

**Stadt Landau** in der Pfalz

**Bebauungsplan DH 6  
„Alte Bahnhofstraße“**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entwurf

Stand: 8. November 2017

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

## Inhaltsübersicht

<b>TEIL A</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) .....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) .....	4
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) .....	5
4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO).....	5
5	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	5
7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	5
8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	6
10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
11	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	7
<b>TEIL B</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
2	Einfriedungen.....	8
<b>TEIL C</b>	<b>NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB</b> .....	<b>9</b>
1	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG .....	9
<b>TEIL D</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>9</b>
1	Artenschutz .....	9
2	Aufschüttungen.....	10
3	Brandschutz .....	10
4	Denkmalschutz .....	11
5	Immissionsschutz .....	12
6	Kampfmittel .....	12
7	Radonvorkommen und – vorsorge.....	12
8	Vorschriftennachweis .....	13

<b>TEIL E PFLANZLISTE .....</b>	<b>14</b>
<b>TEIL F VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>16</b>

## **Teil A Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

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

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Räume für freie Berufe.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) und die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

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 Grundstücksmittle.

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 Grundstücksmittle.

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

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

### **4 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 und Baugrenzen festgesetzt.

### **5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäude sind traufständig zur Alten Bahnhofstraße zu errichten.

### **6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) mindestens 6,0 m zurückstehen. Garagen und Stellplätze dürfen die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.

### **7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist auf jedem einzelnen Grundstück zu sammeln und flächig innerhalb der privaten Grünflächen zur Versickerung zu bringen (Muldenversickerung). Die Dimensionierung der Mulden erfolgt in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau. Offene Verbindungen benachbarter Mulden sind zulässig. Ein Überlauf aus den Mulden nach Westen ist nicht zulässig. Die Mulden sind mit einer Initialansaat aus standortgerechter Gräser-/ Kräutermischung als Feuchtwiesenmischung mit hohem Kräuteranteil herzustellen.

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

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Es sind folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Der Bauherr hat vor Beginn von Bau- oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Bei Hinweisen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau zu informieren und das weitere Verfahren abzustimmen.
- Die Baufeldfreimachung, die Räumung der Ackerfläche sowie die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.
- Bei Baumfällungen ist zuvor durch einen Fachmann zu prüfen, ob Höhlen, Spalten und Risse vorhanden sind und ob diese von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetern wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer genutzt werden. Bei Hinweisen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau zu informieren und das weitere Verfahren abzustimmen.

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

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten (Nord- Süd- und Ostfassaden) ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens gemäß dem in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21) einzuhalten.

**Tabelle 1: Lärmpegelbereiche**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils (für Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches) in dB	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils (für Büroräum und ähnliches) in dB
III	61 bis 65	35	30

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom Nov. 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße)

Bei Schlafräumen ist an diesen Fassadenseiten dabei die Belüftung zu sichern. Dies kann durch

- die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen
- Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade
- eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster

geschehen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen.

## **10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (z.B. Feld-Ahorn, Vogelkirsche, Erle, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die nachfolgenden Pflanzungen sind innerhalb der auf die Baunutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Die Baumkronen der angepflanzten Laubbäume sind in freiwachsender natürlicher Form zu erhalten.

### **Private Grünfläche:**

Mindestens 50 % der Fläche ist mit heimischen Sträuchern (z.B. Liguster, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Wasser-Schneeball, Holunder, Haselnuss) im Abstand von 1,50 m zueinander flächendeckend zu bepflanzen. Zusätzlich ist mindestens 25 % der Fläche als extensiv genutzte Wiese oder Hochstaudenflur einzusäen.

### **Vorgarten:**

Im Vorgarten (Bereich zwischen Gehweg und Baulinie) ist ein Feldahorn (*Acer campestre* 'Elegant') I. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Mindestens 50% des Vorgartens ist als Grünfläche herzustellen. Dabei können Strauch-, Bodendecker-, Rosen-, Stauden-, Gräser-, Rasen- oder Wiesenflächen Verwendung finden.

## **11 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

## Teil B Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachform, Dachneigung:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 45°. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen sind mit vom Hauptgebäude abweichender Dachneigung bis maximal 45° oder Flachdach zulässig.

#### Dacheindeckung:

Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in ziegelrot bis rotbraun zulässig. Die Verwendung von Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ist nicht zulässig.

#### Dachbegrünung:

Untergeordnete Gebäudeteile und Garagen mit Dachneigungen von jeweils bis zu 25° Neigung sind mit mindestens extensiv begrüntem Dach zu errichten.

#### Dachaufbauten:

Die Ausführung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf die Hälfte der zuzurechnenden Trauflänge nicht überschreiten.

#### Solarenergie:

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung in gleicher Neigung wie die Dachfläche
- Ausführung nur ohne Aufständering
- Einhaltung eines Mindestabstands von 1,0 Meter zu Traufe, Ortgang, First und Dachaufbauten
- Ausführung als horizontale oder vertikale Reihe von Einzelelementen oder als geschlossene Rechteckfläche
- Die Anlagen dürfen keine Gefährdung von Straßenverkehrsteilnehmern durch Blendungen hervorrufen

### 2 Einfriedungen

Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste), Zäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen sowie Mauern aus Naturstein, Beton und verputzte Mauern.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen

(Vorgartenbereich) dürfen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg), eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei einer Kombination von Mauer und Zaun ist die Höhe der Mauern, die den Sockel bilden, auf max. 0,40 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg), zu begrenzen. Die Gesamthöhe darf 0,80 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg), nicht überschreiten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig. Entlang der privaten Grünflächen sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände, zulässig.

## **Teil C NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB**

### **1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Dreihof, Offenbacher Wald“ (Nr. 404041296) zu Gunsten der Gruppenwasserwerke Bornheim. Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Rechtsverordnung ist beim Umweltamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21 einsehbar.

## **Teil D Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

### **1 Artenschutz**

Da im Planungsgebiet das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen ist, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d.h. bei jedem Bauvorhaben oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Baufeldfreimachung, Rodung von Vegetation) oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Aus der Prüfung des Bauherrn vor Beginn von Bau- oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen gemäß Festsetzung A.8 können sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG ergeben. Daher sollte diese Prüfung vor Beantragung einer Baugenehmigung und im Zeitraum März bis September durchgeführt werden. Finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies den Bauherrn nicht von der Pflicht, zum konkreten Baubeginn erneut zu prüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Für nähere Erläuterungen wird auf die Umweltinformation „Geschützte Tierarten an baulichen Anlagen – Merkblatt für Bauherren und Architekten“ der Stadt Landau in der Pfalz verwiesen.

## **2 Aufschüttungen**

Im Bereich des privaten Grünstreifens können zur Verwirklichung einer funktionalen Abgrenzung zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der anthropogenen Nutzung Erdwälle von bis zu 1,0 m Höhe, 2,0 m Breite und bis zur gesamten Grundstückslänge realisiert werden. Dieser Wall kann auch nur partiell erfolgen um einen lockeren und fließenden Übergang zur freien Landschaft zu erzielen. Ein realisierter Erdwall soll gemäß Ziff. 10 mit Sträuchern bepflanzt und/ oder als extensiv genutzte Wiese realisiert werden.

## **3 Brandschutz**

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

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 sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge (mind. 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) 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.

In einem Radius von 300 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.

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

#### **4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Es wird darauf hingewiesen, sich im Planungsgebiet keine obertägig bekannten Westwall-Anlagen (Bestandteile des Flächendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt) befinden.

Das Planungsgebiet liegt in einer ehemaligen Kampfzone. Bei Ausschachtungsarbeiten können deshalb noch untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten.

Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

- 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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) 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, Standort 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.

## 5 Immissionsschutz

Von der Alten Bahnhofstraße gehen durch den Straßenverkehr Schallemissionen aus, die tags und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Im Sinne der Minimierung der Schallimmissionen für die westlich der Bebauung gelegenen Freiräume wird in Ergänzung zu den Festsetzungen in Ziffer A.9 empfohlen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässige Garagen und Nebengebäude aneinander zu bauen, sodass Lücken minimiert bzw. geschlossen werden und Schallemissionen von der Alten Bahnhofstraße nur vermindert zu den Freiräumen gelangen (siehe Städtebaulicher Rahmenplan in der Begründung).

## 6 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet und dessen Umgebung in einem Bereich der Stadt Landau liegen, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel und Reste von ehemaligen Lagerstätten aufgefunden werden.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

## 7 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 gelangen. 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.

Das gesamte Stadtgebiet Landau in der Pfalz und damit auch das Plangebiet befinden sich in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m<sup>3</sup> in 1 m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft

durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m<sup>3</sup> sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m<sup>3</sup> sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

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

## **8 Vorschriftennachweis**

Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.

## Teil EPflanzliste

**Tabelle 2: Vorgeschlagene Baumarten (Auswahl)**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus cordata	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus- Arten und Sorten	Wildapfel
Prunus- Arten und Sorten	Wildkirschen
Pyrus –Arten und Sorten	Wildbirnen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sophora japonica	Schnurbaum
Hochstämmige Obstbäume	

**Tabelle 3: Vorgeschlagene Straucharten (Auswahl)**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostreum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Virbunum lantana	Schneeball
Virbunum opulus	Schneeball

## Teil F Verfahrensvermerke

- |      |  |            |                                |
|------|--|------------|--------------------------------|
| 1.   | <b>Aufstellungsbeschluss</b>   |            |                                |
| 1.1. | Stadtrat   | am         | 30. September 2014             |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB)  | am         | 9. Oktober 2014                |
| 2.   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)</b> |            |                                |
| 2.1. | Mit Schreiben  | vom        | 7. Juli 2017                   |
| 3.   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)</b>                           |            |                                |
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung   | am         | 6. Juli 2017                   |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung   | vom<br>bis | 17. Juli 2017<br>28. Juli 2017 |
| 4.   | <b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>  |            |                                |
| 4.1. | Bauausschuss   |            |                                |
| 5.   | <b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)</b>             |            |                                |
| 6.   | <b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)</b>                                       |            |                                |
| 6.1. | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs  | am         |                                |
| 6.2. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats                   | vom<br>bis |                                |
| 7.   | <b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>  |            |                                |
| 7.1. | Stadtrat   | am         |                                |

**8. Ausfertigung**

Landau in der Pfalz,  
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

**9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

- |      |   |    |
|------|---|----|
| 9.1  | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB | am |
| 9.2. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB                  | am |