

---

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan DH 7 „Erweiterung Gewerbegebiet Im  
Grein“**

---

Änderungsübersicht vom August 2015  
aufgrund der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## Änderungen der Planzeichnung

Nr.	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	-	Ergänzung einer 3m breiten Maßnahmenfläche (M 1) entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt des Strauchwuchses zum Schutz der Vögel.
2	Bäume im nördlichen Bereich der Fläche A1	Verschiebung der Bäume auf die Ostseite der Fläche GEe2
3	-	Ergänzung von ca. 420 m <sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche mit drei Bäumen
4	Geplanter Straßenraumquerschnitt mit 6,5 m Fahrbahnbreite und im südlichen Bereich mit beidseitigem 2,0m breitem Gehweg	Reduzierung der beidseitigen Fußwege auf 1,0m bzw. 1,5m Breite

## Änderungen der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	1.1.3 Maß der baulichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gebäudehöhe (GH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt =</li> <li>• die Höhe der Straßenoberkante maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche,</li> <li>• gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte, bis zum oberen Bezugspunkt =</li> <li>• Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gebäudehöhe (GH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt =</li> <li>• die Höhe der Straßenoberkante der in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen (Hinweis: Die für das jeweilige Teilgebiet maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung durch das folgende Symbol gekennzeichnet ) öffentlichen Verkehrsfläche,</li> <li>• gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte, bis zum oberen Bezugspunkt =</li> <li>• Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern oberer Abschluss der Wand (z.B. Attika).</li> <li>•</li> </ul>
2	1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-	<p>Erhaltung bestehender Grünstrukturen M1</p> <p>Die in der als M1 bezeichneten Fläche vorhandenen Grünstrukturen sind als Lebensraum für Vögel dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zum Schutz der in der M 1 bezeichneten Fläche vorhandenen Grünstrukturen/ randständigen Gehölze vor Befahrung des Wurzelraums und eventuellen Stammverwundungen, ist während der Bauphase der Straßenverkehrsfläche ein Bauzaun oder eine andere geeignete Schutzmaßnahme entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche vorzusehen.</p>
3	1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	Zusammenhängende Fassadenflächen von mindestens 20 m <sup>2</sup> Fläche ohne Öffnungen (Fenster-, Tor-, Türöffnungen) sind dauerhaft mit Rankpflanzen (je	Herausnahme dieser Festsetzung und modifizierte Ergänzung bei den Hinweisen als Empfehlung: Zusammenhängende Fassadenflächen von mindestens 100 m <sup>2</sup> Fläche ohne

	- Fassadenbegrünung -	2 m Wandlänge mindestens eine Kletter-/ Rankpflanze zu begrünen. Den einzelnen Pflanzen ist ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m <sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen. Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.	Öffnungen (Fenster-, Tor-, Türöffnungen) sollten dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen und/ oder Rank- und Schlingpflanzen (je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze) begrünt werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m <sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen. Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.
4	1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen - Begrünung der Verkehrsgrünfläche -	-	Ergänzung: Innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche sind in Gruppenpflanzung Vogelschutzgehölze anzulegen. Hierzu sind je 100 m <sup>2</sup> dieser Fläche, soweit zutreffend auch anteilig, 20 Sträucher zu pflanzen.
5	1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen - Gemeinsame Vorschriften -	-	Ergänzung: Die Baumstandorte können unter Beibehaltung der Gesamtanzahl innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in der Verkehrsgrünfläche verschoben werden. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der baulichen Vorhaben vorzunehmen.

## Änderungen der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	-	Ergänzung zur Außengestaltung von baulichen Anlagen (2.1.3): Für die Außengestaltung von baulichen Anlagen sind glänzende, reflektierende, leuchtende sowie signalfarbene Materialien/ Farben unzulässig. Zulässig sind insbesondere Fassaden in pastelligen/hellen und erdigen Farbtönen.
2	2.2 Werbeanlagen - Allgemein -	Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.	Höhenbezugspunkt ist die Achse der in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen (Hinweis: Die für das jeweilige Teilgebiet maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung durch das folgende Symbol gekennzeichnet. ↗) öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Stelle der Werbeanlage.
3	2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen - Einfriedungen -	Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 2,00 m. Höhenbezugspunkt für Einfriedungen ist die Achse der erschließenden Straße in Straßenmitte.	Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 2,00 m. Höhenbezugspunkt ist die nach Bauabschluss hergestellte Geländeoberkante an der jeweiligen Stelle der Einfriedung.

## Änderungen der Hinweise

Nr.	Hinweis	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	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.	<p>Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender, Bergbau statt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Erdölgewinnungsbetriebes ‚Landau‘. Betreiber ist die Firma Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf.</p> <p>Ferner wird der Geltungsbereich von den Bewilligungsfeldern für Kohlenwasserstoffe ‚Landau Ost I‘ und ‚Landau Ost II‘ überdeckt. Rechtsinhaberin ist die Firma Hermann von Rautenkranz, Internationale Tiefbohr GmbH und Co. KG ITAG, Itagstraße in 29221 Celle.</p> <p>Schließlich wird der Geltungsbereich von dem Bewilligungsfeld für Erdwärme ‚Landau‘ überdeckt. Rechtsinhaberin ist die Firma Wintershall Holding GmbH, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.</p> <p>Hinsichtlich der vorhandenen Leitungen der Wintershall Holding GmbH sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor der Ausführung von Bauarbeiten besteht eine Erkundigungs- und Anzeigepflicht (mind. 5 Werktage Vorlaufzeit).</li> <li>• Zum Schutz der Leitungen und der Begleitkabel darf im engeren Kreuzungsbereich (d.h. 4 m beiderseits der Anlagen) nur in Handschachtung gearbeitet werden. Die vorgefundene Lage der Begleitkabel darf ohne unsere Zustimmung nicht verändert werden.</li> <li>• Die Kreuzung ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DVGW-Richtlinie G 463, durchzuführen. Auf die GW 315 ‚Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ als Teil des DVGW-Regelwerks nehmen wir besonderen Bezug.</li> <li>• Schutzmaßnahmen für die Leitung (vermutlich Wasserpumpenleitung) im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich. Sollte diese Leitung bei Baumaßnahmen angetroffen werden, ist umgehend der zuständige Förderbetrieb Landau, Herr Poschmann, Tel.: 06341-594-0, zu verständigen. Dieser wird die Leitung umgehend entfernen. Ein eigenverantwortliches Entfernen ist zu unterlassen.</li> <li>• Bei Leitungen, die durch Baumaßnahmen im Straßenbereich betroffen sind,</li> </ul>

			<p>muss unterhalb des Schotterbetts eine Leitungssicherung durch Geo-Textil-Matten erfolgen. Im Rahmen der Baumaßnahme können weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, welche einen sicheren Betrieb unserer Anlagen gewährleisten sollen. Diese sind mit dem Förderbetrieb Landau, Herr Poschmann, Tel.: 06341-594-0, abzustimmen.</p>
2	6. Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet	<p>Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.</p>	<p>Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.</p> <p>Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Gewerbegebiet in einem Areal, welches in der Vergangenheit durch leichte, unkritische Hebungen (Fernerkundungsdaten von Radarsatelliten) gekennzeichnet war. Es wird daher das Setzen von Nivellement-Punkten in einigen Fundamentbereichen empfohlen.</p>
3	8. Brandschutz	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBau0 errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5 1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.</p> <p>Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).</p> <p>Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der</p>	<p>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.</p> <p>Gemäß §§ 7 und 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. Demnach sind Zu- und Durchfahrten ständig freizuhalten.</p> <p>Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBau0 errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5 1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.</p> <p>Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.</p> <p>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.). Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.</p>

		<p>Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.</p> <p>Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.</p> <p>Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.</p>
4	11. Fassadenbegrünung	-	<p>Zusammenhängende Fassadenflächen von mindestens 100 m<sup>2</sup> Fläche ohne Öffnungen (Fenster-, Tor-, Türöffnungen) sollten dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen und/ oder Rank- und Schlingpflanzen (je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze) begrünt werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen. Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.</p>
5	früher 12. jetzt 13. Grünordnerische Hinweise	<p>Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten.</p> <p>Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahme‘ Anwendung finden.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten. Demnach ist u.a. die Rodung von Gehölzen ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.</p> <p>Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahme‘ Anwendung finden.</p>
6	früher 18. jetzt 19. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG	<p>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</p>	<p>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</p>

		GmbH ist zu beachten.	GmbH ist zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
7	früher 20. jetzt 21. Wasser-, Strom-, Fernwärme- und Gasversorgung	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.	Die Leitungsbetreiber sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Koordinierung von Erd- und Bauarbeiten für die Sicherung von Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung an der Planung zu beteiligen. Im Plangebiet befinden sich unterirdische 20-kV-Stromversorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informativ ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Die Creos Deutschland GmbH weist auf die im Plangebiet vorhandene Gashochdruckleitung hin. Bei eventuellen Umliegungen, die den Bereich der Leitungen oder des Schutzstreifens betreffen, sind die Eintragungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Darüber hinaus ist bei der Planung und der Bauausführung die „Anweisung zum Schutz von Hochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten. Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass beim Ausbau des Wirtschaftsweges zur Erschließungsstraße darauf zu achten ist, dass die vorhandenen Schachtabdeckungen der Mischwasserkanalisation im Bereich der Straße und in der Verkehrsgrünfläche frei zugänglich und anfahrbar sind.
8	22. Hinweise der Deutschen Bahn AG	-	Durch Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütte-

			<p>rungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immission, Erschütterung usw.) ist ausgeschlossen.</p> <p>Anträge auf Baugenehmigung innerhalb des Plangebietes sind der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main zur Stellungnahme und der Festlegung von Bedingungen und Auflagen vorzulegen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig. Dies ist während der Bauausführung durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen</p>
9	23. Verkehrssicherheit	-	<p>Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen / Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer auf der L 512/ L 516 durch das Gewerbegebiet (z.B. Rauch, Staub, Blendung) ausgeschlossen sind.</p>

### Änderungen der Begründung

Nr.	Kapitel	Fassung zur Offenlage	Fassung zur erneuten Offenlage
1	Diverse Stellen	-	Redaktionelle Korrekturen, Ergänzungen und Klarstellungen, u.a. zu allgemeinen Planungsinformationen, Gutachten und Festsetzungen.