

## **Stadt Landau in der Pfalz**

### **Bebauungsplan F1 Neuaufstellung II**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Gebiet in der Stadt Landau, östlich der Bahnlinie Karlsruhe-Landau-Neustadt, südlich der Taubensuhlstraße, westlich des Horstrings und nördlich der Speyerbachstraße

**Fassung**  
vom 08. Mai 2006

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

---

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

**NACHTRIEB & WEIGEL**  
STÄDTEBAU UMWELTPLANUNG  
Bahnhofstraße 44  
67346 Speyer  
Bearbeiterin: Frau Tremmel

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

## INHALTSÜBERSICHT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksflächen
5. Flächen für Stellplätze und Garagen
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Einfriedungen
4. Mülltonnen, Stellplätze und Tanks

### III. Auszug aus der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau i.d.Pf zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG vom 29. 02. 2000

### IV. Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzgebiete

### V. Hinweise

1. Kampfmittel
2. Nicht altlastenverdächtige Altstandorte
3. Bahnbetrieb
4. Begrünungsplan zum Bauantrag
5. Bepflanzung und Nachbarrechtsgesetz
6. Abwasserkanal
7. Passiver Schallschutz
8. Bewilligungsfelder

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 - 7 BauGB i.V.m. §§ 1 – 23 BauNVO**

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

##### **1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO**

###### **Mischgebiet MI 1:**

Im MI 1 sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen **nur zulässig**:

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,
- b) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- c) Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können südlich der Lärmschutzzone Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden (siehe auch Festsetzung I.8).

Die in § 6 Abs. 3 Nr. BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

###### **Mischgebiet MI 2:**

Im MI 2 sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen **nur zulässig**:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- d) Gartenbaubetriebe.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

###### **Mischgebiet MI 3:**

Im MI 3 sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen **nur zulässig**:

- a) Geschäfts- und Bürogebäude,
- b) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

###### **Mischgebiet MI 4:**

Im MI 4 sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen **nur zulässig**:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

##### **1.2 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO**

###### **1.2.1 Gewerbegebiet GE 1a:**

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgender Einschränkung:

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig;

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

#### 1.2.2 Gewerbegebiet GE 2a und 2b:

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgender Einschränkung:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (zentrenrelevanten) Kernsortimenten:

- Gesundheit, Körperpflege
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Babyartikel, Kinderbekleidung
- Spielwaren, Sportartikel
- Hausrat, Haushaltsartikel
- Elektronik, Hifi, TV, Computer
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

#### 1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1b:

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- b. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

#### 1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2c:

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören;

- b. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (zentrenrelevanten) Kernsortimenten:
- Gesundheit, Körperpflege
  - Schreibwaren, Papier, Bücher
  - Bekleidung
  - Schuhe, Lederwaren
  - Babyartikel, Kinderbekleidung
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Hausrat, Haushaltsartikel
  - Elektronik, Hifi, TV, Computer
  - Uhren, Schmuck
  - Foto, Optik

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig;  
Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### 1.3 Städtebaulich-Schalltechnische Gebietsgliederung, § 1 Abs. 4 BauNVO

In den unterschiedlichen Teilgebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die für die Gebiete in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der in dem Teilgebiet festgesetzten Fläche an.

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{zulässig}$ ) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq IK_{zulässig}$ .

Eine Grundstücksteilung ist (§ 19 Abs. 2 BauGB) auch nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dem abgeteilten Betriebsgrundstück das gemäß Festsetzungen zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{zulässig}$ ) an den maßgeblichen Immissionsorten tatsächlich zur Verfügung steht.

Im Falle einer Grundstücksteilung ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten IFSP zulässig, wenn die Summe der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlagen oder Betriebe auf dem geteilten und abgeteilten Betriebsgrundstück das dem Gesamtgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ( $IK_{zulässig}$ ) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht übersteigt.

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| In GE 1a ist festgesetzt:      | IFSP Tag/Nacht 65/50 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| In GE 2a ist festgesetzt:      | IFSP Tag/Nacht 65/50 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| In GE 2b ist festgesetzt:      | IFSP Tag/Nacht 60/45 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| In GE 1b ist festgesetzt:      | IFSP Tag/Nacht 60/45 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| In GE 2c ist festgesetzt:      | IFSP Tag/Nacht 56/41 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| In MI 1 und 3 ist festgesetzt: | IFSP Tag/Nacht 55/40 dB(A)/m <sup>2</sup> |

$IK_{zulässig}$ : 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" von Januar 1988 mit einer Emissionsorthöhe von 3 m und einer Mittenfrequenz von 500Hz.

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

Für die Lärmkontingentierung werden solche Immissionsorte als maßgeblich eingestuft, die sich außerhalb der kontingentierten Flächen befinden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (OAB). Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Als Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen; der Schnittpunkt der höheren aufsteigenden Wand mit der Dachhaut darf die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschreiten.

- **MI 2/MI 4**  
TH max. 7,5 m,  
FH max. 12,0 m
- **MI 1/MI 3/GE**  
TH max. 7,5 m,  
FH max. 12,0 m, bei Flachdach und flachgeneigten Dächern bis 10° OAB max. 8,5 m

### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR), § 19 BauNVO

- **MI** Die zulässige GRZ beträgt max. 0,50

In MI 2/MI 4 darf die zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese versickerungsfähig oder mit Dachflächenbegrünung gestaltet sind, nur zur Hälfte anzurechnen.

- **GE** Die zulässige GRZ beträgt max. 0,8

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese versickerungsfähig oder mit Dachflächenbegrünung gestaltet sind, nur zur Hälfte anzurechnen.

## 3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Mischgebiet MI 1/MI 2/MI 3/MI 4 ist die offene Bauweise festgesetzt. Wohngebäude in MI 2/MI 4 sind ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Im Geltungsbereich werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBauO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind in den zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotsflächen nicht zulässig. Pflanzflächen können für die zulässigen Grundstückszu- und -abfahrten unterbrochen werden.

- **MI 2/MI 4**

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5 m. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind pro Grundstück bis zu einer Gesamtbreite von max. 3,0 m zulässig, für Doppelgaragen/-carports bis max. 5,0 m. Die maximale Zufahrtsbreite beträgt pro Grundstück 5,0 m.

- **MI1/MI 3 und GE**

Pro Grundstück ist eine Grundstücksein- und -ausfahrt bis zu einer Breite von max. 6,50 m zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 4.000 m<sup>2</sup> ist eine zweite Ein- und -ausfahrt mit max. 6,5 m Breite zulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Bereich MI 2/MI 4 beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zwei Wohneinheiten.

**7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Zufahrten vom Wendehammer Weibachstraße zu den GE-Flächen sind mit Ausnahme einer evtl. erforderlichen Feuerwehrezufahrt nicht zulässig.

Die an den Wendehammer angrenzenden Grundstücksteile sind bis zu einer Tiefe von 1 m als von Bebauung freizuhalten Flächen (Freihaltezone) festgesetzt. Zäune, Bäume, Mauern oder ähnliche Hindernisse sind hier nicht zulässig.

**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sowie im MI 1 bei den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen südlich dieser Lärmschutzzone sind an den zum angrenzenden Gewerbegebiet orientierten Fassadenseiten keine Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büros) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 zulässig.

**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Stellplätze in Bereichen ohne Bodenverunreinigungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Schotterrasen, Pflasterstreifen zwischen Grün etc.).

**10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**10.1 Mindestbegrünung von Baugrundstücken**

Die Baugrundstücke sind nach folgender Maßgabe zu begrünen:

- **MI 1 - 4/GE 1b und GE 2c:**

Mindestens 15 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

Dabei sind auf 200 m<sup>2</sup> angefangene Pflanzfläche je 2 Bäume I. Ordnung und 3 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Weiterhin sind auf je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 20 Sträucher zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind zunächst auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen vorzunehmen. Entlang der Straßen und verkehrsberuhigten Bereiche sind Einzelbäume im Abstand von 10 bis 15 m zueinander im zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen anzupflanzen. Bei Baumpflanzungen sind Arten mit mind. mittlerer Qualität zu verwenden.

Im übrigen gelten die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsflächen, Kap. 1.1, 1.2, 3, 4 und 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

- **GE 1a, GE 2a und 2b:**

Mindestens 12 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

Dabei sind auf 200 m<sup>2</sup> angefangene Pflanzfläche je 2 Bäume I. Ordnung und 3 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Weiterhin sind auf je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 20 Sträucher zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen sind Arten mit mind. mittlerer Qualität zu verwenden.

Die Pflanzungen sind zunächst auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen vorzunehmen. Soweit der festgesetzte Begrünungsanteil des Grundstücks noch nicht erreicht ist, sind entlang der Taubensuhlstraße und des Horstrings Einzelbäume gemäß der Pflanzliste im Abstand von 10 bis 15 m zueinander und maximal 5 m entfernt von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Im übrigen gelten die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kap. 1.1, 1.2, 3, 4 und 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

## 10.2 Begrünung privater Stellplätze

Stellplätze sind bei einreihiger Anordnung je 4 Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung je 8 Stellplätze mit mind. einem hochstämmigen Laubbaum von mind. mittlerer Qualität zu begrünen. Die Größe der Pflanzbeete bzw. Baumscheiben beträgt mind. 4 m<sup>2</sup>.

Die Begrünung der Stellplätze ist auf die Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Baugrundstücken anrechenbar.

Im übrigen gelten die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kap. 1.1, 4 und 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

## 10.3 Dach- und Fassadenbegrünung

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.

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.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 3.1 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeiträge der Stadt Landau in der Pfalz.

## 10.4 Liste geeigneter Bäume und Pflanzen

Für die festgesetzten Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume und Sträucher sind Bäume und Sträucher aus der Liste der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auszuwählen.

## 10.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume und der in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Gehölzstreifen (vgl. V. HINWEISE, Abwassersammler) sind dauerhaft zu erhalten.



Abgängige Bäume mit einem Stammumfang von  $\geq 0,30$  m, gemessen 1,0 m über der Geländeoberkante und Sträucher, sind mit Arten aus der Liste geeigneter Bäume und Pflanzen zu ersetzen. An Stelle von abgängigen Nadelgehölzen und Koniferen sind einheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kap. 1.1, 1.2 und 6 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, der Firsthöhe, der Traufausbildung, der Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen aufeinander abzustimmen.

Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf die Hälfte der zuzurechnenden Trauflänge nicht überschreiten.

Gaupen und Dachhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

von der Traufe: 0,60 m

vom First: 0,60 m

untereinander: 1,00 m

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

Dacheindeckungen sind nur in rötlichen, rotbraunen und grauen Farben zulässig.

Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° – 20° zu errichten. Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Bei Dachbegrünung sind Abweichungen von den zulässigen Dachneigungen zulässig.

Im MI 1/MI 3 und im GE sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind entsprechend der Festsetzung l.10.3 zu begrünen.

### 2. Werbeanlagen

Bei den Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen bleiben die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts unberührt.

Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in der Grundstücksmitte. Werbeanlagen sind nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig:

#### 2.1 Flachtransparente oder flache Einzelbuchstaben-Schriftzüge an Gebäudefassaden

Maximal 15 % der Gebäudefassade, jedoch insgesamt nicht mehr als 10 % einer gesamten Fassadenabwicklung dürfen mit Flachtransparenten oder flachen Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

Flachtransparente dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Flache Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes lediglich im Rahmen der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe; jedoch maximal um 1,00 m überschreiten. Dachtraufen bzw. Oberkanten der Flachdach-Attiken überschreitende Werbeanlagen an Ortsrändern dürfen dabei nicht in die freie Landschaft wirken.

## 2.2 Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an Gebäudefassaden

Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1,50 m sowie die Dachtraufe bzw. Oberkante der Flachdach-Attika nicht überschreiten.

## 2.3 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen dürfen bis zu 4 Ansichtsflächen aufweisen, wobei die Größe jeder Ansichtsfläche 10,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und jede Ansichtsfläche maximal 3,60 m breit sein darf. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,80 m nicht überschreiten. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.

Pro Gewerbebetrieb in Reihe gestellte Fahnenmasten müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.

## 3. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im MI nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über Oberkante Verkehrsfläche zulässig und als Holzzäune oder hinterpflanzte Zäune auszuführen;

im GE sind Einfriedungen als Zäune bis 2,0 m zulässig.

In den festgesetzten Pflanzflächen sind Einfriedungen als "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

## 4. Mülltonnen, Stellplätze und Tanks

Mülltonnen, Stellplätze sowie im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind einzumauern oder mit Sichtschutzzäunen zu umgeben oder derart mit Gehölzen zu umpflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen entzogen sind.

## III. Auszug aus der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Landau i.d.Pf zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c 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 Hochstamm-bäumen 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 Schutzrichtungen,
- 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.

**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).

## 4. Entsiegelung und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung

### 4.1 Entsiegelung befestigter Flächen

- Ausbau und Abfuhr wasserundurchlässiger Beläge, fachgerechte Entsorgung unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Richtlinien,
- Aufreißen wasserundurchlässiger Unterbauschichten,
- Einbau wasserundurchlässiger Deckschichten, z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster,
- Abstimmung der Entsiegelungsmaßnahme mit der unteren Wasser- und Abfallbehörde,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr.

#### Erläuterung:

Falls wasserundurchlässige Beläge "zurückgebaut" werden, so ist für eine fachgerechte Entsorgung des Abfalls zu sorgen. Die gewünschten "wasserundurchlässigen Deckschichten" werden beispielhaft aufgeführt.

### 4.2 Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung

- Schaffung von großflächigen Versickerungsflächen, von Versickerungsgräben, Versickerungsmulden, von technischen Systemen oder kombinierten Systemen zur Niederschlagswasserversickerung,
- Rückbau/Anstau von Entwässerungsgräben, Verschließen von Drainagen,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 bis 4 Jahre;

#### Erläuterung:

Die Entwicklungspflege ist zeitlich weitergehend geregelt, denn die Erfahrung zeigt, daß Mulden schnell verschlammten können und somit der Grad ihrer Funktionserfüllung abnimmt.

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

#### Baumarten:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Acer campestre         | Feldahorn                                      |
| Acer monspessulanum    | französischer Ahorn (nur Siedlungsbereich)     |
| Acer platanoides       | Spitzahorn                                     |
| Acer pseudoplatanus    | Bergahorn                                      |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie (nur Siedlungsbereich)             |
| Aesculus x carnea      | rotblühende Roßkastanie (nur Siedlungsbereich) |
| Allanthus altissima    | Götterbaum (nur Innenstadtbereich)             |
| Alnus cordata          | italienische Erle                              |
| Alnus glutinosa        | Erle   |
| Carpinus betulus       | Hainbuche                                      |
| Castanea sativa        | Edelkastanie                                   |
| Corylus colurna        | Baumhasel (nur Siedlungsbereich)               |
| Cydonia oblonga        | Quitte   |
| Fagus sylvatica        | Rotbuche                                       |
| Fraxinus angustifolia  | schmalblättrige Esche (nur Siedlungsbereich)   |
| Fraxinus excelsior     | Esche  |
| Fraxinus ornus         | Blumenesche (nur Siedlungsbereich)             |
| Ginkgo biloba          | Ginkgo (nur Innenstadtbereich)                 |
| Gleditsia triacanthos  | Gleditschie (nur Innenstadtbereich)            |
| Juglans nigra          | Schwarznuß (nur Innenstadtbereich)             |
| Juglans regia          | Walnuß   |
| Malus sylvestris       | Wildapfel                                      |
| Mespilus germanica     | Mispel   |
| Morus alba             | weißer Maulbeerbaum (nur Siedlungsbereich)     |
| Morus nigra            | schwarzer Maulbeerbaum (nur Siedlungsbereich)  |
| Ostrya carpinifolia    | Hopfenbuche (nur Siedlungsbereich)             |
| Prunus avium           | Vogelkirsche                                   |
| Prunus dulcis          | Süßmandel                                      |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Prunus padus                    | Traubenkirsche                                     |
| Pyrus pyraster                  | Wildbirne  |
| Pyrus spec.                     | Pyrus-Sorten (z. B. P. calleryana, P. salicifolia) |
| Quercus cerris                  | Zerreiche (nur Innenstadtbereich)                  |
| Quercus frainetto               | ungarische Eiche (nur Innenstadtbereich)           |
| Quercus petraea                 | Traubeneiche                                       |
| Quercus pubescens               | Flaumeiche (nur Siedlungsbereich)                  |
| Quercus robur                   | Stieleiche   |
| Quercus turneri „Pseudoturneri“ | wintergrüne Eiche                                  |
| Platanus x hybrida              | Platane (nur Innenstadtbereich)                    |
| Robinia pseudoacacia            | Robinie (nur Innenstadtbereich)                    |
| Salix spec.                     | einheimische Baumweiden                            |
| Sophora japonica                | Schnurbaum (nur Innenstadtbereich)                 |
| 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 Sorten                                   |

**Straucharten:**

|                    |                            |   |
|--------------------|----------------------------|---|
| Acer campestre     | Feldahorn                  | ungiftig  |
| Corylus avellana   | Haselnuß                   | ungiftig  |
| Cornus mas         | Kornelkirsche              | ungiftig  |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel           | wenig giftig (Blätter,Früchte)                              |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen             | stark giftig (ganze Pflanze)                                |
| Frangula alnus     | Faulbaum                   | ungiftig  |
| Ilex aquifolium    | Stechpalme                 | stark giftig (ganze Pflanze)                                |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                   | wenig giftig (ganze Pflanze)                                |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche              | wenig giftig (Beeren)                                       |
| Prunus mahaleb     | Steinweichsel              | ungiftig  |
| Prunus spinosa     | Schlehe                    | ungiftig  |
| Rhamnus cathartica | echter Kreuzdorn           | wenig giftig (Rinde, Früchte)                               |
| Rosa canina        | Heckenrose                 | ungiftig  |
| Rosa gallica       | Essigrose                  | ungiftig  |
| Rosa glauca        | Hechtrose                  | ungiftig  |
| Rosa multiflora    | vielblütige Rose           | ungiftig  |
| Rosa rubiginosa    | (nur Siedlungsbereich)     |   |
| Salix spec.        | Zaunrose                   | ungiftig  |
|                    | einheimische Strauchweiden | ungiftig  |
| Sambucus nigra     | schwarzer Holunder         | wenig giftig (ganze Pflanze, nicht Blüten und reife Beeren) |
| Sambucus racemosa  | roter Holunder             | siehe oben  |
| Taxus baccata      | Eibe                       | sehr stark giftig (ganze Pflanze)                           |
| Viburnum lantana   | wolliger Schneeball        | wenig giftig (Rinde+Blätter)                                |
| Viburnum opulus    | gemeiner Schneeball        | wenig giftig (Rinde+Blätter)                                |

**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                |
| Conférence                    | 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**

| <u>Sortenbezeichnung</u> | <u>Reifezeit</u> |
|--------------------------|------------------|
| 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. Nachrichtliche Übernahme**

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

**1. Wasserschutzgebiete**

Die Erweiterte Schutzzone (Zone III) der Wasserschutzgebiete der Landauer Horstbrunnen und der Brunnen der Gruppenwasserwerke Walsheimer Gruppe in Bornheim werden nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen (Staatsanzeiger für das Land Rheinland-Pfalz Nr. 1 vom 14.01.2002) sind zu beachten.

## V. Hinweise

### 1. Kampfmittel

Entsprechend der historischen Untersuchung wurde im Plangebiet Bombenbefall und Bombentrichter festgestellt. Vor dem Ausheben von Baugruben oder erdgebundenen Arbeiten ist daher die Freigabe des Kampfmittelräumdienstes einzuholen.

### 2. Nicht altlastenverdächtige Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans F 1 befinden sich (Altlasten)Verdachtsflächen i.S.d. BBodSchG. Diese Flächen wurden zur Betrachtung der relevanten Wirkungspfade bereits orientierend untersucht. Eine signifikante Überschreitung relevanter Prüfwerte, die nach dem derzeitigen Kenntnisstand zu einer Beeinträchtigung der Gesundheit und der Sicherheit von Menschen führen könnte, besteht nicht. Der Anfangsverdacht aus der Erstbewertung konnte ausgeräumt werden.

Bei Baumaßnahmen ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Die Aushubmaterialien sind abfallrechtlich zu bewerten und müssen ordnungsgemäß entsorgt werden (teilweise sind die Zuordnungswerte Z 1.1 bekannt). Die entsprechenden Auflagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd für nicht altlastenverdächtige Altstandorte sind zu beachten.

Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei der unteren Abfallbehörde der Stadt Landau in der Pfalz darüber informieren, ob ihr Grundstück betroffen ist. Zu diesem Zweck ist bei den zuständigen Behörden eine Karte hinterlegt, in der die Altstandorte eingezeichnet sind.

### 3. Bahnbetrieb

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch den angrenzenden Bahnbetrieb und die damit verbundenen Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn vorbelastet. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Die Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe zur Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Wegen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebwagenführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Einfriedung zur Bahnseite hin muss auf dem Gelände des Antragstellers errichtet werden, Türöffnungen in der Einzäunung sind nicht gestattet. Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instandzusetzen und ggf. zu erneuern.

Parkplätze und Kfz-Fahrstrassen müssen zur Bahnseite hin auf ihre ganze Länge mit Schutzplanken o.ä. abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zu den Bahngleisen in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instandzusetzen und ggf. zu erneuern.

### 4. Begrünungsplan zum Bauantrag

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



**5. Bepflanzung und Nachbarrechtsgesetz**

Im Hinblick auf die festgesetzten Anpflanzungen wird auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz verwiesen.

**6. Abwasserkanal**

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4003 befindet sich entlang dem Bahngelände ein städtischer Abwasserkanal DN 800, der im Zuge der Begrünung nicht mit tiefwurzelnder Bepflanzung überdeckt werden darf. Evtl. vorhandene tiefwurzelnde Bäume und Sträucher über dem Abwassersammler sind sukzessive durch flachwurzelnde Arten zu ersetzen.

**7. Passiver Schallschutz**

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen können passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Schallschutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen, Büroräumen, Beherbergungsbetrieben und ähnlichem ist im Einzelfall zu bestimmen. Die Anforderungen an die Außenbauteile richten sich entsprechend der Raumnutzung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**8. Bewilligungsfelder**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 befindet sich innerhalb der unter Betriebsführung der Wintershall AG, Erdölwerke, stehenden Bewilligungsfelder Landau-West III und Landau-Ost II.

Inhaberin der Bewilligungsrechte ist die Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH + Co KG, Celle. Es handelt sich hierbei um die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen. Auch Planungen für bergbauliche Vorhaben in diesem Gebiet bestehen z.Z. nicht.

I:\Landau\0008\_BP\_F1\bg\_tf\0008\_TF\_251105.doc