

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan MH7 „Am Schlittweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungsfassung



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Planungsbüro PISKE

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

Inhaltsübersicht

TEIL A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.	Bauweise + Stellung baulicher Anlagen	6
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
6.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
7.	Verkehrsflächen	7
8.	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: „Parkanlage“ und "Wiese" und "Mulde"	7
9.	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
9.1	Niederschlagswasserbewirtschaftung	8
9.2	Ortsrandeingrünung	8
9.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	9
10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	9
11.	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	9
12.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
13.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
13.1	Private Baugrundstücke	10
13.2	Straßenbäume	11
TEIL B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
2.	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	13
3.	Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken	14
4.	Werbeanlagen	14
5.	Antennen	15
TEIL C	ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	16
1.	Grünordnerische Hinweise	16
2.	Artenschutz	16
3.	Bodenschutz	17

4.	Geothermische Nutzung	18
5.	Brandschutz	18
6.	Denkmalschutz	19
7.	Kampfmittel	20
8.	Radonvorkommen und -vorsorge	20
9.	Entwässerung	21
10.	Nachbarrecht	21
11.	Barrierefreiheit	22
TEIL D	PFLANZLISTE	23
TEIL E	VERFAHRENSVERMERKE	25

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Allgemein 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

Nicht zulässig sind:

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

Die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Baufenster WA 1a, WA 1b und WA 2 ergibt sich aus den Festsetzungen, die zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) und
- die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet zur Verringerung der Versiegelung mit 0,3 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in den Teilbereichen WA 1b und

WA 2 bei der Herstellung und dauerhaften Erhaltung eines Retentionsflachdaches¹ die GRZ auf 0,4 erhöht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

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

Bei Pultdächern zählt der untere Traufpunkt als Traufhöhe. Bei Flachdächern gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion (inkl. Attika) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe² identisch.

Im Teilgebiet WA 1a werden die Traufhöhe und die Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe (TH) 4,50 m

Firsthöhe (FH) 8,00 m

In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 wird die Traufhöhe als Mindest- und als Höchstmaß, und die Firsthöhe als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe (TH_{min}) 5,50 m

Traufhöhe (TH_{max}) 6,00 m

Firsthöhe (FH) 9,50 m

Die maximal zulässige Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 für Geschosse, die in der Summe weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beanspruchen, bis auf eine Höhe von maximal 9 m überschritten werden. Dabei muss das oberste Geschoss von der West-, Ost- und Nordfassade um mindestens 2,0 m, von der Südfassade im mindestens 1,0 m von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes zurückweichen. Balkongeländer und Geländer von Dachterrassen müssen mindestens 0,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückweichen.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand ist.

¹ Retentionsflachdach: Mindestens zu 90% extensiv begrünte Dachflächen mit einem nachgewiesenen Spitzenabflussbeiwert $C_s < 0,1$ und einem mind. temporären Wasserspeichervolumen von mind. 50 l/m²

² Bei Flachdachgebäuden beurteilt sich die Gebäudehöhe nach den Festsetzungen zur Traufhöhe.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Von der Grundstücksgrenze, an der Zufahrten, Garagen und / oder Stellplätze entstehen, ist mit dem Hauptbaukörper ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern deren Breite maximal 5,00 m beträgt.

4. Bauweise + Stellung baulicher Anlagen

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

WA 1a:

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen). Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste nur auf der straßenzugewandten Seite und nur im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,7 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,5 m zu betragen. Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 10 m² besitzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind - außer bei Errichtung einer 2. Wohneinheit - nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Sie 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 nicht überschreiten.

Stellplätze sind zudem im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig, wenn im WA 1a und 1b ihre Gesamtbreite je Grundstück (incl. der Zufahrten) nicht mehr als 6 m, im WA 2 nicht mehr als insgesamt 10 m zzgl. max. 5 m Zufahrt beträgt.

Im WA 2 sind Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig (siehe auch B 3).

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1a und 1b sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

8. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: „Parkanlage“ und "Wiese" und "Mulde"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Flächen sind - sofern sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden – als artenreiche Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Wege sind zulässig, wenn sie in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden. Alternativ kann eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen) erfolgen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Die Fläche ist als artenreiche Blühstreifen zu entwickeln und bis zur Nutzung als Erschließungsfläche für eine Baugebietserweiterung zu pflegen.

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen (ÖG 3) mit der Zweckbestimmung „Mulde“ festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche drainierte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Einstauhöhe darf maximal 30 cm betragen.

Im Bereich der Mulden ist Saatgut zu verwenden, welches an wechselfeuchte Standorte angepasst ist, um in den Mulden artenreiche Blühstreifen zu entwickeln. Die Oberbodenmächtigkeit im Bereich der Blühstreifen muss mindestens 10 cm betragen. Der Oberboden soll zu mindestens 50% aus einem Schluff- Tongemisch (30% Ton und 20% Schluff) bestehen (siehe Teil D – A3).

9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

9.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bauflächen

Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Retentionsmulden der öffentlichen Grünflächen zur Bewirtschaftung einzuleiten.

Der Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem wird auf Antrag - vor Beginn der Baumaßnahme - von der Stadt Landau hergestellt. Der Antrag hierzu (mit qualitativem und quantitativem Bemessungsnachweis) ist bei der Fachbehörde zu stellen und parallel mit der Einreichung des Antrages auf Freistellungsverfahren / des Bauantrages vorzulegen.

Grundsätzlich sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-A 102 zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerungsanlagen für ein mindestens 20-jähriges Niederschlagsereignis ($n=0,05$) zu bemessen sind.

Die grundsätzlich erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erfolgt über die Genehmigung der öffentlichen Anlagen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten. Zur Versickerung ist eine Passage durch eine belebte Bodenzone erforderlich.

Für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-A 102 zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerungsanlagen mindestens für ein 20-jähriges Niederschlagsereignis ($n=0,05$) zu bemessen sind.

9.2 Ortsrandeingrünung

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind - unter Berücksichtigung der erforderlichen Retentionsmulden und -anlagen - in einer Reihe heimische und standortgerechte Sträucher im Verbund anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind mindestens je 15 m Länge mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte ist nach Art zu variieren und soll einen gestuften und gruppierten Aufbau der Pflanzung zum Ziel haben.

Die in der Planzeichnung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten gemäß den aktuellen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der FLL zu verwenden:

Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 -16 cm Stammumfang,
Verpflanzte Heister, m.B., 150-175 cm
Verpflanzte Sträucher: 4 Triebe, 40-60 cm

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließungsanlagen zu realisieren.

9.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

Rodungsarbeiten bzw. die Baufelddräumung sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich geschultes Personal zulässig. Habitatbäume sind rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren, danach zu fällen oder die Höhlungen ist mit glatter Folie, zu verschließen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, wird zugunsten der westlich angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt und über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen sind zu mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche des Gebäudes mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung,

- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Bei solarthermischen Anlagen ist der Nachweis der Fläche mit der Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen mit der Modulfläche zu erbringen.

Ausnahme: Wird ein Dach zu mindestens 90% als extensiv begrüntes Dach hergestellt, kann auf die Herstellung einer Anlage zur Solarenergienutzung auf den Dachflächen verzichtet werden.

Umsetzungszeitpunkt

Die festgesetzten Solargebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die nach Norden und Osten orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 zu errichten.

Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Private Baugrundstücke

Mindestens 50 % der Fläche des privaten Baugrundstücks sind zu begrünen. Mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste aus Teil D flächendeckend zu bepflanzen. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 250 m² Bauplatzfläche mind. 1 Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Extensivbegrünung von Garagendächern wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil vollständig angerechnet.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den aktuellen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einen

Stammumfang (StU) von 14-16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) entsprechen, die Bäume müssen 3 x verpflanzt (3xv) und mit Ballen (mB) sein. Sträucher müssen 2-3 x verpflanzt sein und eine Höhe von 100-150 cm aufweisen.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1:200 beizufügen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten) und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist rechnerisch nachzuweisen.

Pflanzzeitpunkt

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

13.2 Straßenbäume

Entsprechend der Planzeichnung sind heimische und standortgerechte mittelkronige Laubbäume, STU mind. 18-20 cm, zu pflanzen. Vorrangig sind hier Vogelnährgehölze und Bienenweiden zu verwenden (siehe Teil D – A2). Das Baumbeet ist mit einer Mindestgröße von 2,3 x 3,5 m Größe anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen oder als offene Wiesenfläche zu belassen.

Die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig verschoben werden. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach der Abnahme der Erschließungsanlagen zu realisieren.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

Nicht zugelassen sind grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien. Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung jeweils einheitlich zu gestalten.

Sonnenschutz- und Verdunkelungselemente (Rollläden, Jalousien, Jalousetten, Rollos etc.) sind – außer bei Wintergärten - so in die Fassade zu integrieren, dass sie im aufgerollten/ eingefahrenem Zustand nicht sichtbar sind.

Dachform und Dachgestaltung

Im Teilgebiet WA 1a:

Es sind nur Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Flachdachanteile bis max. 10% der Grundfläche des Hauptgebäudes sind zulässig.

Es sind Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zulässig.

In den Teilgebieten WA 1b und WA 2:

Es sind Sattel-, Walm- oder auch Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhendifferenz bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Es sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.

Flach- und Pultdächer sind bei mindestens extensiver Begrünung mit einer Neigung zwischen 0° und 5° zulässig. Pultdächer dürfen nur so ausgerichtet werden, dass sie solarnutzbar sind.

In allen Teilgebieten gilt:

Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung und gleiche Firsthöhen aufweisen. Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- sie müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein;
- je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig;
- je Dachseite entweder Gauben oder Dacheinschnitte;
- die Länge der Aufbauten und der Dacheinschnitte darf je Hauseinheit insgesamt max. 50 % der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge betragen; wobei die Breite der einzelnen Dachaufbauten oder Einschnitte 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.
- Abstände von den Giebelwänden und vom unteren Dachrand in der Schräge gemessen jeweils mind. 1,0 m.
- Abstand vom First des Hauptdaches in der Schräge gemessen mind. 0,5 m
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

Dachdeckung und -begrünung

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind für die Dachteile zulässig, auf denen Solaranlagen errichtet werden.

Extensive Dachbegrünungen sind nach DIN 1986 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestaufbau (Substratstärke) beträgt ≥ 10 cm.

In den Teilgebieten WA 1b und WA 2 sind ausnahmsweise auch Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig, sofern mindestens 1/3 der Dachfläche mit Anlagen zur Solarenergienutzung versehen werden und eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 0,08 m³ pro m² auf die Grundfläche projizierte Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) eingebaut und dauerhaft ordnungsgemäß in Betrieb gehalten wird.

Die Dachfläche über einem Staffelgeschoss ist vollständig zu begrünen. Die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses ist zu mindestens 1/2 zu begrünen.

Auf allen untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Gartenschuppen, Mülleinhausungen, usw.) sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens extensive Dachbegrünungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Verglasungen für Wintergärten sind zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Gebäudefronten einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Die Vorgartenzone ist zu mindestens 50 % flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzflächenabdeckungen dieser Mindestbegrünung mit Stein, Schotter oder Kies sind nicht zulässig.

Einfriedung des Grundstücks

Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße sowie Fuß- und Radweg) sind durchsichtige Einfriedungen bis 1,25 m in Form von Drahtzäunen, Stahlgitterzäunen, Holzgitterzäunen zulässig. Ein Hinterpflanzen mit Hecken ist möglich.

Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Einfriedungen zur freien Landschaft dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/oder Drahtgeflechtzaun (Freiraum von mind. 0,10 m zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche; offene Anteile der Zäune >75% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Standflächen für Abfallbehälter

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Die Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich sind mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Massive Einhausungen sind zu begrünen.

3. Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrassen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert laut DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

Die Breite der Zuwege zum Eingang des Hauptgebäudes ist auf 1,50 m begrenzt.

Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen, mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen, sind mit einer mind. 1,50 m breiten Hecke aus heimischen und standortgerechten Pflanzen einzufrieden.

4. Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m² je Einzelschild

zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,40 m² nicht überschreiten.

5. Antennen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig. Die Aufstellung von freistehenden Anlagen ist nicht zulässig.

Die Außenantennenanlagen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Teil C Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnerische Hinweise

Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“ fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Artenschutz

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:

- 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.

Während der Bauphase sollten die Gehölzbereiche und Graswege, die außerhalb des Plangebiets liegen, möglichst geschont werden. D.h. die Gehölze sollten z.B. nicht maßgeblich zurückgeschnitten werden und die Graswege z.B. nicht als Lagerfläche genutzt werden. Auch bei der Baustellenbeleuchtung sollte darauf geachtet werden, dass Lichtimmissionen auf diese Bereiche vermieden werden.

Eine Zuwegung zu den Bauflächen vom Norden bzw. Westen her würde die sensiblen Gehölze und Graswege im Süden und Osten des geplanten Neubaugebietes zusätzlich schonen.

3. Bodenschutz

Erdaushub

Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. 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 und die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Landau in der Pfalz zu informieren. Ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Erdeinbau/ Auffüllungen der Grundstücke

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der

Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Für Auffüllungen oder dem Einbau von aufbereitetem Abbruch-/ Aushubmaterial sind die LAGA M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Weitere Informationen sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und den ALEX-Informationsblättern 24 bis 27 zu entnehmen.

Baustellenabfälle

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial (Baugrube) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird verwiesen.

4. Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-kar-ten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

5. Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN EN 14339 (Unterflurhydranten), die DIN EN 14384 (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 Sicherstellung des Grundschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz sicher zu stellen. Die Wassermenge 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von zwei Stunden muss den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz dienen Hydranten. Deren Ausführung ist im DVGW Arbeitsblatt W 331/I-VII, den Hydrantenrichtlinien, geregelt. Dem Einbau von Überflurhydranten gemäß DIN EN 14384 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 EN 14339) ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Der Abstand zwischen den Hydranten ist mit höchstens 80 bis 100 m festzulegen. Der Netzdruck in den Versorgungsleitungen darf an keiner Stelle der Entnahmestellen (Hydranten) unter 1,5 bar fallen.

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 gemäß 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.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden.

Westlich des Plangebietes wurden auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6364/20 und 6364/21 jedoch Teile einer denkmalgeschützten Höckerlinie des Westwalls angetroffen. Die genannte Höckerlinie ist Teil des „Strecken- und Flächendenkmals Westbefestigung“ und verläuft entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagenteile stehen unabhängig vom baulichen Zustand und Zerstörungsgrad unter allgemeinem denkmalrechtlichem Schutz. Einwände, Bedingungen oder Auflagen zum Umgang mit der genannten Höckerlinie sind mit der Landesdenkmalpflege in Mainz abzustimmen.

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 der 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.

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

7. Kampfmittel

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

8. 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.

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/m³ 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.

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:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen

- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

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

9. Entwässerung

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Als geeignete Maßnahme wird z.B. die Erhöhung von Zugängen auf ein Maß von mindestens 0,20 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt der Straße (Endausbau, Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Stadt Landau wird verwiesen. Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 - Starkregenmodul oder <https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/>) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist im Planbereich in Bezug auf Starkregen keine direkte Betroffenheit vorhanden. Jedoch sind im näheren Umfeld potentielle Überflutungen an Tiefenlinien als auch hohe Abflusskonzentrationen möglich.

10. Nachbarrecht

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

11. Barrierefreiheit

Öffentlich zugängliche Gebäude, Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Grünanlagen sowie deren Zugänge sollen gemäß DIN 18040-1, DIN 18040-2 und DIN 18040-3 barrierefrei gestaltet werden, sodass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die DIN EN 81-70 und DIN 32984 sind zu beachten.

Teil D Pflanzliste

A1 – Artenliste „artenreicher Gehölzstreifen – Sträucher“

STRÄUCHER

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
<u>Acer campestre</u>	<u>Feldahorn</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Haselnuss</u>
<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	<u>Liguster</u>
<u>Lonicera xylosteum</u>	<u>Heckenkirsche</u>
<u>Prunus mahaleb</u>	<u>Steinweichsel</u>
<u>Rhamnus cathartica</u>	<u>Echter Kreuzdorn</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Heckenrose</u>
<u>Rosa gallica</u>	<u>Essigrose</u>
<u>Rosa glauca</u>	<u>Hechtrose</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u>Sambucus racemosa</u>	<u>Roter Holunder</u>
<u>Viburnum lantana</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u>Viburnum opulus</u>	<u>Gemeiner Schneeball</u>

fettgedruckt: besonders insektenfreundlich

unterstrichen: Vogelnährgehölz

A2 – Artenliste „Bäume“

BÄUME

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
<u>Acer campestre</u>	<u>Feldahorn</u>
<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitzahorn</u>
<u>Acer rubrum</u>	Rot-Ahorn (bevorzugt männlich)
<u>Alnus glutinosa</u>	<u>Schwarzerle</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>
<u>Fraxinus ornus</u>	<u>Blumen-Esche</u>
<u>Malus sylvestris</u>	<u>Wildapfel</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogel-Kirsche</u>
<u>Prunus padus</u>	<u>Gewöhnliche Traubenkirsche</u>
<u>Pryus pyraister</u>	<u>Wildbirne</u>
<u>Ostrya carpinifolia</u>	<u>Hopfen-Buche</u>
<u>Quercus robur</u>	<u>Stieleiche</u>
<u>Sorbus aria</u>	<u>Echte Mehlbeere</u>
<u>Sorbus torminalis</u>	<u>Elsbeere</u>
oder <u>Hochstamm-Obstgehölze</u>	

fettgedruckt: besonders insektenfreundlich

unterstrichen: Vogelnährgehölz

A3 – Pflanzliste „extensive Blühstreifen und Hochstaudenfluren für wechselfeuchte Standorte“

BLUMEN 30-50 %

BOTANISCHER NAME

Achillea millefolium
Achillea ptarmica
Angelica sylvestris
Barbarea vulgaris
Bistorta officinalis
Cardamine pratensis
Centaurea cyanus
Centaurea jacea
Cirsium oleraceum
Crepis biennis
Filipendula ulmaria
Galium album
Galium palustre
Geum rivale
Heracleum sphondylium
Hypericum tetrapterum
Leucanthemum
ircutianum/vulgare
Lotus pedunculatus
Lychnis flos-cuculi
Lysimachia vulgaris
Lythrum salicaria
Papaver rhoeas
Pimpinella major
Plantago lanceolata
Prunella vulgaris
Ranunculus acris
Rumex acetosa
Scorzoneroidees autumnalis
Silene dioica
Stellaria graminea
Succisa pratensis
Trifolium pratense

DEUTSCHER NAME

Gewöhnliche Schafgarbe
 Sumpf-Schafgarbe
 Wald-Engelwurz
 Echtes Barbarakraut
 Schlangenknöterich
 Wiesen-Schaumkraut
 Kornblume
 Wiesen-Flockenblume
 Kohl-Kratzdistel
 Wiesen-Pippau
 Echtes Mädesüß
 Weißes Labkraut
 Sumpf-Labkraut
 Bach-Nelkenwurz
 Wiesen-Bärenklau
 Geflügeltes Johanniskraut
 Wiesen-Margerite

 Sumpfschotenklee
 Kuckucks-Lichtnelke
 Gewöhnlicher Gilbweiderich
 Gewöhnlicher Blutweiderich
 Klatschmohn
 Große Bibernelle
 Spitzwegerich
 Gewöhnliche Braunelle
 Scharfer Hahnenfuß
 Wiesen-Sauerampfer
 Herbst-Löwenzahn
 Rote Lichtnelke
 Gras-Sternmiere
 Gewöhnlicher Teufelsabbiss
 Rotklee

GRÄSER 50 – 70 %

BOTANISCHER NAME

Alopecurus pratensis
Anthoxanthum odoratum
Arrhenatherum elatius
Carex leporina
Carex vulpina
Cynosurus cristatus
Festuca pratensis
Festuca rubra
Holcus lanatus
Poa pratensis
Trisetum flavescens

DEUTSCHER NAME

Wiesen-Fuchsschwanz
 Gewöhnliches Ruchgras
 Glatthafer
 Hasenpfoten-Segge
 Fuchs-Segge
 Weide-Kammgras
 Wiesenschwingel
 Horst-Rotschwingel
 Wolliges Honiggras
 Wiesen-Rispengras
 Goldhafer

Teil E Verfahrensvermerke

- | | | | |
|------|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) | | |
| 1.1. | Stadtrat | am | 24.04.2018 |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB) | am | 30.04.2018 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) | | |
| 2.1 | Mit Schreiben | vom | 15.10.2018 |
| 2.2. | Durchführung der Beteiligung | bis | 07.11.2018 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) | | |
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 08.10.2018 |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung | vom
bis | 22.10.2018
07.11.2018 |
| 4. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss | | |
| 4.1. | Bauausschuss | am | 11.05.2021 |
| 5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB) | | |
| 6. | Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) | | |
| 6.1. | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs | am | 29.07.2021 |
| 6.2. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats | vom
bis | 06.08.2021
06.09.2021 |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | | |
| 7.1. | Stadtrat | am | 16.11.2021 |

8. Ausfertigung

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

2.12.21


Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

**9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

- 9.1 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **23.12.2021**
nach § 10 Abs. 3 BauGB
- 9.2 Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 am **23.12.2021**
BauGB

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