

Stadt Landau in der Pfalz
BEBAUUNGSPLAN „GS 4“
- Teiländerung -

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Godramstein nördlich der Godramsteiner Hauptstraße
und südlich des Kapellenwegs.

SATZUNGSFASSUNG VOM 09. MÄRZ 2004

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
BEARBEITER: HERR KUHN

Planungsbüro PISKE
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen
Bearbeiter: Herr VILLINGER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 (3) 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

(1) Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke sowie des Flurstücks 1/2 festgesetzt.

(2) Das Leitungsrecht wird zugunsten der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke festgesetzt.

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

Private Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

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

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter und heimischer Baum II. Ordnung mittlerer Qualität bzw. ein Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

(2) Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- oder türlos sind, sind dauerhaft mit je einer geeigneten Kletterpflanze je 2 laufende Meter

Fassaden zu begrünen.

- (3) 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 April 1999 maßgeblich.

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

7. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zugelassen.
- (2) Für Garagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig, die mit einer mindestens extensiven Dachflächenbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 5 cm zu begrünen sind.

8. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (2) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen im Bebauungsplangebiet ist auf 1,80 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Unzulässig sind Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) sowie geschlossene Metallzäune.

10. Zahl notwendiger Stellplätze

- (1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- (2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-70 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

HINWEISE

11. Bezugshöhe

Bezugshöhe für die Firsthöhenfestsetzung ist die Höhe von 162,37 m üNN an der westlichen Ecke der Einmündung der privaten Zufahrtsstraße in den Kapellenweg.

12. Niederschlagswasser

Bei der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten. Es wird daher empfohlen

- die Oberflächenversiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken
- das Niederschlagswasser im Bereich der Außenanlagen weitgehend 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 zu befestigen.

Weiter werden die Entsorgungswerke die Forderung erheben, dass der Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Oberflächenkanal eine Auffanggrube bzw. Zisterne mit einem nutzbaren Volumen von 25 l pro m² überbauter Grundfläche einschließlich Garagen, jedoch von mindestens 3 m³ vorzuschalten ist. 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.

13. Gebäudegründungen

Bei Gebäudegründungen sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

14. Denkmalschutz

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Die Verpflichtung der Baufirmen entbindet den Bauträger bzw. Bauherrn nicht

von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

15. Brandschutz

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend werden ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h angesehen. Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) unter 12,5 bar abfallen.
2. Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.
3. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr durch Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht. Die Lage der Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
4. Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen.

16. Übergangsbereiche zu den Nachbargrundstücken

Das Planungsgebiet liegt zum Teil deutlich höher als die umgebenden Grundstücke. Durch eine entsprechende Gestaltung der Böschungsbereiche ist sicherzustellen, dass vom Planungsgebiet keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke ausgehen.

17. Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Quitte, Mandel, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>