

# **Stadt Landau in der Pfalz**

## **BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet im Stadtdorf Queichheim zwischen der Queichheimer Hauptstraße im Norden, der Kraftgasse im Osten, dem Breiten Weg im Süden und der Birnbaumstraße im Westen

## **FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**

---

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeiterin:

Juliane Letz

Meike Stutz

#### **Planungsbüro PISKE**

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

Bearbeiterin:

Regina Rech

A.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	3
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	3
4.	Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB).....	4
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	4
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	5
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	5
8.	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	5
9.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	5
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....	6
10.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	6
11.	Gestaltung von Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	6
12.	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	6
13.	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	7
C.	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....	8
14.	Gehölzrodungen .....	8
15.	Artenschutz .....	8
16.	Nachbarrecht .....	8
17.	Erdbebenzone.....	9
18.	Kampfmittel.....	9
19.	Pflanzliste.....	9
20.	Auffüllungen der Grundstücke / Erdaushub .....	10
21.	Barrierefreies Bauen .....	10
22.	Bautechnik .....	10

<b>23. Bodenbelastungen / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen</b>	<b>10</b>
<b>24. Bodenbeschaffenheit / Baugrund im Plangebiet</b> .....	<b>11</b>
<b>25. Bodenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>26. Radonvorkommen und -vorsorge</b> .....	<b>11</b>
<b>27. Denkmalschutz / Archäologische Funde</b> .....	<b>12</b>
<b>28. Bestehendes Bewilligungsfeld</b> .....	<b>13</b>
<b>29. Grundwasser</b> .....	<b>13</b>
<b>30. Brandschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>31. Plangrundlage</b> .....	<b>14</b>
<b>32. Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien</b> .....	<b>14</b>

## Textliche Festsetzungen

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

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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

2.1. Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belags der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf ausnahmsweise für maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

2.2. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belags der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

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

3.1. Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a 1 sind die Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zur westlichen Grundstücksgrenze ist mit Hauptgebäuden ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.

3.2. Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a 2 sind die Hauptgebäude an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Zu der jeweils anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist mit Hauptgebäuden ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Ist ein Anbau des Hauptbaukörpers an eine der Grundstücksgrenze aufgrund der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, so kann stattdessen wahlweise an die andere Grundstücksgrenze oder an die seitliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche angebaut werden. Zur gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann der Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze auf bis zu 3 m verringert werden, wenn entweder durch Baulast gesichert wird, dass auf dem angrenzenden Nachbargrundstück nicht mit Hauptgebäuden an diese Grundstücksgrenze angebaut werden kann oder wenn diese Grundstücksgrenze mit der Plangebietsgrenze zusammenfällt.

#### 4. **Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB)**

Die Errichtung von Hauptgebäuden im WA 2 ist erst dann zulässig, wenn im WA 1 des gleichen Baugrundstücks bereits ein Hauptgebäude besteht oder zeitgleich mit dem Hauptgebäude im WA 2 errichtet wird.

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

5.1. Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 6,00 m zurückstehen.

5.2. Nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind nur zulässig:

- im WA 1, WA 3 und WA 4 innerhalb der Fläche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Zufahrtseite des Baugrundstücks und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen,
- im WA 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.
- im WA 1 und WA 2 zusätzlich zwischen der nördlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche des WA 1 und der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche des WA 2 bzw. deren Verlängerung auf die seitliche Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 7 m von der westlichen Grundstücksgrenze,

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

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

**8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Je vollständige 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von mindesten 14 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Soweit keine technischen oder funktionalen Belange entgegenstehen ist mindestens einer dieser Bäume bis zu einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße anzupflanzen.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

9.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind in den nach Norden orientierten Fassaden der Obergeschosse und Dachflächen keine notwendigen, offenbaren Fenster von Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräumen zulässig.

9.2. Ausnahmen von der Festsetzung 9.1 können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im konkreten Fall keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem geplanten, offenbaren Fenster zu erwarten ist.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)****10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****10.1. Dachform und Dachneigung**

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt:

- im WA 1 und WA 3 40° bis 55°
- im WA 2 und WA 4 35° bis 55°.

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen sind ergänzend Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 30° zulässig.

**10.2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel**

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

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

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

Soweit die Vorgartenfläche, das ist die Flächen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Zufahrtsseite des Grundstücks und der straßenseitigen Gebäudeflucht, nicht für Zufahren oder Stellplätze benötigt wird, ist die Fläche entweder gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen oder gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einzubeziehen.

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

Im Vorgartenbereich, das ist die Fläche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Zufahrtsseite des Grundstücks und der straßenseitigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, sind Einfriedungen unzulässig.

**13. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht bebauten Teile der privaten Baugrundstücke sind mit Oberboden zu versehen und mit Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

### **14. Gehölzrodungen**

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag des Februars allgemein zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.

### **15. Artenschutz**

Zur Vermeidung einer Tötung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von heimischen Vogelarten und / oder der Zwergfledermaus sind folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Alle Bestandsgebäude sind rechtzeitig vor dem Abriss auf Sommerquartiere oder Wochenstuben von Zwergfledermäusen zu untersuchen. Der Arbeitskreis Fledermausschutz Rheinland-Pfalz ist zu dieser Untersuchung hinzuzuziehen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei positivem Befund ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
- Arbeiten zur Rodung und Baufeldfreimachung sind zwischen dem ersten Oktober und dem letzten Tag des Februars durchzuführen. Sollen Arbeiten zur Rodung und Baufeldfreimachung aus zwingenden Gründen außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, so ist dies zu begründen und die betroffenen Strukturen sind auf eine Besiedlung zu kontrollieren.
- Als Ersatz für den potenziellen Verlust von Gebäudequartieren (Sommerquartiere) der Zwergfledermaus ist je betroffene Gebäudestruktur ein Ersatzquartier aus 5 Fledermauskästen als Gruppe an geeigneter Stelle im Umfeld der Stadt Landau aufzuhängen. Die Platzierung der Kästen erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Landau.

### **16. Nachbarrecht**

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

**17. Erdbebenzone**

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

**18. Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Konkret bestehen Hinweise, dass sich im nordöstlichen Teil des Plangebiets ein Splitterschutzgraben befand. Es kann daher 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 dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21 und unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

Bei Untersuchungen nach Kampfmitteln sollen die genauen erhobenen Daten (Lage, Methodik und Tiefe der Untersuchung) der Stadtverwaltung Landau, Abteilung für Vermessung und Geoinformation zur Verfügung gestellt werden.

**19. Pflanzliste**

Für die Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorzugsweise die folgenden Arten zu verwenden:

Stadtbirne	( <i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`)
Gefüllt blühende Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> `Plena`)
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Schwedische Mehlbeere	( <i>Sorbus intermedia</i> `Brouwers`)
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> `Elsrijk`)

Zierkirschen

Zieräpfel

Obstbäume

## **20. 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.

## **21. 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.

## **22. Bautechnik**

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

## **23. 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.

#### **24. 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.

Für alle Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **25. 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 der Stadt Landau in der Pfalz 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.

#### **26. Radonvorkommen und -vorsorge**

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können

davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Landau mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>-zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

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

## **27. 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.

Funde sind gemäß § 16 DSchG Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten. 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 archäologische Objekte angetroffen werden sind neben der o.g. Meldepflicht der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu

erhalten und - soweit zumutbar - in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen sowie der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Möglicherweise im Plangebiet vorhandene Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu Berücksichtigen und dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht betroffen oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

## **28. Bestehendes Bewilligungsfeld**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke, stehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-Ost IV“ 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.

## **29. 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.

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

Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten 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.

### **31. Plangrundlage**

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand Juli 2015).

### **32. Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Landau, Königstraße 21, im Bürgerbüro, Zimmer 2 zur Einsicht bereitgehalten.