

**Stadt Landau in der Pfalz**  
**BEBAUUNGSPLAN „D 6 – Neuaufstellung, Teilbereich 1“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Gebiet in den Gemarkungen Queichheim und Mörlheim südlich der Queich,  
westlich der Landkommissärstraße, nördlich der L509 und südöstlich des Ju-  
gendwerkes St. Josef und des St.-Pauls-Stifts in der Gewanne „Kleiner Sand“.

**SATZUNGSFASSUNG**  
**VOM 17.02.2006**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

---

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz**  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bearbeiter: Frau Bellaire, Herr Kuhn

**Planungsbüro PISKE**  
In der Mörschgewanne 34  
67065 Ludwigshafen  
Bearbeiter: Herr Villinger

Für den städtebaulich-immissionsschutzrechtlichen Teil in Zusammenarbeit mit:

**IBK – Ingenieur- und Beratungsbüro**  
Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freier Stadtplaner und Beratender Ingenieur  
Herrenstraße 7  
67251 Freinsheim  
Bearbeiter Herr Kohnen

<b>I.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)</b> .....	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete .....	3
1.2	Festsetzungen für die Gewerbegebiete.....	3
1.2.1	Anforderungen an die Betriebseigenschaften	
1.2.2	Ausnahmsweise Regelungen für bestehende Betriebe	
1.2.3	Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen	
1.2.4	Ausschluss von Nutzungen	
2.	Bauweise .....	5
3.	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	5
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
4.1	Festsetzungen für die Gewerbegebiete.....	5
4.2	Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete .....	5
5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	6
6.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	8
<b>II.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)</b> .....	<b>8</b>
7.	Gebäudehöhen .....	8
8.	Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	8
9.	Gestaltung von Werbeanlagen .....	9
10.	Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze.....	9
<b>III.</b>	<b>Auszug aus der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG vom 29.02.2000.</b> ....	<b>10</b>

<b>IV. Hinweise .....</b>	<b>15</b>
1. Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungen und Nachweis deren Einhaltung im Einzelgenehmigungsverfahren .....	15
2. Baulicher Schallschutz vor Verkehrslärm.....	15
3. Geruchsemittierende Betriebe .....	17
4. Mindestabstand zur L 509.....	17
5. Wasserschutzgebiet.....	18
6. Versorgungsleitungen .....	18
6.1 Freileitungen .....	18
6.2 Sonstige Versorgungsleitungen.....	18
7. Bodenschutz .....	18
7.1 Allgemeines .....	18
7.2 Flächen ohne Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bzw. ohne Altlastenverdacht.....	18
7.3 Flächen mit Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast bzw. von schädlichen Bodenveränderungen .....	19
8. Begrünungsplan zum Bauantrag oder im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren .....	19
9. Bepflanzung und Nachbarrechtsgesetz .....	19
10. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen .....	20
11. Schutz des Mutterbodens .....	20
12. Lage in den Bewilligungsfelder Landau-Ost II, III und IV .....	20

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB)

*Neben den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:*

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

#### 1.1 Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Tankstellen nicht zulässig.

#### 1.2 Festsetzungen für die Gewerbegebiete

##### 1.2.1 Anforderungen an die Betriebseigenschaften ( § 1 Abs. 4 BauNVO )

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter) nicht überschreiten.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{\text{zulässig}}$ ) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq IK_{\text{zulässig}}$ .

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $IK_{\text{zulässig}}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt sind, maßgeblich. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr)  $\leq 40$  dB(A) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)  $\leq 25$  dB(A) ist.

$IK_{\text{zulässig}}$  : Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der **VDI-Richtlinie 2714 'Schallausbreitung im Freien'** vom Januar 1988 mit einer Emissionshöhe von 3 m und einer Mittelfrequenz von 500 Hz

$L_r$  : Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der '**Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**' vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entbindet nicht von der Pflicht weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm.

### **1.2.2 Ausnahmsweise Regelungen für bestehende Nutzungen**

Im Rahmen bestehender Nutzungen sind bauliche und sonstige Vorhaben unter der Voraussetzung, dass durch diese die bereits auf dem Grundstück vorhandene und nach dem Bebauungsplan an sich nicht zulässige immissionswirksam abgestrahlte Schallemission nicht erhöht wird, ausnahmsweise zulässig. Die immissionswirksame Schallemission des Vorhabens muss dann um mindestens 10 dB(A) unter den in der Planzeichnung festgesetzten Werten liegen.

### **1.2.3 Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und Abs. 10 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet GE 5 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich störend im Sinne von § 6 BauNVO sind. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener Nutzungen, die entsprechend Satz 1 unzulässig wären, sind gemäß § 1 (10) BauNVO zulässig.

### **1.2.4 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**

#### **Einzelhandel**

Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten sind unzulässig:

- Lebensmittel (ohne Getränke),
- Drogerie- und Kosmetikartikel, Sanitätsbedarf
- Baby- und Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren und Schuhe,
- Elektrobedarf, Beleuchtung, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Büromaschinen und Computer, Organisationsmittel
- Haus- und Küchengeräte
- Haushaltsartikel, Glas, Porzellan, Keramik
- Uhren und Schmuck
- Foto und Optik
- Sportartikel
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Spielwaren.

Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik für Kfz ist im Rahmen der Bestimmungen des § 11(3) BauNVO zulässig.

### **Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

### **Tierhaltung**

Eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung ist unzulässig.

### **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke**

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

## **2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit zwingendem Grenzanbau an die straßenseitige Grundstücksgrenze festgesetzt.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 gilt die offene Bauweise.

## **3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den Gewerbegebieten ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> einzuhalten.

## **4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

### **4.1 Festsetzungen für die Gewerbegebiete**

Offene Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein.

Mit offenen Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Je Grundstück sind höchstens zwei Grundstückszufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 6,50 m zulässig.

### **4.2 Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 sind Garagen und Stellplätze zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze nicht zulässig.

## **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 5.1 Entlang der Straße "Kleiner Sand" ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Mittel je 20 m Straßenlänge je ein Laubbaum I. Ordnung mittlerer Qualität zu pflanzen. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1 sowie Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „P 1“ ist mit standortgerechten und heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,50 m, sowie alle 6 m im Wechsel mit je einem Baum mittlerer Qualität I. und II. Ordnung zu bepflanzen. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.2 sowie Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.3 50 % der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „P 2“ sind unter Beachtung der vorhandenen Hauptabwasserleitung und seiner Schutzabstände mit standortgerechten und heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,50 m, zu bepflanzen. Die sonstigen Flächen sind mit einem extensiven Landschaftsrasen anzusäen. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.2 und 1.5 sowie Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „P 3“ ist – mit Ausnahme eines 4 m breiten Zufahrtswegs - entsprechend Festsetzung 5.2 zu bepflanzen. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.2 und 1.5 sowie Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.5 Entlang der Queichheimer Hauptstraße und der Straße „Kleiner Sand“ (Ostseite) ist auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Privatgrundstücken im Mittel je 20 m Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in mittlerer Qualität in einem Abstand von maximal 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.

- 5.6 In den Gewerbegebieten sind mindestens 12 % der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind je 300 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung sowie je 100 m<sup>2</sup> 20 Sträucher zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen sind Bäume I. oder II. Ordnung mit mindestens mittlerer Qualität zu verwenden. Die Pflanzungen sind zunächst auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen vorzunehmen. Besteht darüber hinaus nach dieser Festsetzung weiterer Pflanzbedarf, sind solche Pflanzungen auf einem mindestens 3,00 m breiten Pflanzstreifen entlang des öffentlichen Straßenraumes vorzunehmen. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.2 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.7 In den Gewerbegebieten ist bei einreihiger Anordnung der Stellplätze pro vier Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze pro acht Stellplätze mindestens ein Laubbaum von mindestens mittlerer Qualität im unmittelbaren Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Festsetzung ist auf die Festsetzung 5.3 anrechenbar. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1 sowie Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.8 Die Festsetzungen Nrn. 5.2, 5.5, 5.6 und 5.7 sind ausnahmsweise nicht anzuwenden, wenn eine weitergehende Versiegelung der Grundstücksflächen bodenschutz- oder wasserrechtlich erforderlich ist.
- 5.9 In den Gewerbegebieten sind Einfriedungsmauern sowie Fassaden von Gebäuden und Bauteilen, deren Bauantrag nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingereicht wird und deren Wände auf einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> fenster- oder türlos sind, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 3.1 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.10 In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern <15° zu mindestens 50 % zu begrünen. Ausnahmsweise kann auf die Dachflächenbegrünung verzichtet werden, wenn eine Fläche in der Größe von 25 % der betreffenden Dachfläche als zusätzliche Grundstücksbegrünung angelegt wird. Weiterhin kann auf eine Dachflächenbegrünung verzichtet werden, sobald mindestens 18 % der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden. Die Begrünungspflicht von Dächern gilt nicht bei Umbauten oder Umnutzung bestehender Gebäude. Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 3.1 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.
- 5.11 Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- 5.12 Die Leitungsschutzstreifen zu Freileitungen sind von Baumpflanzungen frei zu halten.



5.13 Die vorhandenen Gehölze sowie die festgesetzten Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

## **6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (LBauO)**

*Neben den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:*

### **7. Gebäudehöhen ( § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO )**

7.1 Folgende Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden:

in den Allgemeinen Wohngebieten:	10 m
in den Gewerbegebieten:	10 m

Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Grundstücksmitte, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

7.2 In den Gewerbegebieten darf die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise für Sonderbauwerke und –bauteile überschritten werden. Die Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

### **8. Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)**

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung 45° bis 60°. Für Schleppgauben und Dächer untergeordneter Bauteile sind geringere Dachneigungen zulässig.

8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

## **9. Gestaltung von Werbeanlagen ( § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO )**

### **9.1 Allgemeine Regelungen**

Die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

### **9.2 Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete**

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m<sup>2</sup> je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **9.3 Festsetzungen für die Gewerbegebiete**

9.3.1 Maximal 25 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

9.3.2 Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1,50 m und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

9.3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen bis zu vier Ansichtsflächen aufweisen, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche 10,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und jede Ansichtsfläche maximal 3,50 m breit sein darf. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

## **10. Gestaltung der Lager, Abstell- und Aufstellplätze ( § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO )**

Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen/-container und für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben und so abzapflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

### **III. Auszug aus der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG vom 29.02.2000:**

#### **Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Erläuterungen der Grundsätze sind integraler Bestandteil der hier aufgeführten Grundsätze und damit auch Bestandteil der Satzung.

#### **1. Anpflanzung / Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern**

##### **1.1 Anpflanzung von Einzelbäumen**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916,
- Bei Baumaßnahmen Berücksichtigung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen",
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14 (geringe Qualität), 14/16 (mittlere Qualität), 18/20 (hohe Qualität),
- Offenhaltung einer Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup>,
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe gegen Überfahung,
- Bei Pflanzmaßnahmen im Straßenraum und auf Kfz-Stellflächen sind die erforderlichen Baumscheiben mit krautiger Vegetation zu bepflanzen,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 bis 4 Jahre.

##### **Erläuterung:**

Die Baumqualitäten – gering, mittel, hoch – berücksichtigen, daß jüngere (also kleinere) Pflanzen der Erfahrung nach besser anwachsen und in Ihrem Wachstum bereits nach wenigen Jahren die Größe der zunächst stärkeren Baumqualitäten eingeholt haben. Starke Qualitäten sollten z. B. vorwiegend in städtebaulich exponierten Situationen gepflanzt werden, schwächere Qualitäten z. B. auf weniger exponierten Standorten. Da stärkere Qualitäten i. d. R. eine längere Zeit zum Anwachsen benötigen, sollte die Entwicklungspflege auf vier Jahre ausgedehnt werden. Die Offenhaltung einer mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe (wegen Atmung und Bodenleben) hat sich insbesondere im Siedlungsbereich bewährt.

##### **1.2 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915,
- Bei Baumaßnahmen Berücksichtigung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen",
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung, Stammumfang der Sortierung 12/14 (geringe Qualität), 14/16 bzw. 16/18 (mittlere Qualität), 18/20 (hohe Qualität), Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung, Stammumfang der Sortierung 10/12 bzw. 12/14 (geringe Qualität) und 14/16 bzw. 16/18 (mittlere Qualität),
- Anpflanzung von zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch, in Gruppen, Pflanzabstand 1,50 m,
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 bis 4 Jahre;

##### **Erläuterung:**

Die Pflanzenanordnung sollte im Bedarfsfall über ein Pflanzraster genau definiert werden. Die Pflanzdichte bei Bäumen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### 1.5 Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915,
- Suche nach magerem Standort bzw. Ausmagerung des Oberbodens,
- Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochthonem Saatgut,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

#### **Erläuterung:**

Zur Entwicklung der Artenvielfalt sollte für die Maßnahme grundsätzlich ein magerer Standort ausgewählt werden. Gegebenenfalls sollte der Standort durch geeignete Maßnahmen ausgehagert werden: großflächige Sandeinmischung in den Boden, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf chemische und mineralische Stoffe. Zur Gewinnung autochthoner Vegetation könnte das Mähgut von anderen Stellen des gleichen Naturraums aufgebracht und eingearbeitet werden; dies dient dem Samentransfer.

## 3. Begrünung baulicher Anlagen

### 3.1 Fassadenbegrünung

- Anpflanzung von Schling-, Rank- und Kletterpflanzen, die selbstklimmend sind oder die Kletterhilfen benötigen (vgl. Kap. 6),
- Auf Wänden, die auf einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> fenster- oder türlos sind, je eine Pflanze je 2 bis 5 lfd. m,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 bis 4 Jahre;

#### **Erläuterung:**

Die Pflanzenstandorte sollen Gebäudeöffnungen berücksichtigen.

### 3.2 Dachbegrünung

- Extensive oder intensive Begrünung von Dachflächen, mindestens als Sedum- oder Grasmatten herzustellen,
- Die Gesamtdicke des Substrates für eine Sedum-Moos-Kraut-Begrünung beträgt mindestens 7 bis 10 cm bei Verwendung einer 2 cm starken Drainmatte. Es sind auch intensivere Begrünungen zulässig. Im Einzelfall können Abweichungen getroffen werden,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 bis 4 Jahre.

#### **Erläuterung:**

Grundsätzlich sollten extensive Begrünungen bevorzugt werden; ihre ökologische Wertigkeit steht gegenüber einer Intensivbegrünung kaum zurück. Zudem sind sie günstiger in der Erstellung. Ein erhöhter Aufwand für Statik und Pflegekosten ist bei der Abwägung zu berücksichtigen (siehe auch Rundschreiben „Bauaufsichtliche Anforderungen an begrünte Dächer“ des MinFin. v. 08.08.90, MinBl. 1990, S. 309).

## 6. Liste geeigneter Bäume und Pflanzen für das Stadtgebiet Landaus

#### **Baumarten:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nur Siedlungsbereich)
Aesculus x carnea	rotblühende Roßkastanie (nur Siedlungsbereich)
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche

Cydonia oblonga	Quitte
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Morus alba	weißer Maulbeerbaum (nur Siedlungsbereich)
Morus nigra	schwarzer Maulbeerbaum (nur Siedlungsbereich)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix spec.	einheimische Baumweiden in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere (nur Siedlungsbereich)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia spec.	Linden in Arten und Sorten

**Straucharten:**

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	echter Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix spec.	einheimische Strauchweiden in Sorten
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

**Liste „Obstgehölze – Hochstammsorten“  
 Sortenbezeichnung und Reifezeit (Genußreife der Früchte)**

**Äpfel**

<u>Sortenbezeichnung</u>	<u>Reifezeit</u>
Berlepsch	XI
Bittenfelder	XI
Blenheim	XI
Bohnapfel	XII
Brettacher	XII
Champagner Renette	XII
Danziger Kantapfel	IX
Gewürzluiken	XI
Glockenapfel	XI
Graue Herbstrenette	X

Hibernal	IX
Jakob Fischer	IX
Jakob Lebel	X
Kaiser Wilhelm	XII
Kohlapfel	XII
Kohlenbacher	X
Landsberger Renette	XI
Maunzenapfel	XI
Prinz Albrecht	X
Purpurroter Zwiebelapfel	X
Rote Sternrenette	X
Roter Boskoop	XII
Roter Zigeuner	VIII
Thurgauer Weinapfel	XI
Transparent de Croncels	IX
Weißer Winterkalvil	XI
Winterrambur	XII

### **Birnen**

<u>Sortenbezeichnung</u>	<u>Reifezeit</u>
Alexander Lucas	X
Bosc's Flaschenbirne	X
Charles Ernest	X
Conferéce	IX
Frühe von Trévoux	VIII
Gellerts Butterbirne	IX
Gräfin von Paris	XI
Gute Luise	IX
Köstliche von Charneu	X
Nordhäuser Winterforelle	I
Oberösterreichische Weinbirne	XI
Pastorenbirne	XI
Pierre Corneille	IX
Schweizer Wasserbirne	XI
Stuttgarter Geißhirtle	VIII
Tongern	X
Vereinsdechantsbirne	X

### **Kirschen**

<u>Sortenbezeichnung</u>	<u>Reifezeit</u>
Büttners Rote Knorpel	VII
Dösins Gelbe	VII
Große Schwarze Knorpel	VII
Hedelfinger Riesenkirsche	VII
Kaiserstühler Dritte Schwarze	VI
Kaiserstühler Erste Schwarze	VI
Kassins Frühe	VI
Markgräfler Kracher	VII
Meckenheimer Frühe Rote	VI
Napoleonskirsche	VI
Schauenburger	VII
Schneiders Späte Knorpel	VII
Unterländer	VII

### Zwetschgen, Pflaumen, Renekloden, Mirabellen

Sortenbezeichnung	Reifezeit
Bühler Frühzwetschge	VIII
Czernowitzer	VIII
Deutsche Hauszwetsche	IX
Deutsche Hauszwetsche Typ Purpurgold	IX
Deutsche Hauszwetsche Typ Elscheid	X
Ersinger Frühzwetsche	VIII
Fellenberger	IX
Große Grüne Reneklode	IX
Lützelsachser Frühzwetsche	VII
Nancy Mirabelle	VII
Ortenauer	VIII
Oullins Reneklode	VIII
President	X
Ruth Gerstetter	VII
Stanley	IX
The Czar	VIII
Zimmers Frühe	VII
Große Eierzwetsche	VIII
Kandeler Zuckerzwetsche	IX
Wilhelmine Späth	VIII

### Kletterpflanzen

Art	erforderliche Kletterhilfe an Wand oder Mauer (mit / ohne)	Standort (+ / +- / -) (Sonne/ Halbschatten/Schatten)	Giftigkeit
Großblättriger Efeu (Hedera hibernica)	ohne	+ +- -	giftig (ganze Pflanze)
Kleinblättriger Efeu (Hedera helix)	ohne	+ +- -	giftig (ganze Pflanze)
Mauerwein (Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“)	ohne	+ +-	ungiftig
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)	mit	+ +-	giftig
Trompetenwinde (Campsis radicans)	mit	+	ungiftig
Waldrebe (Clematis vitalba)	mit	+ +-	giftig (ganze Pflanze)
Weinrebe (Vitis „Phoenix“, weiß, und Vitis „Regent“, rot; pilzresist.)	mit	+	ungiftig
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	mit	+ +-	ungiftig

#### IV. HINWEISE

*Neben den auf der Planzeichnung dargestellten Hinweisen werden folgende Hinweise gegeben:*

##### 1. **Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Nachweis deren Einhaltung im Einzelgenehmigungsverfahren**

Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel basiert auf der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988, unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, des Boden- und Meteorologiedämpfungsmaßes sowie des Luftabsorptionsmaßes. Für die Fläche der Industrie- und Gewerbegebiete wurde von freier Schallausbreitung ausgegangen. Die Emissionshöhe wurde mit 3,00 m über Gelände angenommen. Die Frequenz beträgt 500 Hz.

Der Nachweis, dass die Vorhaben mit den die zulässigen Schallemission betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen übereinstimmen, ist auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen.

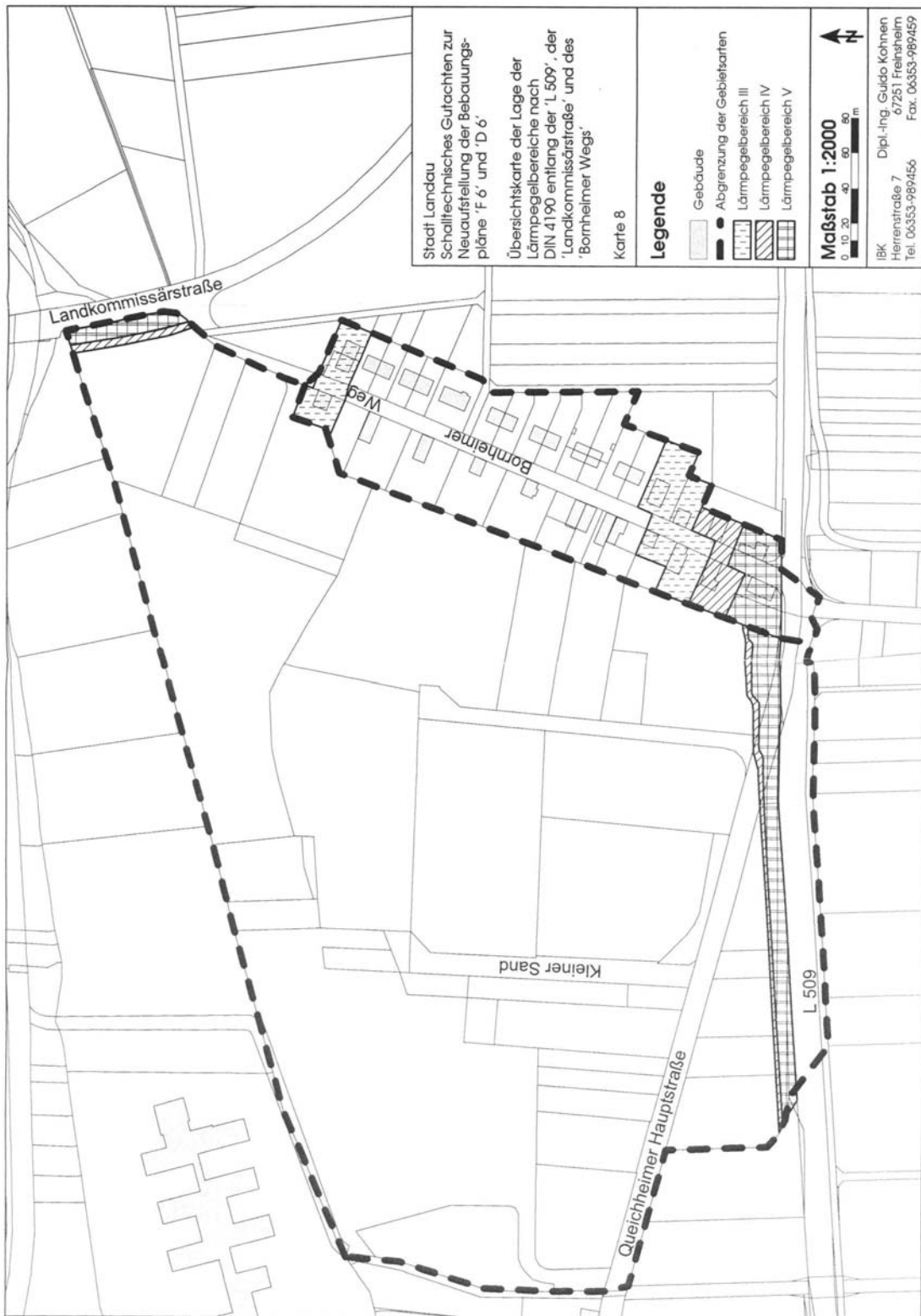
##### 2. **Baulicher Schallschutz vor Verkehrslärm**

Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes gegen den Straßenverkehrslärm entlang der L 509, der Landkommissärstraße und des Bornheimer Weges wird auf die zwingende Anwendung der eingeführten Vorschrift DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 beim Neubau und der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, wie z.B. Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büroräume, verwiesen.

Auf der nachfolgenden Abbildung sind für die nächstgelegenen Flächen entlang der L 509, der Landkommissärstraße und des Bornheimer Weges die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 dargestellt:

- Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)
- Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)
- Lärmpegelbereich V: maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A)





Übersichtskarte der Lage der Lärmpegelbereiche nach DIN 4190

Auf den in der Abbildung in der Anlage dargestellten Flächen sind beim Neubau bzw. bei wesentlichen Änderungs- und Modernisierungsmaßnahmen in schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an der den benannten Straßen zugewandten Fassaden Schallschutzfenster einzubauen. Diese müssen zusammen mit den sonstigen Außenbauteilen der Aufenthaltsräume, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in Tabelle 8 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die ggf. vorhandenen bzw. geplanten Rollladenkästen sowie sonstige Zusatzeinrichtungen von Fenstern haben mindestens die erforderliche Schalldämmung der Fenster zu erreichen.

Für diejenigen Aufenthaltsräume, für die der Einbau von Schallschutzfenstern notwendig wird und die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), wird zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen, die eine ausreichende Be- und Entlüftung dieser Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen und so einen ungestörten Schlaf gewährleisten. Es ist darauf zu achten, Lüfter einzubauen, die nur einen geringen Eigengeräuschpegel erzeugen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen hat mindestens der Schalldämmung der erforderlichen Schallschutzfenster zu entsprechen.

### **3. Geruchsemitternde Betriebe**

Geruchsemitternde Betriebe haben den Nachweis für ihre Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gemäß den Anforderungen der „Geruchsmissions-Richtlinie“ vom 12. Januar 1993 des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu erbringen.

### **4. Mindestabstand zur L 509**

Im Gewerbegebiet GE 6 ist entsprechend Landesstraßengesetz mit Gebäuden und sonstigen Hochbauten sowie mit Werbeanlagen ein Mindestabstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 509 einzuhalten.

Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel zum befestigten Fahrbahnrand der L 509 bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Speyer.

Mit Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum Rand des Verkehrsraums der L 509 einzuhalten.

## **5. Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Teil eines Wasserschutzgebietes, Schutzzone III. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit von baulichen Anlagen.

## **6. Versorgungsleitungen**

### **6.1 Freileitungen**

Zu den im Plan dargestellten Freileitungen sind horizontale und vertikale Schutzabstände einzuhalten. Daraus können sich Einschränkungen in Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie auf die Gestaltung der Grünflächen ergeben. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

### **6.2 Sonstige Versorgungsleitungen**

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

## **7. Bodenschutz**

### **7.1 Allgemeines**

Im Bebauungsplan sind Flächen vorhanden auf denen konkrete Anhaltspunkte bestehen, die den hinreichenden Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. einer Altlast i.S. des BBodSchG begründen.

Die Lage der Altlastenverdachtsflächen sowie die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchungen können - soweit ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann – bei der Ordnungs- und Umweltautorität bei der Stadtverwaltung Landau i.d.Pfalz eingesehen werden.

Bei allen bodenrelevanten Bauvorhaben ist die Untere Abfallbehörde zu beteiligen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Anforderungen zur stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen – TR (LAGA 20) sowie die Standardauflagen der SGD für nicht altlastenverdächtige Altstandorte sowie Altablagerungen zu beachten.

## **7.2 Flächen ohne Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bzw. ohne Altlastenverdacht**

Angesichts der Prüfungstiefe bei der Historischen Untersuchung bzw. bei den für Teilflächen durchgeführten Orientierenden Untersuchungen wird darauf hingewiesen, dass auch für die nicht altlastenverdächtigen Flächen aufgrund der früheren bzw. bestehenden Nutzungen eine Verunreinigung des Bodens und eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die Gefahrenbeurteilung erfolgte in den Gewerbegebieten auf der Grundlage einer gewerblichen Nutzung. Wird eine sensiblere Nutzung angestrebt oder sollen Teilflächen sensibler genutzt werden (z.B. durch Betriebswohnungen) ist die Untere Abfallbehörde zu beteiligen. Gegenüber der Fachbehörde muss durch geeignete Untersuchungen der Nachweis erbracht werden, dass keine Gefährdung von Schutzgütern, insbesondere des Menschen bestehen.

## **7.3 Flächen mit Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast bzw. von schädlichen Bodenveränderungen**

Bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auf Flächen, auf denen konkrete Anhaltspunkte bestehen, die den hinreichenden Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. einer Altlast i.S. des BBodSchG begründen, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens eine Detailuntersuchung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen, soweit derartige Untersuchungen nicht bereits nach § 9 Abs. 2 BBodSchG durch die zuständige Fachbehörde angeordnet worden sind.

## **8. Begrünungsplan zum Bauantrag oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren**

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen wird im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt, dass dem Bauantrag ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist. Dieser wird damit Bestandteil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen sowie zum Gegenstand der Genehmigung.

## **9. Bepflanzung und Nachbarrechtsgesetz**

Im Hinblick auf die Pflanzgebote wird auf die §§ 44 bis 47 des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 verwiesen.

## **10. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen**

Bei der Abwicklung von Bauarbeiten ist die DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

## **11. Schutz des Mutterbodens**

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich Bodenabtrag und Oberbodenlagerung

## **12. Lage in den Bewilligungsfelder Landau-Ost II, III und IV**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der unter Betriebsführung der Wintershall AG, Erdölwerke, stehenden Bewilligungsfelder Landau-Ost II, III und IV. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter Betriebsführung der Wintershall AG befinden sich hier nicht.