.

5.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

5.1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen ist nicht zulässig.

5.2 Flache Einzelbuchstaben-Schriftzüge an Gebäudefassaden

5.2.1 Maximal 15 % einer Gebäudefassade und insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Fassadenabwicklung dürfen mit flachen Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

5.3 Freistehende Werbeanlagen

5.3.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,80 m nicht überschreiten. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.

5.3.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen bis zu vier Ansichtsflächen aufweisen, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche 10,0 m² nicht überschreiten und jede Ansichtsfläche maximal 3,60 m breit sein darf.

5.3.3 Pro Gewerbebetrieb in Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

2 Begrünungsplan

- Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen wird im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren dadurch gesichert, dass dem Bauantrag ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist. Dieser wird damit Bestandteil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen sowie zum Gegenstand der Genehmigung.

3 Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

4 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen

- Für die Durchführung von Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen“.

5 Hinweise zur grünordnerischen Gestaltung der Baugrundstücke

- Es wird empfohlen Stellplätze auf den Baugrundstücken bei einreihiger Anordnung der Stellplätze pro 4 Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung pro 8 Stellplätze mit mind. einem hochstämmigen Laubbaum in der in der beigefügten Pflanzliste (siehe Kapitel D) dargelegten Qualität zu pflanzen.
Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.
- Es wird empfohlen Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern < 12° zu begrünen.
- Es wird empfohlen Einfriedungsmauern sowie Fassaden von Gebäuden deren Wände auf einer Fläche von mehr als 25 qm fenster- und türlos sind, zu begrünen. Hierzu geeignete Pflanzen siehe Pflanzliste in Kapitel D.

6 Grüngestaltung und Grenzabstände / Freihalten des Lichtraumprofils

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

- Das Lichtraumprofil der Straßen ist frei zu halten.

7 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. zur Grundstücksbewässerung, zuzuführen.
- Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

8 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder über-

lagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

9 Altablagerungen / Altlasten

- Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „C17“ fanden seitens der Unteren Abfallbehörde, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abdeckend, umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Bodenbelastungen statt⁴:
 - Alle Flächen, die ursprünglich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden, bei denen also aufgrund der Vornutzung kein Umgang mit gefährlichen Stoffen stattgefunden hat, wurden in die Kategorie I eingestuft (verwendete Kenzeichnung I_{HE}).
Alle weiteren Flächen, die ebenfalls mit I bezeichnet sind, wurden aufgrund weiterer Untersuchungen in die Kategorie I mit entsprechendem Index eingestuft. In diesem Zusammenhang wurden Flächen, die mit dem Verdacht auf das Vorliegen einer Bodenbelastung aus der Historischen Erkundung (HE) hervorgingen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens orientierend untersucht (OU). Wurde hierbei der Verdacht nicht bestätigt erfolgte eine Einstufung nach I_{OU}. Flächen auf denen eine schädliche Bodenverunreinigung durch Sanierung beseitigt wurde wurden mit I_{SAN} bezeichnet.
 - Flächen, bei denen sich im Rahmen der orientierenden Untersuchungen der Verdacht auf das Vorliegen von Bodenbelastungen ergab, bzw. sich der nach HISTE vorliegende Verdacht bestätigte, wurden mit III_{OU} gekennzeichnet.
 - Bei der Bewertung der Flächen gemäß des „Konzept zum Umgang mit erheblichen Bodenbelastungen bei der verbindlichen Bauleitplanung in Bestandsgebieten der Stadt Landau in der Pfalz“ wurden folgende Bezeichnungen mit Indizes verwendet:

I _{HE}	nach HE kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigung
I _{OU}	nach OU kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigung
I _{SAN}	durch Sanierung schädliche Bodenverunreinigung beseitigt
III _{OU}	nach OU weiterer Handlungsbedarf gegeben; daher Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan
 - In diesem Zusammenhang hat die Untere Abfallbehörde bereits am 26.09.2003 mitgeteilt, dass bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auf Flächen, bei denen konkrete Anhaltspunkte bestehen, die den hinreichenden Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. einer Altlast i.S. d. BBodSchG begründen (Einstufung III_{OU}), im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens eine Detailuntersuchung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen ist, soweit derartige Untersuchungen nicht bereits nach § 9 Abs. 2 BBodSchG durch die zuständige Behörde angeordnet worden sind.
- Für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C17 C“ ergeben sich folgende Tatbestände:
 - 1) Lotschstraße 7-9
 - Flst.-Nr. 3653/6 Bewertung: I_{HE}

⁴ siehe hierzu auch „Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde für den B-Plan C17“ vom 26.09.2003

- 2) Lotschstraße 8:
 - Flst.-Nr. 3654/27 Bewertung: IHE
- 3) Verkehrsflächen
 - Flst.-Nr. 3653/2 Bewertung: IHE
 - Flst.-Nr. 3654/30 (tlw.) Bewertung: IHE
 - Flst.-Nr. 3654/31 (tlw.) Bewertung: IHE

10 Hinweise zur Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Nachweis deren Einhaltung im Einzelgenehmigungsverfahren

- Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel basiert auf der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988, unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, des Boden- und Meteorologiedämpfungsmaßes sowie des Luftabsorptionsmaßes. Für die Fläche der Sondergebiete wurde von freier Schallausbreitung ausgegangen. Die Emissionshöhe wurde mit 3,00 m über Gelände angenommen. Die Frequenz beträgt 500 Hz.
- Der Nachweis, dass die Vorhaben mit den die zulässigen Schallemission betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen übereinstimmen, ist auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen.

11 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

12 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu berücksichtigen.
- Für die Ausgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt, soweit diese sich mit Schutzbereichen überlagern, dass die einschlägigen Vorschriften der Schutzbereichsverordnungen, insbesondere hinsichtlich dem Pflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, zu beachten sind.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Wahrung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Im Bereich von unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird vor der Realisierung geplanter Maßnahmen eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen durch den Leitungsbetreiber sowie eine technische Abstimmung zu Änderungen und/oder Sicherungen der Leitungen erforderlich.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn von Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

13 Außer Betrieb befindliche Leitungen / Kabel

- Durch das Plangebiet verläuft eine stillgelegte Gasleitung der CREOS Deutschland GmbH (siehe hierzu Planzeichnung). Diese Leitung darf überbaut werden. Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, kann diese in Abstimmung mit der CREOS Deutschland GmbH in den betreffenden Abschnitten geschnitten und aufgenommen werden. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten sind vom Vorhabenträger und zu dessen Lasten durchzuführen.

14 Hinweise zum bergrechtlichen Bewilligungsfeld „Landau-West I“

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeld „Landau-West I“ der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle.
Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

15 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gas-

förmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

- In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
 - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
 - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz für Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Becquerel (Bq) pro Kubikmeter bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bis hohes Radonpotenzial (> 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

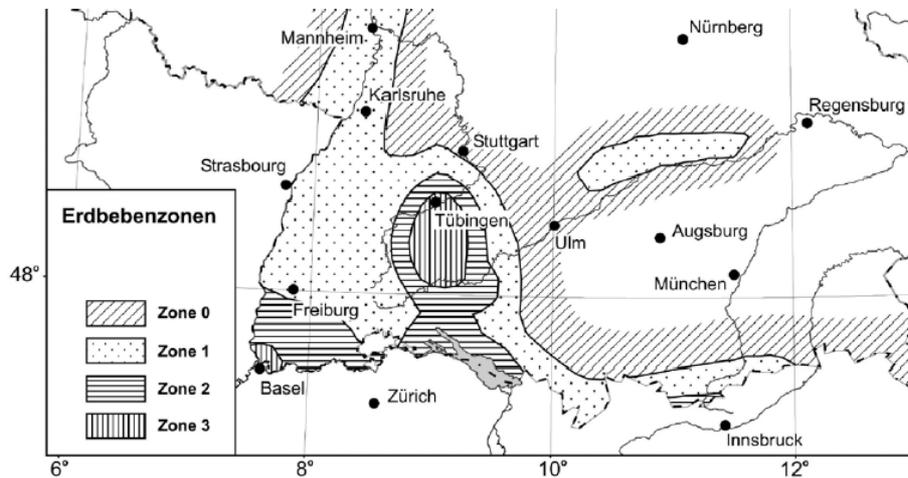
Daher wird grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

16 Hinweise zum erdbebensicheren Bauen

- Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erdbeben als seismologisch aktive Region bekannt ist. Seismotektonisch wird der Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbe-

reich des Bebauungsplanes - wie auch das übrige Stadtgebiet - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

- Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ sowie der DIN 4150-1 bis -3 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird daher hingewiesen.



Erdbebenzonen in Deutschland auf Basis der DIN 4149

(Quelle: DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, 2005)

17 Hinweise zu der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Landau, Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung (Königstraße 21, 76829 Landau) eingesehen werden.

D PFLANZLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für die Gartenflächen können auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

1 M1 - Begrünung der Baugrundstücke

▪ Bäume I Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
-------------------------	--------------------	----------------------	-------------------

▪ Bäume II Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>		

▪ Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>

2 Begrünung von Stellplatzflächen

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Mindestgröße von Pflanzbeeten: 6 qm (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

3 Fassadenbegrünung

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm, im Container

<i>Aristolochia macrophylla</i>	<i>Pfeifenwinde</i>	<i>Clematis in Sorten</i>	<i>Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>	<i>Lonicera henrii</i>	<i>Jelängerjelierbe</i>
<i>Parthenocissus spec.</i>	<i>Wilder Wein</i>	<i>Rosa spec.</i>	<i>Kletterrosen</i>

E ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: HIER LÄRMPEGELBEREICHE

