

**BEBAUUNGSPLAN C 18  
TEILBEREICH A  
DER STADT LANDAU I.D.  
PFALZ**

**Textteil**

**Aufgestellt:**

**Stadtbauamt Landau, den 28. Oktober 1998**

  
i.A. Peter



## **I. Rechtsgrundlagen**

---

- 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
  
- 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
  
- 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  
- 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  
- 5 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  
- 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)  
vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)
  
- 7 Landespflegegesetz (LPfIG)  
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36),  
in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
  
- 8 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. März 1996 (GVBl. S. 152)

## **II. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **A. Textliche Festsetzungen (Bauplanungsrechtlich)**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Sondergebiet Universität (§ 11 BauNVO)

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgelegte überbaubare Fläche sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen (§ 16 Abs.2 BauNVO).

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)**

Die maximale Höhe der Gebäude ist bezogen auf NN im Bebauungsplan festgelegt. Diese Höhe kann durch erforderliche Schornsteine sowie Maschinenhäuser für Fahrstuhl Anlagen überschritten werden.

#### **3 Flächen für Nebenanlagen - Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)**

Die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zugängen und Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

#### **4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)**

4.1 Innerhalb der besonders bezeichneten Grünflächen GF 2 und GF 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen welche der Denkmalzone, dem Erhalt bzw. der Zugänglichkeit der Grünflächen dienen sowie die schematisch gekennzeichneten Zufahrts- und Zugangsbereiche.

4.2 Innerhalb der besonders bezeichneten Grünflächen GF 1 und GF 4 sind nur erforderliche Zugänge und Zufahrten sowie Einrichtungen für die Freiraumerholung und Kinderspielanlagen zulässig.

4.3 Innerhalb der Fläche für den Sport sind nur erforderliche Zugänge und Zufahrten sowie Nebenanlagen für den Sportbetrieb zulässig.

**5 Bestehende und zu erhaltende private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 u. Nr.25b BauGB)**

Unterteilt in die Bereiche GF 1, GF 2 und GF 3

GF 1 Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern

GF 2 Grünfläche mit alten Baumbeständen (waldartiger Vegetationsbestand aus Laubgehölzen)

GF 3 Grünfläche mit Baumbeständen (Übergang zu waldartigem Vegetationsbestand)

**6 Maßnahmen zum Schutz und Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.1 25a u.Nr.20 BauGB)**

**6.1 Allgemeines:**

Die entsprechenden Maßnahmen für den landespflegerischen Ausgleich innerhalb des Baugebietes sind durch Pflanzgebote die den jeweiligen Eingriffsbereichen zugeordnet sind festgelegt. Sie sind spätestens 2 Jahre nach Abschluß der Bauarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich herzustellen.

Für den landespflegerischen Ausgleich außerhalb des Baugebietes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Landau über die Herstellung der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsfläche abgeschlossen.

**6.2 Geplante private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25a BauGB)**

Im Bereich GF 4 ist eine extensiv genutzte Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Festgelegte Gehölzarten siehe Artenliste Pflanzgebote - Teil B.

**6.3 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Die im Plan dargestellten Standorte für die Baumpflanzungen gelten als Empfehlung, der genaue Standort ergibt sich nach der endgültigen Planung. unter Berücksichtigung erforderlicher Zugänge und Zufahrten. Festgelegte Gehölzarten siehe Artenliste Pflanzgebote - Teil B.

**7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Das im Plan zeichnerisch festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Allgemeinheit für die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptschule-West erforderlich. Zudem sind die Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Landau, zur Verlegung und Wartung von Abwasserkanälen und Stromleitungen zu belasten.

## 8 Denkmalzone Fort (§ 9 Abs.6 BauGB)

---

Die Universität liegt in der durch Rechtsverordnung festgelegten Denkmalzone Fort.

Alle baulichen Maßnahmen im Bereich der Denkmalzone bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege. Die Rechtsverordnung trat am 21.6.1989 in Kraft.

## B Artenliste Pflanzgebote

### Artenliste I - Baumarten

(Laubbäume; Stammumfang mind. 18 - 20 cm)

IM PLAN EIN- GETRAGENE NR.	DEUTSCHER NAME	BOTANISCHER NAME
1	<u>HEIMISCHE WALDBÄUME</u> SPITZAHORN LINDE VOGELKIRSCH ROSSKASTANIE	ACER PLATANOIDES TILIA CORDATA PRUNUS AVIUM AESCULUS HIPPOCASTANUM
2	LINDE	TILIA CORDATA "GREENSPIRE"
3	CHIN. WILDBIRNE	PYRUS CALL. "CHANTICLEER"
4	PLATANE	PLATANUS ACERIFOLIA
5	VOGELKIRSCH	PRUNUS AVIUM "PLENA"
6	BERGAHORN	ACER PSEUDOPLATANUS

### Artenliste II - Straucharten

(Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm)

DEUTSCHER NAME	BOTANISCHER NAME
KORNEKIRSCH	CORNUS MAS
BLUTROTER HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA
HASELNUSS	CORNYLUS AVELLANA
WEISSDORN	CRATAEGUS MONOGYNA
PFÄFFENHÜTCHEN	EUONYMUS EUROPAEUS
LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
HECKENKIRSCH	LONICERA XYLOSTEUM
SCHLEHE	PRUNUS SPINOSA
HUNDSROSE	ROSA CANINA
SALWEIDE	SALIX CAPREA
SCHNEEBALL	VIBURNUM OPULUS
WEINROSE	ROSA RUBIGINOSA

## C Hinweise

---

### **Ableitung des Niederschlagswassers**

Bei der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist §2 Abs.2 Landeswassergesetz (LWG) zu beachten.

Es wird daher dringend empfohlen:

- die Oberflächenversiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken,
- das Niederschlagswasser im Bereich der Außenanlagen weitgehendst mit offenen Systemen (Mulden, Rinnen usw.) zu sammeln,
- befahrbare und nicht befahrbare Wege im Bereich der Außenanlagen wenn sie überhaupt befestigt werden und soweit technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten, möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Flächen, Ökopflaster, Rasenpflaster usw.) zu befestigen.

Weiter werden folgende Forderungen der Entsorgungswerke Landau erhoben:

- Der Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Oberflächenkanal ist eine Auffanggrube bzw. Zisterne mit einem nutzbaren Volumen von 6 l pro m<sup>2</sup> Dachfläche vorzuschalten.

Das so gesammelte Wasser kann als Brauchwasser dienen und/oder zur Grünflächenbewässerung benutzt werden. Der Notüberlauf kann im Freispiegelgefälle an die Grundstücksentwässerung angeschlossen werden, eine Entleerung der Grubensohle im Freispiegelgefälle ist dagegen nicht gewährleistet.

- Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigungen werden die Entsorgungswerke den Nachweis der Auffanggrube verlangen.
- Dränagen und/oder Grundwasserabsenkungen werden, zum Erhalt der mit dem Grundwasser verbundenen Funktionen, nicht genehmigt. Sie können lediglich während der Bauzeit geduldet werden.
- Für den Neubau des Kindergartens kann das Niederschlagswasser auf dem angrenzenden Gelände zur Versickerung gebracht werden.

### **Altlasten**

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde sowohl eine historische als auch eine technische Erkundung mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

Bei dem Unigelände, welches teilweise um mehrere Meter aufgefüllt ist, handelt es sich nicht um eine registrierte Altablagerung. Auf Grund des Alters der Altablagerungen kann davon ausgegangen werden, daß diese weitestgehend mineralisiert sind und sich keine eluierbaren Bestandteile darin mehr befinden.

Wie zwischenzeitlich von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz festgelegt, handelt es sich definitiv weder um eine Altablagerungsfläche, noch um einen Altstandort.

Die angelegten Baggerschürfen zeigen einen vollständig mineralischen Aushub, welcher mit Ziegelbruchstücken durchsetzt ist. Organische schädliche Bestandteile sind praktisch nicht vorhanden. Die im Zuge der Untersuchung getätigten Aufschlüsse stellen nur Zufallserkenntnisse dar, was bedeutet, daß Abweichungen im Bezug auf Schichtmächtigkeit und Ausbildung sowie chemische Zusammensetzungen nicht ausgeschlossen werden können.



Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind demnach die folgenden Auflagen der Bezirksregierung zu beachten.

### **Auflagen bei nicht altlastenverdächtigen Ablagerungen**

Anwendungsbeschreibungen: Bei unter Berücksichtigung der maßgeblichen Nutzung als nichtaltlastverdächtig eingestuften ALG und wenn sich auch aus der geplanten sensibleren Folgenutzung keine Gefährdungen ergeben und Untersuchungen dementsprechend nicht notwendig sind!

- 1.1 Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
- 1.2 Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die erwarteten Abfälle (Erdaushub und Bauschutt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt a.d. Weinstraße hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Bei akuter Gefahr (freigelegte Schadstoffe, Ausgasung u.ä.) sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baustelle zu sichern. Im Hinblick auf die erforderlich werdende altlastenrechtliche Neubewertung ist die Bezirksregierung als zuständige Altlastenbehörde einzuschalten.
- 1.3 Um die Verwertbarkeit zu verbessern bzw. zu ermöglichen, sind nach Art und Belastung unterschiedliche Aushubmassen zu separieren bzw. getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren. Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.
- 1.4 Die überschüssigen Aushubmassen (Erdaushub und Bauschutt) sind bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung so zu lagern, daß die Verwertung nicht erschwert und Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind (Bereitstellung).
- 1.5 Die Verwaltungsvorschrift "Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen" vom 20.01.1993 (Min.BI.RPL vom 17.06.1993, S. 227 ff) in Verbindung mit den Technischen Regeln (TR) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 05.09.1995 (LAGA-Mitteilungen Nr. 20), sind zu beachten.  
Liegt ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen vor, ist dies beim Nachweis der Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen (Untersuchung auf die zu besorgenden Schadstoffe zumindest in der Ursubstanz).

- 1.6 Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- 1.7 Beginn und Abschluß der Arbeiten ist dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- 1.8 Soll die Altablagerung ganz oder teilweise entfernt werden, so ist im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster der Bezirksregierung Mitteilung zu machen. Die Freimessung und Dokumentation der Arbeiten ist vorher mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abzustimmen. Die Ergebnisse sind der Bezirksregierung 2-fach vorzulegen.

Anmerkung: Bei späterer sensibler Nutzung der Fläche, z.B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau, wird empfohlen, für die oberen 30 bis 50 cm einen Bodenaustausch vorzunehmen oder den Abfallkörper entsprechend mit nicht belastetem Boden abzudecken.

### **Verkehrspolizeiliche Empfehlungen**

#### Geplanter Kindergarten (im Westen des Sportplatzes)

Bei der Planung sollte auch im Rahmen des sicheren Schul- und Kindergartenweges auf gefahrenfreie Querungsstellen geachtet werden bzw. eine Trennung zwischen Fußgängerwege und Kraftfahrzeugverkehr vorgenommen werden.

#### Ruhender Verkehr/ geplantes zweigeschossiges Parkdeck

Aus präventiv-polizeilichen Gründen ist die Ausgestaltung der Parkdecks zu berücksichtigen. Parkdecks und insbesondere

Tiefgaragen können Ausgangspunkte von Überfällen und sonstigen Straftaten sein. In diesem Zusammenhang dürfen wir an die Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Rheinpfalz in Ludwigshafen (K15) verweisen, die weitere Informationen über die bauliche Gestaltung von Tiefgaragen/Parkdecks geben können.

Auch die Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Landau sollte eingeschaltet werden (Stichwort: besonders ausgewiesene Parkplätze für Frauen).

### **Brandschutz**

Die Zufahrten zu den Gebäuden auf dem Teilbereich (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) müssen der Anlage zur Bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 "Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken entsprechen.

Im Bebauungsgebiet (C 18) ist zur Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und

Wasserfaches e.V.). Von hier werden 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser als ausreichend angesehen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

### **Empfehlungen zur ökologischen Bauweise**

Es wird angeregt, bei der Universitätserweiterung systematisch auf ökologische Bauweisen zu setzen. Eine derartige Entwicklungsstrategie hat viele Vorteile. Durch entsprechende Auftragsvergaben werden die innovativen Kräfte in der Südpfalz im Bereich Architektur, Handwerk und Bauwirtschaft unterstützt. Zudem ergeben sich hervorragende Möglichkeiten zur Integration einer ökologisch modernen Bau- und Betriebspraxis in die Unterrichtsinhalte, da die theoretisch erlernten Umweltaspekte durch Demonstrationsvorhaben praxisbezogen verdeutlicht werden. Damit kann sich die Universität als zukunftsorientiertes Innovationszentrum etablieren und positiv auf die regionale Wirtschaftsentwicklung ausstrahlen.

Es wird folgendes vorgeschlagen:

- Bauen mit Holz aus heimischer Forstwirtschaft als Alternative zu Beton, Kunststoff, Metall und Tropenholz. Auf eine entsprechende Initiative des Forstamtes Landau vom Sommer diesen Jahres sei an dieser Stelle nochmals hingewiesen.
- Wärme- und Stromgewinnung mit einem Blockheizkraftwerk (evtl. Befeuerung mit Schwachholz aus dem Landauer Forstrevier).
- Stromgewinnung aus Sonne (Photovoltaik).
- Realisierung von Niedrigenergie-Standards und Solararchitektur.
- Energietechnische Sanierung der bestehenden Gebäude.
- Einbeziehung der Hausmeister, Bediensteten, Lehrenden und Studenten an den Planungen und an einem zu entwickelnden Konzept für den umweltfreundlichen Lehrbetrieb