

Stadt Landau in der Pfalz

BEBAUUNGSPLAN „C 35, ZWISCHEN AM LOHGRABEN UND GODRAMSTEINER STRASSE“

Gebiet westlich des Stadtkerns zwischen der Godramsteiner und der Eichbornstraße im Norden, dem Schillerpark, dem Südpfalzstadion und dem Freibad am Prießnitzweg im Osten, den Tennisplätzen und Schrebergartenanlagen südlich des Lohgrabens im Süden und der offenen Landschaft im Westen

Satzungsfassung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Planungsbüro PISKE

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

A.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB).	2
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)	2
2.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	3
3.	Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	3
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)	3
5.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
7.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	4
B.	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	5
8.	Einfacher Bebauungsplan	5
9.	Örtliche Bauvorschriften	5
10.	Gesetzliches Überschwemmungsgebiet	5
11.	Artenschutz	6
12.	Grundwasser	7
13.	Kampfmittel	7
14.	Bodenbeschaffenheit / Erdbebenzone / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen	9
15.	Radonvorkommen und -vorsorge	9
16.	Denkmalschutz / Archäologische Funde	10
17.	Nachbarrecht	13
18.	Pflanzliste	13
19.	Dach- und Fassadenbegrünung	15
20.	Plangrundlage	15
21.	Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien	15
C.	VERFAHRENSVERMERKE	16

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. §§ 3 und 4 BauNVO)

1.1. Im Reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Räume für freie Berufe

Im Reinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Ferienwohnungen, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche des betreffenden Gebäudes in Anspruch nehmen.

Im Reinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie nicht gemäß der vorausgehenden Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Ferienwohnungen, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche des betreffenden Gebäudes in Anspruch nehmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie nicht gemäß der vorausgehenden Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen.

- 1.3. Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Bebauungsplans vorhandenen, genehmigten Anlagen, die entsprechend den obigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unzulässig wären, ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen ausnahmsweise mit Gebäudeteilen auf der Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudeseite, höchstens jedoch auf 5 m Länge, und bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschritten werden. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eine Mindestbreite von Baugrundstücken festgesetzt, so bemisst sich diese als Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks mit der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem zugehörigen Gehweg.

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

- 4.1. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichtete Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 5,00 m zurückgesetzt werden.
- 4.2. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und

der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.

- 4.3. Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse unterhalb der Erdoberfläche sind unzulässig.

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

- 5.1. In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3, WR 6 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 9 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn die kleinste Wohnung eine Grundfläche von max. 1/4 der Summe der Grundflächen der beiden anderen Wohnungen nicht überschreitet. Maßgebend für die Berechnung ist die Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“.

- 5.2. Im Reinen Wohngebiet WR 4 sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 5.3. Im Reinen Wohngebiet WR 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

- 6.1. Außerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadtsatzung)“ sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- 6.2. Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 6.3. Bis zu einem Abstand von 5 m zum westlichen Plangebietsrand sind bauliche Anlagen unzulässig.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Eine Rodung ist auf Antrag ausnahmsweise zur Umsetzung baulicher Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans zulässig.

- 7.2. Aus Gründen des Artenschutzes sind die Lebensstätten sowie Nist- und Brutplätze von geschützten Tieren in Bäumen und Gehölzen zu schützen (§44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG).
- 7.3. Jeder gefällte Baum ist durch eine Neupflanzung von einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm) auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.
- 7.4. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau auf eine Ersatzpflanzung verzichtet werden, wenn diese auf dem betreffenden Grundstück angesichts vorhandener Baumbestände nicht möglich sind.

B. ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

8. Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan „C 35 Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich gemäß § 34 BauGB.

9. Örtliche Bauvorschriften

Der östliche Teil des Planungsgebiets wird vom Geltungsbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Stadterweiterung der Gründerzeit (Innenstadtsatzung)“ vom 21.11.2013 überlagert. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich in diesem Bereich abschließend aus der oben genannten Satzung.

Der Geltungsbereich der „Innenstadtsatzung“ ist nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

10. Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Anwesens Am Lohgraben 30 befindet sich ein Teil des Plangebiets innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Queich. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG sind in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet unter anderem untersagt:

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen.

11. Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). 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.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

11.1. 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 01. Oktober bis 28. Februar allgemein zulässig. Rodungen außerhalb dieses Zeitraums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau.

Darüber hinaus ist bei Baumfällungen vor Beginn der Durchführung immer durch einen Fachmann eine Überprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen. Diese sind hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen, Vögeln oder Kleinsäugetern wie Eichhörnchen oder Siebenschläfer zu überprüfen. Bei einem möglichen Verdacht oder Hinweis ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landau hinzu zu ziehen. Gegebenenfalls wird eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

11.2. Abbruch- / Umbau- / Fassaden- und Dacharbeiten an Bestandsgebäuden

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wird den Bauherren dringend empfohlen, sich vor Abbruch-, Umbau-, Fassaden- oder Dacharbeiten an Bestandsgebäuden rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Landau abzustimmen.

12. 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.

13. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben

werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden.

Konkret wird die Kampfmittelgefahr im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebiets seitens des Ordnungsamts Landau wie folgt beurteilt:

Südlich der Straße am Lohgraben

Teilweise Sicherheitszone mit Kampfmittelverdachtsflächen und mit hoher Wahrscheinlichkeit, stellenweise noch auf Reste von neuzeitlichen Befestigungsanlagen im Untergrund (Wandstärke 1,5 m Stahlbeton) zu stoßen.

Im Westen des vorhandenen Siedlungsrandes Landaus

Teilweise Sicherheitszone mit Kampfmittelverdachtsflächen

Nördlich der Godramsteiner Straße bzw. der Eichbornstraße

Keine bis sehr geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittel-funden, allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit, stellenweise noch auf Reste von neuzeitlichen Befestigungsanlagen im Untergrund (Wandstärke 1,5 m Stahlbeton) zu stoßen.

Östlich des Hans-Meyer-Wegs bzw. im Bereich der Sport- und Parkflächen

Teilweise Sicherheitszone mit Kampfmittelverdachtsflächen und mit hoher Wahrscheinlichkeit, stellenweise noch auf Reste von neuzeitlichen Befestigungsanlagen im Untergrund (Wandstärke 1,5 m Stahlbeton) zu stoßen.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt, auch hinsichtlich der Belange des Natur- und Artenschutzes, durchzuführen. Sollten naturschutz- / artenschutz-fachliche 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 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.

14. Bodenbeschaffenheit / Erdbebenzone / Altlasten / schädliche Bodenverunreinigungen

- 14.1. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.
- 14.2. Für alle Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 14.3. 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.
- 14.4. 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.

15. 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/m³-zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Nach Aussage des Landamts für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet jedoch innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

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/m³ 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.

16. 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.

Westwall

Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich mehrere in der Planzeichnung mit **W** gekennzeichnete Anlagen des Flächendenkmals „Westwall“, die die laut §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen. Darüber hinaus können sich im Plangebiet noch weitere bisher unbekannt untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände befinden. Sollten diese bei Ausschachtungsarbeiten zu Tage treten, so ist die Direktion Landesdenkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Festung Landau

Die Stadt Landau wurde um das Jahr 1260 von Graf Emrich IV. von Leiningen-Landeck - zunächst als in der Ebene vorgelagerte Befestigung der Burg Landeck – gegründet. Bereits im Jahr 1274 erhielt Landau von König Rudolf I. von Habsburg die Stadtrechte. 1688 bis 1691 wurde die Stadt Landau vom französischen Festungsarchitekten Vauban zur Festung ausgebaut. Im Zuge dieser Ertüchtigung der Befestigungsanlagen wurde auch das Fort Landau nordwestlich der damaligen Stadt und des heutigen Stadtkerns errichtet. Im Jahr 1871 wurde die damals völlig überholte Festung geschleift. Neben dem Fort Landau auf dem Kaffenberg sind aus der Festungsgeschichte der Stadt Landau zahlreiche militärische und zivile Gebäude im Stadtbild sowie große Teile der unterhalb des Straßenniveaus befindlichen Festungsanlagen (Graben- und Schleusensysteme, Minengänge und Teile der Festungswälle) erhalten.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans überschneidet sich im Süden und Westen mit den ehemaligen Befestigungsanlagen der Festung Landau und des nordwestlich vorgelagerten Forts. Während das Fort Landau denkmalrechtlich bereits durch die Ausweisung als Denkmalzone gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) geschützt wird, befindet sich die Ausweisung der gesamten Festung Landau als Denkmalzone derzeit noch im Verfahren. Sowohl die seitens der GDKE gewünschte als auch die enger gefasste, seitens der Stadtverwaltung Landau angeregte Abgrenzung der Denkmalzone würde jeweils erhebliche Teile des Plangebiets umfassen. Die genaue Abgrenzung der Denkmalzone steht jedoch erst mit der Rechtskraft der Rechtsverordnung fest und kann sich aufgrund neuer Erkenntnisse noch verändern. Eine nachrichtliche Übernahme der

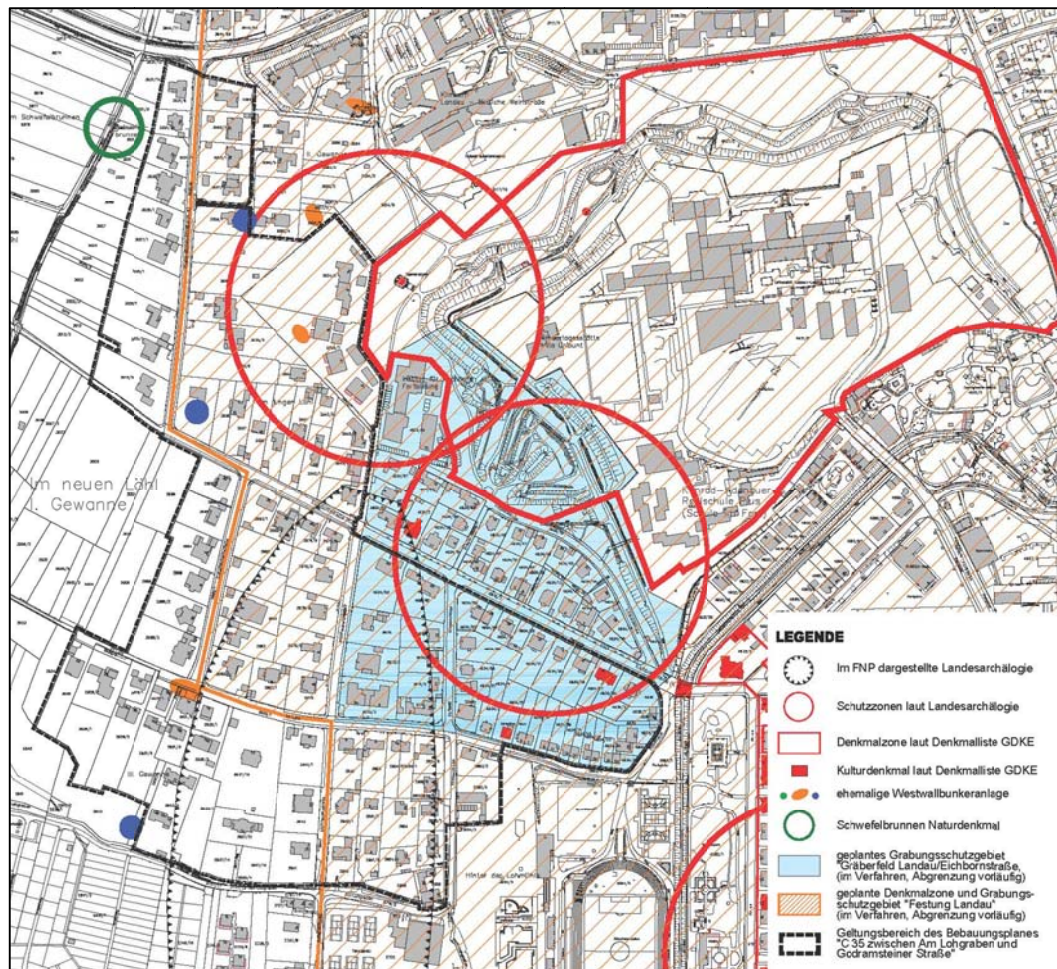
Abgrenzung in die Planzeichnung des Bebauungsplans ist vor Rechtskraft der Rechtsverordnung nicht möglich.

Neben der Denkmalzone, die dem Schutz der oberirdischen Teile des Flächendenkmals Festung Landau dient, ist auch die Einrichtung eines Grabungsschutzgebiets zur Sicherung der unterirdischen Teile und Bodenfunde im Zusammenhang mit der Festung Landau im Verfahren.

Auch unabhängig von der förmlichen Unterschutzstellung ist in diesem Bereich bei Eingriffen in den Boden mit besonderer Vorsicht vorzugehen und bei einem zu Tage treten archäologischer Funde die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und unverzüglich die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, oder die Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde, zu informieren.

Grabungsschutzgebiet „Gräberfeld Landau / Eichbornstraße“

Das Plangebiet überschneidet sich im Bereich der Eichbornstraße mit der archäologischen Fundstelle Landau 3. Die Fundstelle umfasst ein ausgedehntes Gräberfeld mit Bestattungen von vorrömischer Zeit bis hin zur Neuzeit. Die Ausweisung eines Grabungsschutzgebiets gemäß § 22 DSchG befindet sich derzeit im Verfahren. Auch hier ist die tatsächliche Abgrenzung des Grabungsschutzgebiets vor dessen Rechtskraft nicht sicher, so dass keine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplans erfolgen kann. Die Verpflichtung bei Eingriffen in den Boden vorsichtig vorzugehen und etwaige archäologische Funde zu sichern und unverzüglich den zuständigen Stellen (GDKE, Außenstelle Speyer oder Stadtverwaltung Landau, Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen gilt ebenfalls entsprechend.



Bestehende und im Verfahren befindliche denkmalrechtliche Schutzgebiete; Quelle: Stadtverwaltung der Stadt Landau, Stadtbauamt

17. Nachbarrecht

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

18. Pflanzliste

Für Pflanzungen sind bevorzugt die folgenden Arten zu verwenden:

Pflanzenliste Baumarten (Auswahl):

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| - Acer monspessulanum | Felsenahorn |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Aesculus x carnea | Rotblühende Roßkastanie |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Säulen-Hainbuche |

- Celtis australis	Zürgelbaum
- Fraxinus ornus	Blumenesche
- Fraxinus ornus „Obelisk“	Blumenesche
- Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
- Malus tschonoskii	Wollapfel
- Malus-Hybride 'Red Sentinel'	Zierapfel
- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus avium „Plena“	Vogelkirsche
- Prunus sargentii 'Rancho'	Zierkirsche
- Prunus schmittii	Zierkirsche
- Pyrus communis	Wildbirne
- Pyrus salicifolia	weidenblättrige Wildbirne
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde
- Quercus robur „Fastigiata Koster“	Säuleneiche
- Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
- Sorbus intermedia	Mehlbeere
- Sorbus domestica	Speierling
- Zelkova serrata	Zelkove
- hochstämmige Obstbäume	alte traditionelle Sorten

Pflanzenliste Straucharten (Auswahl):

- Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
- Amelanchier laevis	Felsenbirne
- Buddleia davidii	Sommerflieder
- Cornus mas	Kornellkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Deutzia-Arten	Deutzie
- Forsythia intermedia	Forsythie
- Philadelphus coronarius	Bauernjasmin

- Rosa spec.	bodendeckende Rosen in Sorten
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Kerria japonica	Ranunkelstrauch
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus mahaleb	Steinweichsel
- Ribes-Arten	Zier-Johannisbeere
- Spiraea x arguta	Braut-Spiere
- Spiraea x cinerea 'Grefsheim'	Schnee-Spiere
- Spiraea thunbergii	Frühlings-Spiere
- Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
- Syringa vulgaris	Flieder
- Syringa josikea	Ungarischer Flieder
- Syringa vulgaris-Hybriden	Flieder in Sorten
- Viburnum lantana	Schneeball
- Viburnum opulus	Schneeball
- Weigela-Arten	Weigelie
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster

19. Dach- und Fassadenbegrünung

Für flach geneigte Dächer und Flachdächer wird eine Dachbegrünung, für tür- und fensterlose Fassadenabschnitte wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

20. Plangrundlage

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

21. 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.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2013

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2014

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange mit Anschreiben vom 03.04.2017

4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.04.2017
bis 25.04.2017

5. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den
Bauausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15.08.2017

6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2017
und Frist zum 31.01.2018

7. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.12.2017

8. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.12.2017
bis 26.01.2018
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
einschließlich

9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

10. 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,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
12. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am