

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

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

- (1) Im Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO werden nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen:
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO
  - Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Vergnügungsstätten
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise ist eine Einzelhandelsnutzung zulässig, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet ist und die zu verkaufenden Waren vor Ort produziert bzw. verarbeitet werden. Die Ausnahme gilt nicht für folgende Sortimente: Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Babyartikel und Spielwaren.
- (3) In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind je Betrieb maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- (4) In den Industriegebieten GI 3, GI 4 und GI 5 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
- (5) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener Nutzungen, die entsprechend der Absätze 1 bis 4 der textlichen Festsetzungen unzulässig wären, sind gemäß § 1 (10) BauNVO zulässig.
- (6) Innerhalb der Industriegebiete sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn die Summe der vom jeweiligen Grundstück abgestrahlten Geräuschemissionen die in der Planzeichnung angegebenen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet.

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

**2. Bauweise. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- (1) Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, definiert.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise Pförtnergebäude bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

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

In den einzelnen Teilbereichen des Industriegebietes sind folgende Mindestgrundstücksgrößen einzuhalten:

GI 1:	10.000 m <sup>2</sup>
GI 2:	5.000 m <sup>2</sup>
GI 3:	2.500 m <sup>2</sup>
GI 4:	2.500 m <sup>2</sup>
GI 5:	1.300 m <sup>2</sup>

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)**

- (1) Offene Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein.
- (2) Mit offenen Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- (3) In den Industriegebieten GI 2 bis GI 5 sind je Grundstück höchstens zwei Grundstückszufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 6,50 m zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- (1) Die im Plan mit M 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in ihrem Bestand zu erhalten. Flächendeckender Aufwuchs von Brombeeren und ähnlichen Sträuchern ist periodisch zu beseitigen.
- (2) Die im Plan mit M 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in Grünlandbrachen

umzuwandeln. Je 300 m<sup>2</sup> ist ein Baum I. Ordnung mittlerer Qualität anzupflanzen. Flächendeckender Aufwuchs von Brombeeren und ähnlichen Sträuchern ist periodisch zu beseitigen.

**6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- (1) Die im Plan mit Gö 1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind wie folgt anzulegen: 20 % der Gesamtfläche sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit 40 Sträucher und 5 Heister, heimische und standortgerechte Pflanzen in mindestens mittlerer Qualität, anzupflanzen. Über die gesamte Fläche ist zudem je ein Baum I. Ordnung in mindestens mittlerer Qualität in einem Abstand von im Mittel 12 m anzupflanzen. Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind die erforderlichen Schutzabstände zu vorhandenen Entsorgungsleitungen zu beachten.
- (2) Innerhalb der mit Gö 1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind unversiegelte Wirtschaftswege mit einer Breite von bis zu 3 m sowie Gleisanlagen zulässig
- (3) Die im Plan als E 1 bezeichnete Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf an maximal drei Stellen in einer Maximalbreite von je 10 m unterbrochen werden.
- (4) Die im Plan als E 3 bezeichnete Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf zu 50 % ihrer Länge zur Verbindung der Flächen für die Abfallbeseitigung unterbrochen werden.
- (5) Die mit A 1 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind
  - je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit je einem Baum I. Ordnung und zwei Bäumen II. Ordnung
  - je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit je 40 Sträuchern und 5 Heisternjeweils heimische und standortgerechte Pflanzen in mindestens mittlerer Qualität zu bepflanzen.
- (6) Die öffentlichen Grünflächen Gö 2 sowie die private Grünflächen Gp 2 sind
  - je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit je einem Baum I. Ordnung und zwei Bäumen II. Ordnung
  - je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit je 40 Sträuchern und 5 Heisternjeweils heimische und standortgerechte Pflanzen in mindestens mittlerer Qualität zu bepflanzen.
- (7) Private Stellplatzflächen sind bei einreihiger Anordnung je 4 Stellplätze und bei zweireihiger Anordnung je 8 Stellplätze mit mindestens einem einheimischen großkronigen Laubbaum I. Ordnung in mindestens mittlerer Qualität zu begrünen.

Eine Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> ist offenzuhalten und mit krautiger Vegetation zu bepflanzen und gegen Überfahung zu sichern.

- (8) Mindestens 15 % der privaten Grundstücksfläche sind
- je 300 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit je einem Baum I. Ordnung und zwei Bäumen II. Ordnung
  - je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit je 20 Sträuchern, in Gruppen, Pflanzabstand 1,50 m jeweils aus standortgerechten und heimischen Arten in mindestens mittlerer Qualität zu bepflanzen. Von den Bäumen I. Ordnung ist je ein Baum je 20 m Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von maximal 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
- (9) Wände, die auf einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> fenster- oder türlos sind, sind dauerhaft mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- (10) Dächer von Gebäude und Bauteile, deren Bauantrag nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingereicht wird, sind zu mindestens 70 % mit einer mindestens extensiven Dachflächenbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 7 cm zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht bei Umbauten oder Umnutzungen bestehender Gebäude.
- (11) Für die Qualität der Pflanzen und die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Grundsätze zur Satzung der Stadt Landau über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis c BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG vom 03. März 2000 maßgeblich.
- (12) Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.
- (13) Die vorhandenen Gehölze sowie die festgesetzten Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

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

**9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)**

Den Flächen für die Abwasserbeseitigung werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie folgende externe landespflegerischen Ausgleichsflächen zugeordnet:

- eine Teilfläche von 50% der Flurstücke 1440/21, 1440/22, 3260, Gemarkung

- Queichheim (jeweils Birnbach)
- Gemarkung Dammheim, Flurstücke 6514, 6515, 6516, 6517, 6518 (jeweils ausserhalb Deponiekörper), 4.500 m<sup>2</sup>
- Gemarkung Mörlheim, Flurstück 932/7, 1.574 m<sup>2</sup>

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

**10. Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30 °.

**11. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,2 m über OK angrenzendem Gelände und entlang der öffentlichen Straßen- und Grünflächen nur in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung oder einer Wandbegrünung zulässig.

**12. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

- (1) An der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen dürfen die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum mindestens 1 m zurückstehen.
- (4) Die Größe freistehender Werbeanlagen und Pylone darf jeweils 6,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (5) Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind unzulässig.

**13. Gestaltung der Lager, Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 (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 abzupflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

**C. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)**

**14. Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)**

Das Bebauungsplangebietes ist Teil zweier mit Rechtsverordnungen vom 13.12.2001 ausgewiesenen Wasserschutzgebiete. Aus den Schutzbestimmungen der Rechtsverordnungen können sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ergeben.

**15. Geruchsemissionen**

Das Bebauungsplangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Geruchsimmissionen. Entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, 1993) sind Anlagenerweiterungen geruchsemitterender Betriebe nur genehmigungsfähig, wenn die zu erwartende Zusatzbelastung irrelevant ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Anlage inklusive der Erweiterung nicht mehr als 2 % der Jahresstunden zur Gesamtbelastung beiträgt oder wenn sich die Erweiterung in der gerundeten Kenngröße der Gesamtbelastung nicht auswirkt.

Neuanlagen von Betrieben sind zulässig, wenn die von ihr ausgehende Geruchsbelastung entsprechend Punkt 3.3 der GIRL, Irrelevanzklausel, auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 2 % überschreitet.

**16. Altlastenverdächtige Altablagerung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine bereits technisch untersuchte Altablagerung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Diese Fläche wurde als altlastverdächtig eingestuft. Eine Nutzung dieser Fläche entsprechend den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist grundsätzlich möglich. Bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu beteiligen

Im Zuge von Genehmigungsverfahren ist mit bodenschutzrechtlichen sowie mit abfallrechtlichen Auflagen zu rechnen.

Die Lage der Altlastenverdachtsfläche, die Technische Erkundung sowie die Detailerkundung können - soweit ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann - im Stadtbauamt Landau i.d.Pfalz eingesehen werden.

**17. Anthropogene Auffüllungen**

Im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes wurden Teile der Fläche mit Materialien unbekannter Zusammensetzung aufgefüllt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge dieser Auffüllungen auch umweltbelastende Materialien eingebaut wurden. Neben der

registrierten und untersuchten Altablagerung liegen der Unteren Abfallbehörde bei der Stadt Landau keine konkreten Hinweise auf Lage und Umfang sowie Schadstoffinventar gegebenenfalls umweltrelevant belasteter Flächen vor.

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Landau zu beteiligen, damit diese aufgrund eventueller Bodenverunreinigungen sowohl hinsichtlich Bundesbodenschutzgesetz als auch Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz tätig werden kann.

### **18. Sonstige Bodenbelastungen**

Aufgrund der Nutzung als Industriegebiet wird auf den Flächen des Bebauungsplangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Daher kann eine Verunreinigung des Bodens und eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf eine Belastung des Bodens bzw. des Grundwassers bei den vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben liegen der Unteren Abfallbehörde der Stadt Landau nicht vor.

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen ist die Untere Abfallbehörde der Stadt Landau zu beteiligen, damit diese aufgrund eventueller Bodenverunreinigungen sowohl hinsichtlich Bundesbodenschutzgesetz als auch Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz tätig werden kann.

### **19. Elektroleitungen**

(1) 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. Aus Sicht des Leitungsbetreibers ist eine Wohnnutzung im Schutzstreifen nicht möglich.

(2) Im Bereich der unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird vor der Realisierung geplanter Maßnahmen eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen durch den Leitungsbetreiber sowie eine technische Abstimmung zu Änderungen und/oder Sicherungen der Leitungen erforderlich.

### **20. Gashochdruckleitung**

Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind bei Pflanzmaßnahmen die Schutzbedingungen des Leitungsbetreibers zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

## 21. Bewilligungsfeld zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bewilligungsfelder „Landau-Ost II und III“. Hierbei handelt es sich um die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

## 22. Verfüllte Bohrung

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die im Plan nachrichtlich dargestellte verfüllte Bohrung Landau 180. Die verfüllte Bohrung darf in einem Radius von 5 m weder überbaut noch abgegraben werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit muss gegeben sein.

## 23. Regenwasserversickerung

Die im Bereich der Kläranlage anfallenden Regenwässer sollen, vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde, auf dem Grundstück versickert werden. Möglich bleibt auch eine Nutzung als Brauchwasser.

## 24. Bepflanzung

Zur Bepflanzung sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

### Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Mispel	Mespilus germanica
Baumweiden	Salix spec., einheimische Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Quitte, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

### Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus



Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Strauchweiden	Salix spec., einheimische Sorten
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus