

STADT LANDAU IN DER PFALZ

BEBAUUNGSPLAN „DH5-Änderung“

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO
sowie integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag (GOP)

SATZUNGSFASSUNG VOM 22. APRIL 2008

Textlichen Festsetzungen

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bearbeiter: Herr Rückert

Für den landespflegerischen Teil in Zusammenarbeit mit:

Garten- und Landschaftsplanung Peter Busch
Kalmitstraße 8
76829 Landau
Bearbeiter: Herr Busch

INHALTSVERZEICHNIS*(* = keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

Teil A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)		Seite
1.	*Art der baulichen Nutzung	3
2.	*Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	*Grundflächenzahl	3
2.2	*Geschossflächenzahl	3
2.3	*Zahl der Vollgeschosse	3
2.4	*Höhe der baulichen Anlagen	3
3.	*Bauweise	4
4.	*Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.	*Stellung der baulichen Anlagen	4
6.	*Größe und Breite der Baugrundstücke	4
7.	*Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	4
8.	*Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
9.	*Führung von Versorgungsleitungen	5
10.	*Flächen für Aufschüttungen	5
11.	*Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	5
12.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
12.1	*Festsetzungen für private und öffentliche Grundstücke	5
12.2	Festsetzungen für Privatgrundstücke	6
12.3	*Festsetzung für öffentliche Grundstücke	7
12.4	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken	7
13.	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	8
14.	*Bauliche und sonstige Vorhaben im Bereich der Schutzzone der vorhandenen Erdölbohrung und der dazugehörigen Versorgungsleitungen	8
15.	Zuordnungsfestsetzung	8

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

1.	*Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
1.1	*Außenwände	10
1.2	*Dächer	10
1.2.1	*Dachform	10
1.2.2	*Dachneigung	10
1.2.3	*Dacheindeckung	10
1.2.4	*Dachaufbauten	10
1.3	*Kniestock	11
2.	*Werbeanlagen	11
3.	*Einfriedungen	11
4.	*Mülltonnenbehälter und Tanks	11
5.	*Vorgärten	11

Teil C	*Artenliste	12
---------------	--------------------	-----------

Teil D	*Allgemeine Hinweise und Empfehlungen	14
---------------	--	-----------

Teil E	*Auffüllschema	17
---------------	-----------------------	-----------

I. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan DH 5-Änderung

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

Anmerkung: Die Änderungen zum Bebauungsplan DH 5 sind in Fettschrift und kursiv hervorgehoben.

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

(siehe Planzeichen Nr. 1)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Festsetzungen gelten für das allgemeine Wohngebiet (WA) und die Fläche für Gemeinbedarf (FGB).

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

(siehe Planzeichen Nr. 2)

GRZ = 0,3 als Höchstmaß

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

(siehe Planzeichen Nr. 3)

GFZ = 0,6 als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Planzeichen Nr. 4)

I + DVG als Höchstmaß

I + DVG = 1 Vollgeschoss zuzüglich 1 Dachgeschoss, das gemäß § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoss anzurechnen ist.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die bis auf OK angrenzender, geplanter Verkehrsflächen aufgefüllte Geländeoberfläche gilt als Bezugspunkt für die Höhenangaben. Die genaue Höhe der Geländeoberfläche wird gemäß § 10 Abs. 2 LBauO in der Baugenehmigung festgelegt.

(siehe auch Nr. 10 der textlichen Festsetzungen)

Traufhöhe maximal:	5,50 m
Firsthöhe maximal:	10,50 m
Sockelhöhe maximal	1,20 m

Die Traufhöhe wird von dem bis auf OK angrenzender Verkehrsfläche aufgefüllten Gelände bis zum Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand und OK Dachhaut gemessen.

Die Sockelhöhe wird von dem bis auf OK angrenzender Verkehrsfläche aufgefüllten Gelände bis zur Oberkante Rohdecke gemessen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
(siehe Planzeichen Nr. 5)

Offene Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
(siehe Planzeichen Nr. 6)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten - müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,50 m zurückstehen. Zudem sind Nebenanlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen Nr. 23) nicht zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(siehe Planzeichen Nr. 8)

Bei Doppelhäusern ist die Firstrichtung senkrecht zu der anzubauenden Grundstücksgrenze zu orientieren.

6. Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Eine Grundstücksgröße von 750 m² darf - mit Ausnahme der Eckgrundstücke - im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden.

Die Mindestgrundstücksbreite im allgemeinen Wohngebiet beträgt 9,00 m.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen mit direkter Zufahrt müssen von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 5 m zurückstehen. Im übrigen müssen Garagen sowie überdachte Stellplätze von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,50m zurückstehen.

7.2 Innerhalb der zeichnerischen festgesetzten Flächen (Planzeichen Nr. 23) sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Einfriedungen sind zulässig.

- 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 9. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
(siehe Planzeichen Nr. 17)
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen (10 m zu beiden Seiten der 20kV-Freileitung sowie 2 m zu beiden Seiten des 20kV- Erdkabels) sind von jeder Bebauung freizuhalten. Pflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem Träger der Leitungsrechte (Pfalzwerke AG) abzustimmen.
- 10. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)**
Alle Baugrundstücke sind auf das Niveau der angrenzenden, geplanten Verkehrsflächen aufzufüllen.
Die Auffüllung ist zur freien Landschaft bzw. zu den vorhandenen Wegeflächen abzuböschten. Maßgebend ist das beigefügte Auffüllschema (siehe Seite 17).
Die genauen Höhen der Auffüllung bzw. deren Angleichung an die bestehende und geplante Topografie, werden im Detail gemäß § 10 Abs. 2 LBauO in der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt.
In die Aufschüttungen sind die erforderlichen Straßen- und Wegeböschungen zu integrieren.
Die Böschungsbreite ergibt sich aus der Differenz zwischen der vorhandenen Geländehöhe (siehe Höhenlinien im Plan) und der geplanten Straßenhöhe (siehe Eintrag der gepl. Deckenhöhe OK Straße im Plan), unter Berücksichtigung eines Abböschungsfaktors von mindestens 1 : 2.
- 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
(siehe Planzeichen Nr. 22)
Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungswerke Landau (EWL) zur Verlegung und Wartung von Abwasserkanälen zu belasten.
Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Pflanzungen innerhalb dieser Fläche sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger (EWL) zulässig.
- 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
- 12.1 Festsetzungen für private und öffentliche Grundstücke**
- 12.1.1** Pflanzungen entlang den öffentlichen Verkehrsmischflächen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m eine Wuchshöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

12.1.2 Die im Plan dargestellten Standorte für die Baumpflanzungen gelten als Empfehlung, der genaue Standort ergibt sich nach dem endgültigen Grundstückszuschnitt bzw. unter Berücksichtigung der erforderlichen Zugänge und Zufahrten sowie der Nachbarrechtsgesetzgebung.

12.1.3 Im Bereich des 20m breiten Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind Baumpflanzungen unzulässig. Die Pflanzung von Sträuchern ist zulässig, sie ist jedoch mit den Trägern der Leitungsrechte (Pfalzwerke AG) abzustimmen.

12.2 Festsetzungen für Privatgrundstücke

(siehe auch textliche Festsetzungen Teil A Nr. 4 und 7.2)

Die Pflanzgebote dienen dem teilweisen Ausgleich des Eingriffes durch die Bebauung (auf Privatgrundstücken) in den Naturhaushalt.

12.2.1 *Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen zu bepflanzen und zu pflegen.*

Davon sind ca. 75 % mit Sträuchern zu bepflanzen (vorgeschlagene Arten siehe Artenliste II) und ca. 25 % als Extensivwiese bzw. Hochstaudenflur einzusäen. Diese Vegetationsbereiche sind bevorzugt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen Nr. 23) durch Ansaat als artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) oder Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzusehen und mit einzelnen Sträuchern (2 x verschult, Pflanzgröße 60 – 100 cm) zu bepflanzen (Entwicklungsziel: trockene Hochstaudenflur mit einzelnen Gehölzen). Diese Flächen sind über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren mind. zweimal jährlich zu mähen, wobei das Mahdgut entfernt werden sollte. Nach Ablauf dieser Aushagerung kann die Fläche ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Wahlweise kann innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen Nr. 23) auch eine geschlossene Strauchpflanzung erfolgen. Auf die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhaltenden Grenzabstände wird hingewiesen.

Der restliche Pflanzbedarf kann beliebig auf den verbleibenden Grundstücksflächen vorgesehen werden. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen Nr. 23) sind Nadelgehölze nicht zulässig (vorgeschlagene Arten siehe Artenliste II).

12.2.2 Je **volle** 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Wuchshöhe mindestens 5 m) zu pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Exemplar im Vorgartenbereich anzuordnen (siehe Planzeichen Nr. 24; vorgeschlagene Arten siehe Artenliste Ia).

12.2.3 Mindestens 10 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen (vorgeschlagene Arten siehe Artenliste III).

12.2.4 Die Pflanzgebote auf Privatgrundstücken sind spätestens innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Meldung der abschließenden Fertigstellung im Sinne des § 76 Abs. 1 LBauO auszuführen.

12.3 Festsetzungen für öffentliche Grundstücke

12.3.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB und § 8a Abs. 3 BNatSchG sowie §§ 4, 5 und 17 LPflG)

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (siehe Planzeichen Nr. 20) ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen (hochstämmige Obstbäume; Stammumfang 14-16 cm; Pflanzabstand der Bäume zueinander ca. 8 m). Nadelgehölze sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche unzulässig.
- Der Bereich des 20 m breiten Schutzstreifens der 20kV-Freileitung ist zu 40 % mit Sträuchern (2 x verschult, Pflanzgröße 60-100 cm, vorgeschlagene Arten siehe Artenliste II), die in Strauchgruppen von jeweils 10-20 Pflanzungen (Pflanzabstand 1m x 1m) anzuordnen sind zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen zwischen den Strauchgruppen (60 %) sind als Wiese anzulegen.

Im Bereich des 2 m breiten Schutzstreifens des 20-kV-Erdkabels sind Baumpflanzungen unzulässig.

Die Pflanzungen innerhalb der o. g. Schutzstreifen sind mit dem Träger der Leitungsrechte (Pfalzwerke AG) abzustimmen.

- Pflegehinweise für öffentl. Grünfläche
 - kein Einsatz von Pestiziden
 - kein Einsatz mineralischer u. organischer Dünger
 - mind. 1 Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli
- Die öffentliche Grünfläche ist in der auf die Fertigstellung der Baustraße folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzulegen. Die Fertigstellung der Baustraße wird durch das Datum der Abnahme des 1. Bauabschnitts bestimmt.

12.3.2 Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) (Planzeichen Nr. 14)

Bereich V1 (südlich der öffentlichen Grünfläche)

Die Fläche ist mit Sträuchern (2 x verschult, Pflanzgröße 60 – 100 cm, Pflanzabstand 1,50 m) zu bepflanzen (vorgeschlagene Arten siehe Artenliste II).

Bereich V2 (südlich und nördlich der Sammelstraße)

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen anzulegen. Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen einzeln und in Gruppen (siehe Planeintrag - Planzeichen Nr. 25 und 26; vorgeschlagene Arten siehe Artenliste Ib und II).

12.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken

Auf dem im Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken ist eine naturnahe Eingrünung der Regenrückhaltung mit landschafts- und standortgerechter Vegetation in Form öffentlicher Grünflächen vorhanden:

- a) *ca. 50 % Landschaftsrasen*
- b) *ca. 10 % Hochstaudenflur*
- c) *ca. 40 % Strauch- und Baumbewuchs*

Die Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen:

- *kein Einsatz von Pestiziden*
- *kein Einsatz mineralischer und organischer Dünger mind. 1 Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli*

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(siehe Planzeichen Nr. 28)

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und -falls abgängig durch Bäume der gleichen Art und Wuchshöhe zu ersetzen.

Baumart:

- 1 = Pflaume
- 2 = Apfel
- 3 = Süßkirsche
- 4 = Esche
- 5 = *Walnuss*

14. Bauliche und sonstige Vorhaben im Bereich der Schutzzone der vorhandenen Erdölbohrung und der dazugehörigen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Schutzzone (siehe Planzeichen Nr. 40) gelten die Bestimmungen des Bundesberggesetz.

Hochbauten und sonstige Vorhaben innerhalb der Schutzzone sind nur mit Zustimmung des zuständigen Bergamtes (derzeit Bad Kreuznach) zulässig. Vorhandene Ver-/Entsorgungsleitungen für die Ölpumpen können, soweit sie der geplanten Nutzung entgegen stehen, im Einvernehmen mit dem Bergamt und Fa. Wintershall, verlegt werden.

Sollte dies nicht möglich sein, so sind zu den Leitungen auf den Privatgrundstücken die nachfolgend angegebenen Schutzzone einzuhalten:

- a) Wasserleitungen 2,00 m beiderseits der Leitungsachse
- b) Öl- und Stromleitungen 3,00 m beiderseits der Leitungsachse

Pflanzgebote (siehe textliche Festsetzungen Nr. 12.1, 12.2 und 12.3) gelten im Bereich der Schutzzone als Pflanzvorschläge und sind mit dem Bergamt abzustimmen.

15. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Rechtsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich

- *öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich,*

- *öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich,*
- *externe Fläche des Landauer Ökokontos (2.065 qm) in der Gemarkung Dammheim, Flurstücksnummer 3925, in Verbindung mit folgenden Maßnahmenfestsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Stilllegung der Ackerfläche, Einsaat von Grünland, Anpflanzen von Obsthochstämmen und Entwicklungspflege auf drei Jahre werden*
 - a) *den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen zu 47,36%,*
 - b) *den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zu 50,11%,*
 - c) *den durch die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche verursachten Eingriffen zu 2,53% zugeordnet.*

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Außenwände

Zulässig sind verputzte Fassaden oder deckend gestrichenes Sichtmauerwerk in Farbtönen wie Ocker, Sand, Beige und gebrochenem Weiß (Pastelltöne) sowie Holzfassaden. Die vorgenannten Gestaltungsmöglichkeiten können miteinander kombiniert werden.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

1.2 Dächer

Die Festsetzungen über die Gestaltung von Dächern (Ziffer 1.2.1 - 1.2.4) gelten nicht für offene, pergolaähnliche überdachte Stellplätze (Carport).

1.2.1 Dachform

Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

Pultdächer auf Hauptgebäuden, ausgenommen gegeneinander versetzte Pultdächer, sind nicht zulässig.

1.2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 45° (siehe Planeintrag). Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen können mit anderer Dachneigung errichtet werden. Dabei darf ein Neigungswinkel von 20° nicht unterschritten werden.

1.2.3 Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in ziegelrot bis rotbraun zulässig.

1.2.4 Dachaufbauten (Gaupen, Dachhäuser, Dacherker und Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte

1.2.4.1 Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.

1.2.4.2 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten darf 3,50 m nicht überschreiten.

1.2.4.3 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf die Hälfte der zuzurechnenden Trauflänge nicht überschreiten.

Gaupen und Dachhäuser müssen folgende Abstände mindestens einhalten:

von der Traufe	0,60 m
vom First	0,60 m
untereinander	1,00 m

1.2.4.4 Zwerchgiebel bzw. Dacherker müssen vom First einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

1.3 Kniestöcke

Über der Decke des Erdgeschosses sind Kniestöcke bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und UK Dachsparren.

2. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Je Baugrundstück sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 1 m² Fläche zulässig.

3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Einfriedungen entlang der geplanten Erschließungsstraßen dürfen bis 1,00 m Grundstückstiefe eine Höhe von 0,80 m, gemessen von OK angrenzender Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Es kann gestattet werden, dass die vorgegebene Einfriedungshöhe bis zu 0,45 m überschritten wird, wenn durch eine geeignete Konstruktion nachgewiesen wird, dass der aus Verkehrssicherheitsgründen erforderliche Einblick in das Grundstück gewährleistet ist (siehe Begründung Teil A). Wenn Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen in Form von Hecken hergestellt werden sollen, ist die Nr. 12.1.1 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

3.2 Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

3.3 Entlang von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zurückzusetzen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m., § 42 Nachbarrechtsgesetz).

4. Mülltonnenbehälter und Tanks (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Mülltonnenstellplätze sowie im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt mit Hölzern abzapflanzen, daß sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

5. Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Teil C - Artenliste I bis III**Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen****I Artenliste I - vorgeschlagene Baumarten (Wuchshöhe mind. 5 m; Hochstämme; Stammumfang 14 – 16 cm)****la. auf privaten Flächen**

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus cordata	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus- Arten und Sorten	Wildapfel
Prunus- Arten und Sorten	Wildkirschen
Pyrus- Arten und Sorten	Wildbirnen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sophora japonica	Schnurbaum
sowie hochstämmige Obstbäume	

lb. auf öffentlichen Flächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Esbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche

II Artenliste II - vorgeschlagene Straucharten (Pflanzengröße 60 – 100 cm)

Botanischer Name		Deutscher Name
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	+	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna		Weißdorn
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	+	Liguster
Lonicera xylosteum	+ bis ++	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Salix caprea		Salweide
Sambucus nigra		Holunder
Virbunum lantana	+	Schneeball
Viburnum opulus	+	Schneeball

III Artenliste III - vorgeschlagene Kletterpflanzen

Botanischer Name		Deutscher Name
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"		Selbstklimmender Wein
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"		Selbstklimmender Wein
Hedera helix	+	Efeu
Wisteria sinensis	+	Blauregen
Vitis "Phönix"/"Regent"		Weinrebe

Erläuterung:

- = untoxisch
- + = gering toxisch
- ++ = toxisch
- +++ = sehr toxisch

Teil D - Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Funde sind soweit als möglich unverändert zu belassen und gegen Verlust zu sichern. Auf die Beachtung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 78 Nr. 10 S. 159ff) wird hingewiesen.

2. Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Neustadt, Postfach 100261 in Neustadt, Dienststelle PIL, Telefon (06321) 45-6106, so früh wie möglich, mindestens neun Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3. 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 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 25l pro m² überbauter Grundfläche einschließlich Garagen, jedoch von mindestens 3 m³ vorzuschalten.

Das so gesammelte Wasser kann als Brauchwasser dienen und/oder zur Gartenbewässerung benutzt werden. Der Notüberlauf kann im Freispiegelgefälle an den Oberflächenwasserkanal 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.

Die Stadt Landau beabsichtigt, die geplanten Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen.

4. Energie

Es wird empfohlen - soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist -, alternative Energiesysteme, wie z.B. Sonnenkollektoren/Absorber, zum Einsatz zu bringen. Des Weiteren wird die passive Nutzung solarer Energie empfohlen.

5. Bautechnik

Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.

6. Bodenschutz

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.

7. Fassadenbegrünung

Fassaden sollten zur Verbesserung des Mikroklimas intensiv begrünt werden. Rankgerüste und deren Bepflanzungen können als natürlicher Sonnenschutz für Süd- und Westfassaden dienen. Zusätzlich steigern begrünte Fassaden den Wohnwert in Umfeld.

8. Bewirtschaftung der Hausgärten

Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah ohne den Einsatz von Pestiziden zu bewirtschaften.

9. Öffentliche Grünfläche

Es wird empfohlen, die Grünfläche weder mineralisch noch organisch zu düngen. Der Einsatz von Pestiziden sollte unterbleiben. Mindestens eine Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli wird empfohlen.

10. Schutz gegen Grundwasser

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist grundwassergefährdet. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 0,70 m und 2,70 m angebohrt. Die jahreszeitlich bedingten Grundwasserschwankungen liegen für den Untersuchungsbereich bei +/- 0,50 m.

Der Bemessungsspiegel ist somit der derzeitigen Geländeoberfläche gleichzusetzen (ca. 135 m üNN).

Es wird empfohlen die Gebäude auf Bodenplatten flach und frostsicher zu gründen (keine Unterkellerung). Falls von einer Unterkellerung nicht abgesehen wird, sollte diese wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Die Vorkehrungen gegen Grundwasser sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. Baumaßnahmeträger eigenverantwortlich vorzunehmen.

11. Freiflächengestaltung als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen

Die Einhaltung der Festsetzungen der Pflanzgebote für Privatgrundstücke soll im Baugenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt werden, dass ein Freiflächen-gestaltungsplan zwingend zum Gegenstand der Genehmigungsunterlagen und der Genehmigung gemacht wird.

12. Pflanzabstände

Für die Pflanzabstände bei benachbarten Grundstücken ist das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz anzuwenden

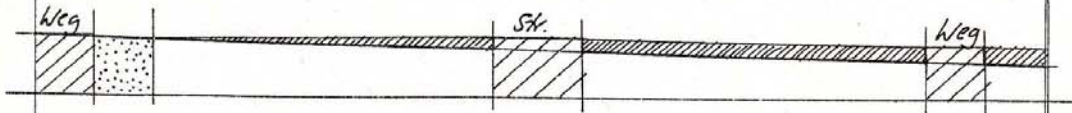
13. Kostenerstattung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sowie den externen Ausgleichsflächen infolge des durch die Bebauung der privaten Baugrundstücke verursachten Eingriffs, werden gemäß der „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB“ refinanziert. Die Kosten für den Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsflächen verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden hingegen über den Erschließungsbeitrag gemäß §127ff BauGB sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landau erhoben.

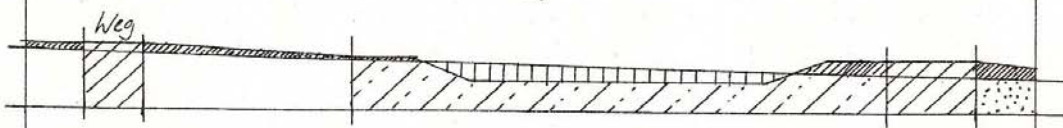
Teil E - Auffüllschema

Teil E - Auffüllschema

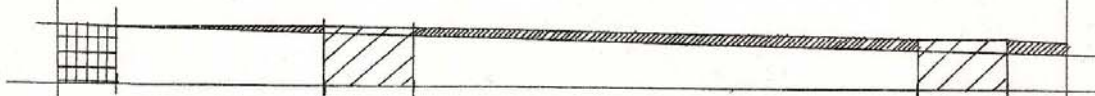
Ausschnitt A-A' (Teil 1)



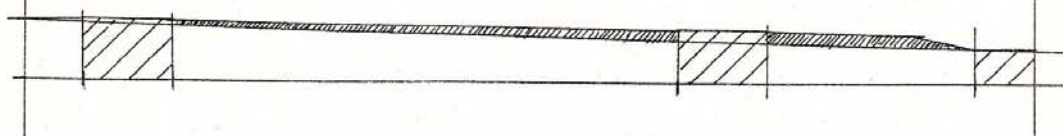
Ausschnitt B-B' (Teil 2)





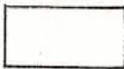

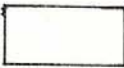


Ausschnitt F-F' (Teil 1)



Ausschnitt F-F' (Teil 2)



Legende:

	öffentl. Verkehrsfl.		Rückhaltebedeckn.
	öffentl. Grünfläche		Ackerfläche
	Baugrundstück		erforderliche Abgrabung
	erforderliche Auffüllung		