

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan A 13 „Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffenstraße)“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf für die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4
Abs.2 BauGB)

und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	3
1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	3
2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m §23 BauNVO)	3
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	3
4	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	3
TEIL B	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	4
1	Artenschutz	4
2	Kampfmittel	5
3	Radonvorkommen und – vorsorge	5
4	Denkmalschutz und archäologische Funde	5
5	Telekommunikationsanlagen Deutsche Telekom	7
6	Vorschriftennachweis	7
7	Brandschutz	7
8	Katasternachweis	7
TEIL C	PFLANZLISTE	8

Teil A Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt (gemäß §16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO).

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

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

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO als Baulinien festgesetzt.

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

Es wird eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand der Gebäude festgesetzt.

4 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der bestehende wertvolle Baum (Eibe) auf Flurstücknr. 34 ist der Planzeichnung zu entnehmen und dauerhaft zu erhalten, solange das Grundstück nicht im südlichen Teilbereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut wird.

Ist der Baum abgängig oder wird das Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut, ist der Baum im Verhältnis 1:1 durch einen hochstämmigen Laubbaum oder Großstrauch aus der Pflanzliste zu ersetzen.

Teil B Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1 Artenschutz

Im Plangebiet ist mit geschützten Arten zu rechnen, insbesondere mit Fledermäusen, Schwalben und Mauerseglern.

Schwalben sind besonders geschützt. Die Nester der Schwalben am Bestandsgebäude (siehe Planzeichnung) auf Flurstücknr. 11/4 im Plangebiet sind zu erhalten.

Die Entfernung der Nester bedarf einer Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Als Ersatzmaßnahme sind Kunstnester im Verhältnis 1:1 an geeigneter Stelle anzubringen.

Ein Beschädigen, Verhindern des Zufluges sowie ein Entfernen von Schwalbennestern würde den Tatbestand des Zerstörungsverbotes erfüllen. Nach § 24 LNatSchG i. V .m. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG besteht ganzjährig sogenannter Nestschutz für die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Schwalben.

Vor jeder Art von baulichen Maßnahmen am Dach, den Fassaden oder im unmittelbaren Umfeld der Schwalbennester am betreffenden Gebäude ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu entwickeln und umzusetzen.

Unvermeidbare Baumaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase (letzte Märzwoche - Ende August) durchzuführen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind bei baulichen Anlagen, an denen Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten durchgeführt werden sollen, Untersuchungen auf das Vorkommen besonders geschützter Arten durch eine Fachkraft (Biologen) vor Baubeginn durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig mitzuteilen. Werden Vorkommen von geschützten Arten festgestellt, sind Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu entwickeln und umzusetzen.

Merkblätter dazu sind bei der Unteren Naturschutzbehörde, Königstr. 21, 76829 Landau, zu erhalten.

Als Ersatzquartiere und um die Stadtbiootope zu erhalten, sind bei Neubauten oder Fassadensanierungen Quartiersteine für Mauersegler sowie Fledermauskästen zu integrieren. Es sind 5 Quartiere pro Hausfront mit dem Schema 2x Mauerseglerquartiere, 1x Fledermauskasten, 2x Mauerseglerquartiere vorzusehen. Sie sollen an der Südseite ausgerichtet sein, unter dem Dachüberstand und nur in Höhen von mind. 6 m ab Straßenniveau eingebaut werden. Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde erhältlich.

2 Kampfmittel

Landau in der Pfalz wurde während des zweiten Weltkrieges flächendeckend bombardiert. Im gesamten Stadtgebiet sind Funde von Kampfmitteln möglich. Ein Ausschluss von Kampfmittelfunden kann somit nicht sichergestellt sein. Bei baulichen Maßnahmen vor allem im Boden werden genauere Untersuchungen bzw. Sondierungen auf Kampfmittelvorkommen empfohlen.

Die Bauwilligen erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau in der Pfalz. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau in der Pfalz 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 eingeholt werden.

3 Radonvorkommen und – vorsorge

Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann 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 Konzentrationen entstehen.

Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Kleinräumig 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/m³- zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen.

Derzeit ergibt sich keine zwingende Notwendigkeit, flächendeckende Radonmessungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchführen zu lassen. Nach Freistellung der Flächen kann dies jedoch an einigen Punkten erfolgen, um Aufschluss über die tatsächliche Belastungsprognose für das neue Vorhaben zu erlangen. Bauliche Maßnahmen wären darauf abzustellen. Ein entsprechender Hinweis zur radongeschützten Bauweise wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4 Denkmalschutz und archäologische Funde

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Teile der Denkmalzone „Obertorplatz“, sowie direkt angrenzende Einzeldenkmäler. Einzeldenkmäler und Denkmalzonen genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz gemäß §§ 2 und 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Der Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind entsprechend zu beachten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine obertätig bekannten Westwall-Anlagen (Bestandteile des Flächendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt).

Jedoch können aufgrund der Lage in einer ehemaligen Kampfzone bei Ausschachtungsarbeiten noch untertätig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Planungen sowie bei archäologischen Funden (gemäß § 16 DSchG) die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer und die Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz unverzüglich zu benachrichtigen sind.

Jeder Bodeneingriff bedarf der Mitbestimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie und der Unteren Denkmalbehörde.

Eine Meldepflicht besteht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (auch für Maßnahmen zum Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz). Erfolgen die Arbeiten im Auftrag der Gemeinde, liegt die Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde.

Bei archäologischen Funden haben sich die Bauwilligen gemäß des Verursacherprinzips des Denkmalschutzgesetzes (§21 DSchG) an den anfallenden Kosten zu beteiligen.

Weiterhin ist zu beachten:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten haben die Bauwilligen die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die Bauwilligen haben eine Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
- Werden archäologische Objekte gefunden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die genannten Punkte sind in Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

5 Telekommunikationsanlagen Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit einem Mitarbeiter der Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11, Pirmasenser Str. 65, 67655 Kaiserslautern in Verbindung zu setzen.

6 Vorschriftennachweis

Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschriften können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) eingesehen werden.

7 Brandschutz

Die in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) §§ 7 und 15, Anlage E, entsprechenden Zu- und Durchfahrtsbreiten, sowie Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sind zu berücksichtigen und sicherzustellen.

Für bauliche Anlagen, in oder auf denen mit wassergefährdenden Stoffen in größeren Mengen umgegangen wird, sind die Bestimmungen der Löschwasserrückhaltung zu berücksichtigen.

8 Katasternachweis

Für die geometrische Genauigkeit des Katasternachweises wird keine Gewähr übernommen.

Teil C Pflanzliste

Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Malus, in Sorten	Wildapfel, Zierapfel
Prunus avium	Wild- oder Vogelkirsche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus communis salicifolia	weidenblättrige Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Großsträucher	
Magnolia, in Sorten	Magnolie
Taxus baccata	Eibe

Pflanzgröße und Qualität:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang > 16 cm

Großsträucher: Solitär, 3x verpflanzt, Höhe > 100 cm