



TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Bauland im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung bestätigt den tatsächlichen vorhandenen, innerörtlichen Nutzungsmix. Allgemein zulässig sind in der Vordergrund stehende „Wohnnutzung“ sowie die weiteren Nutzungskategorien nach § 4, Abs. 2 BauNVO.

WA = allgemeines Wohngebiet
- der mit „WA 1“ und „WA 2“ bezeichneten Flächen gelten folgende zusätzliche Regelungen:
- Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 werden als nicht verträglich mit den o. a. Nutzungen angesehen und sind deshalb ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungstabelle (vgl. Planzeichnung) über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe als Höchstmaß) festgesetzt.
Für die Grund- (GRZ) und Geschoss-Flächenzahl (GFZ) sind die in der näheren Umgebung vorhandenen Werte zu Grunde zu legen sowie die Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zu beachten.

Hier wird festgesetzt:
WA1 und WA2:
GRZ = 1,0
GFZ = 0,4

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 und 20 BauNVO sind zulässig. Zur internen Gebäudeschließung und zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze auf und unter dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze) darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3, 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zur Kompensation sind die Flächen der unter § 19 Abs. 3, 1 BauNVO aufgeführten Anlagen hinausgehenden zusätzliche Flächennutzung als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dachendeckung und der Höhe der erschließenden Straße (OK Gehweg an der Grundstücksgrenze) an der das Grundstück erschließende Seite am Grenzpunkt zum angrenzenden Flurstück Nr. 2534/2. Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Brustlings-Oberkante/Attika des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachendeckung und der Höhe der erschließenden Straße (wie vor definiert) am Grenzpunkt zum angrenzenden Flurstück Nr. 2534/2. Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Staffelgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Hier wird festgesetzt:
Für das WA 1:
Maximale Traufhöhe: 11,25 m
Maximale Firsthöhe: 13,75 m

Für das WA 2:
Maximale Traufhöhe: 11,25 m
Maximale Firsthöhe: 13,75 m

Für die Unterbringung technischer Anlagen und Einrichtungen kann die als Maximum definierte Firsthöhe (auch unter Hinrechnung sonstiger Überschreitungsmöglichkeiten) um weitere bis zu 0,75 m überschritten werden.

Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils der nördliche Grenzpunkt des Plangebietes, zwischen Flurstück Nr. 2526/16 und 2534/2, an der Zweibrücker Straße, -Vgl. Planeneintrag.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO anzuwenden. Für die in der Planzeichnung gemäss Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten geplanten Gebäude wird die offene Bauweise festgesetzt. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß LBAuO sind einzuhalten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in den Planzeichnungen dargestellten geplanten Baukörper definiert. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Überschreitung der dargestellten Begrenzungslinien der geplanten Baukörper zur Errichtung von Treppenhäusern, Feuerreuten, Vordächern und Windfängen, sowie Balkonen etc. entsprechend den Festsetzungen der LBAuO für untergeordnete Bauten.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
Die Pflanzliste der landespezifischen Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D separat abgedruckt.

Begründung des Baugrundstücks
Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Kolumen und Sträuchern.
Zu begründende Flächen sind vorrangig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Anlage 1 und 2) zu bepflanzen. Auf diesen Flächen sind Sträucher gemäß Pflanz- und Artenliste (siehe Anlage 1, 2 und 3) in einem mittleren Abstand von 1,5 m sowie je angefangene 200 m² der zu begründenden Fläche ein mittel- bis großkröniger Baum gemäß Pflanz- und Artenliste (siehe Anlage 1, 2) zu pflanzen.
Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten von bis zu maximal 5,0 m sind zulässig. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstellen ist - soweit dies bautechnisch möglich - ein zweigiebiges Heck mit gebüschreichen Sträuchern gemäß Pflanzliste in Kapitel D anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)
(Veränderung von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBAuO) Rheinland-Pfalz)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

1.1. Dachform und -neigung
Zulässig sind im WA 1 ausschließlich Flachdächer, im WA 2 sind zusätzlich auch Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° sowie die Ausbildung eines Mansarden-Geschosses mit Dachneigung bis 75° und Kniestocke bis zur angegebenen maximalen Traufhöhe.
Die Dachflächen von Sattel- und Walmdächern müssen die gleiche Dachneigung haben. Dachaufbauten auf geneigten Dachflächen sind zulässig. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gegenüber Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

1.2. Materialien im Dachbereich
Eine Dachendeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, hellen/leichten Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig. Ebenfalls zulässig sind Blechdeckungen. Stark reflektierende Materialien dürfen jedoch nicht verwendet werden.
Die Farbe der Dachendeckung hat aus den Farbspektren rot bis braunrot, grau / anthrazit sowie zinkfarben zu erfolgen.
Nicht geneigte Flachdächer sind externiv zu begrünen.
Hinweis: Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das insbesondere von unbeschichteten metallgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Versickerungsweg durchzuführen.

1.3. Fassadengestaltung
Für die Außenwände ist nur Putz sowie Sichtmauerwerk zulässig. Zur Fassadengestaltung sind in untergeordneten Teilmächern (max 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) auch andere Materialien zulässig.
Fassaden sind überwiegend in weiß und grau zu gestalten.
Zur Fassadengestaltung sind in Teilmächern auch kräftige und dunkle getönte Farben zulässig.
Für die Baukörper der zweigeschossigen Bebauung (Zweifamilienhäuser) ist eine vielfältig farbige Gestaltung zulässig. Hierzu sind abgetönte Farben zu verwenden.

1.4. Nebengebäude
Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

1.5. Energie- und Warmwasserversorgungsanlagen
Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwasserversorgung auf dem Dach sind zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

2. Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)
Aufschüttungen und Abräbungen des Grundstücks zur Herstellung von Zufahrten, oberirdischen Gebäudetrassen, sowie erforderliche Feuertrennwände sind zulässig. Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, Abräbungen eine Tiefe von 1,00 m über bzw. unter das vorhandene Gelände nicht überschreiten.
Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu informieren. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

3. Einfriedungen und deren Gestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)
Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzäun) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück). Einfriedungen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken hin, sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzäun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück).

4. Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
Hinweiszeichen auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden sowie der Grundstückseinfahrt nur bis zu einer Fläche von 0,30 qm je Grundstück zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtlänge von 1,00 m nicht überschreiten. Schildhaken, Schilder, Leuchtbildschirme, Leuchtschilder, Leuchtbildschirme mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBAuO)
Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern sind nur aus dem öffentlichen Straßenraum abzumachen und in geeigneter Weise zu umplanzen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ohne Festsetzungscharakter

1. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Planvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBAuO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBAuO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Freiflächen- und Bepflanzungsplan
Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

3. Baugrunduntersuchung
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

4. Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung
Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser sowie als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. zur Gartenbewässerung, zuzuführen. Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinträchtigung des Trinkwassersystems auszuschließen. Die Bewirtschaftung/Verwertung von Niederschlagswasser ist nicht verpflichtend.

5. Grüngestaltung und Grenzabstände
Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere sind Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):
Bäume (ausgenommen Obstbäume):
- sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m
- stark wachsende Bäume: 2,00 m
- alle übrigen Bäume: 1,50 m
Obstbäume:
- Walnussämlinge: 4,00 m
- Kirschen, stark wachsend: 2,00 m
- Kirschen, schwach wachsend: 1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenerdststräucher):
- stark wachsende Sträucher: 1,00 m
- alle übrigen Sträucher: 0,50 m
Beerenerdststräucher:
- Brombeersträucher: 1,00 m
- alle übrigen Beerenerdststräucher: 0,50 m
Hecken:
- Hecken bis zu 1,0 m Höhe: 0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe: 0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe: 0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe: 1,00 m
um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

6. Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915
Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdrängt, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsrechtlich zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.
Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen oder Auspflanzungen ausgeschlossen sind.

7. Brandschutz
Die Zufahrten zu den Gebäuden (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) müssen der Anlage zur Bauaufsichtlichen Feuerwehervorschrift Nr. 4/1988 (Flächen für den Einsatz von Atemschutzgeräten und Rettungsgeräten auf Grundstücken) entsprechen. Im Planungsgebiet ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das insbesondere von unbeschichteten metallgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Versickerungsweg durchzuführen.

8. Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdverwehungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angesichts oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Aufzelle Speyer anzuzeigen.
Der Bauherr bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.20.2010, GVBl. S. 3011 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 Bauherr bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Aufzelle 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 entsprechen, durchgeführt werden können.
Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauzustandpläne als Auflagen zu übernehmen.

9. Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und teilwurzenden Sträuchern sind die Abstandsregelungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten.
Inferfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsanbieter, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennröhren aus Kunststoff) zu treffen.
Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf Erkundigungsbedarf hinsichtlich vorhandener Versorgungsanlagen hinzuweisen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu informieren. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

10. Radonvorsorge
Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwemmetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachweisbar. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmungsaktivität auf sehr niedrige Konzentrationen verdrängt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Baugrundgrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtheit von Fenstern und Türen, Lüftungswärden der Bauteile)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radiumgehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 02/2008) erstellt. Die Karte enthält eine Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obenangeführten geologischen Unterschiede deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft sind jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauweiseführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes durchführen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 1000 Bq/m³ bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vororge anzustreben (wie z.B. eine radioaktive Folie unter der Bauplatte).
Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet von Landau mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.
Daher wird grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

11. Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Landau liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden könnten.
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 Polizeidienststelle umgehend zu informieren.
Nähere Erläuterungen und Hinweise können durch den Bauherren bei der Stadt Landau erfragt werden.

12. Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen, die den Belangen und Anforderungen von Menschen mit Behinderungen entsprechen
Im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen sind auch die Belange und Anforderungen von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen, dies betrifft insbesondere bauliche Vorkehrungen innerhalb von Gebäuden und/oder die barrierefreie Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen sowie der Außenbereich im Allgemeinen; auf die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

13. Hinweise zur Abfallentsorgung
Die Abteilung Abfallentsorgung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbezirks Landau (EWL) weist darauf hin, dass:
- gemäß der aktuellen Abfallwirtschaftsplanung Abfallplätze an der jeweils geeigneten nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind,
- zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung gewährleistet sein muss, dass nachfolgend aufgeführte Vorschriften, Mitteilungen und Hinweise befolgt werden:
o Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Fahrzeuge“ (GUV-V D 29) der gesetzlichen Unfallversicherung; Fassung vom Januar 1993
o Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Müllabfuhr“ (GUV-V D 27) der gesetzlichen Unfallversicherung; Fassung vom 01.01.1993 (Aktualisierte Ausgabe 1999) mit Durchführungsmaßnahmen
o Straßenverkehrsordnung § 35 Abs. 6 (Sonderrechte für Abfallsammelfahrzeuge)
Die aufgeführten Vorschriften, Mitteilungen und Hinweise können bei dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbezirks Landau (EWL) sowie bei der Stadtverwaltung Landau erfragt werden.

14. Hinweise zum erdbebensicheren Bauen
Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erdbeben als seismologisch aktiv-Region bekannt ist. Seismologisch betrachtet sind die Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wie Flächen des Stadtgebietes - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ sowie der DIN 4150 Teil 1 - bis - 3 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird daher hingewiesen.

15. Hinweise zu den der Planung zugrunde liegenden Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Landau, Sachbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung (Königsstraße 21, 76829 Landau) eingesehen werden.

D. VORSCHLAGSLISTE PFLANZ- UND ARTENLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst heimischen Gehölzen. Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütekriterien des BfL (Bund deutscher Baumschulen). Die gründergerechten festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.
Für die Gartenflächen können auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung.
Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

- Begründung des Baugrundstücks - Bäume**
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen
Mindestgröße von Pflanzbecken: 8 qm (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)
Acer campestre - Feld-Ahorn Pnyus pyramis - Wildbirne
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Sorbus aucuparia - Vogeibere
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle Sorbus torminalis - Elsbeere
Carpinus betulus - Haselbeere Tilia cordata - Winter-Linde
Malus silvestris - Wildapfel

- Begründung des Baugrundstücks - Sträucher**
Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm
Cornus mas - Kornelkirsche Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose Hederera helix - Heckenrose
Corylus avellana - Haselnuss Prunella spinosa - Weidenrose
Eunonias europ. - Pfaffenblütchen Prunus spinosissima - Birneldorbe
Ligustrum vulgare - Liguster Romulus laurifolius - Kirschlorbeer

- Begründung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen
Mindestgröße von Pflanzbecken: 8 qm (mit einer Mindestbreite von 1,50 m)
Acer campestre - Feld-Ahorn Pnyus pyramis - Wildbirne
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Sorbus aucuparia - Vogeibere
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle Sorbus torminalis - Elsbeere
Carpinus betulus - Haselbeere Tilia cordata - Winter-Linde
Malus silvestris - Wildapfel

E. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1/500 sowie den textlichen Festsetzungen.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

Land
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2016 (GVBl. S. 77)
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert § 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch § 28 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert § 119 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch einfügen des § 25 b durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

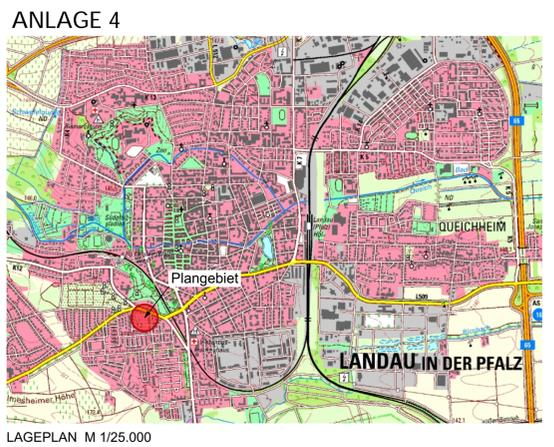
Bund
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2908)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1989 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2908)
Bundesbodenschutz- und Altstättenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
Gesetz über die Umweltauflagen (Umweltauflagen-Gesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 4 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

G. VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNG (§21f) BauGB)**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie Entwurfs- und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am _____
- BEKANNTMACHUNG**
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am _____
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§13 Abs.2 Ziffer 2 BauGB)**
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom _____
- AUSLEGUNG (§13 Abs.2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- ANREGUNGEN / BEMERKEN**
Es wurden Bemerkungen und/oder Anregungen vorgebracht: JA / NEIN
Diese wurden am _____ im Rat behandelt.
- MITTEILUNG ÜBER DIE BESCHLUSSFASSUNG**
Endgültiger Beschluss durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am _____
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeinsamen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Landau i. d. Pfalz, den _____ 20____

Die Stadtverwaltung
Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**
Örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____
- INKRAFTTRETEN**
Inkrafttreten des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
C 36 - ZWEIBRÜCKER STRASSE 23
mit integrierten gestalterischen Festsetzungen
nach § 88 LBauO**

Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung - Stadtbauamt
Königsstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

M 1/500
Entwurf Stand 22.03.2018

BtoB - ARCHITEKTUR
Dipl.-Ing. Architekt M. Ali Basbiyüyük
Von-Kieffer-Straße 135 - 67067 Ludwigshafen
T: 0621 / 67 18 18 50 - F: 0621 / 67 18 18 51
www.btoB-bau.de - info@btoB-bau.de