

Stadt Landau in der Pfalz

BEBAUUNGSPLAN „ND 5“

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Nußdorf, westlich des Ortskerns von Nußdorf, südlich der Kirchhohl und nördlich des Weidwiesenweges in der Gewanne "An der Kirchhohl"

SATZUNGSFASSUNG VOM 25.08.2004

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bearbeiter: Herr Rudolph, Herr Peter und Frau Denzer

Planungsbüro PISKE
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen
Bearbeiter: Herr Villinger und Frau Staiger

Inhaltsübersicht

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	2
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	2
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
5. Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	3
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	3
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	4
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbe- stimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	4
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	4
10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	6
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	7
2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	9
3. Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	9
4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	10
5. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	10
6. Antennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO).....	10
C. Auszug aus der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BnatSchG vom 29.02.2000.....	11
D. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen.....	17

Textliche Festsetzungen

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

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

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

GRZ = 0,3 als Höchstmaß

2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO):

GFZ = 0,5 als Höchstmaß

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

Traufhöhe (für 2/3 der zugehörigen Trauflänge) = zwischen 3,70 m und 4,30 m
Die Traufhöhe wird dabei von dem bis auf OK angrenzender, öffentlicher Verkehrsfläche aufgefüllten Gelände bis zu dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut gemessen.

Die Ansichtsflächen der baulichen Anlagen, gemessen als Abstand zwischen dem Schnittpunkt des angrenzenden Geländes mit der Gebäudeaußenwand und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, darf maximal 5,0 m betragen (vgl. Systemschnitt).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO) sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

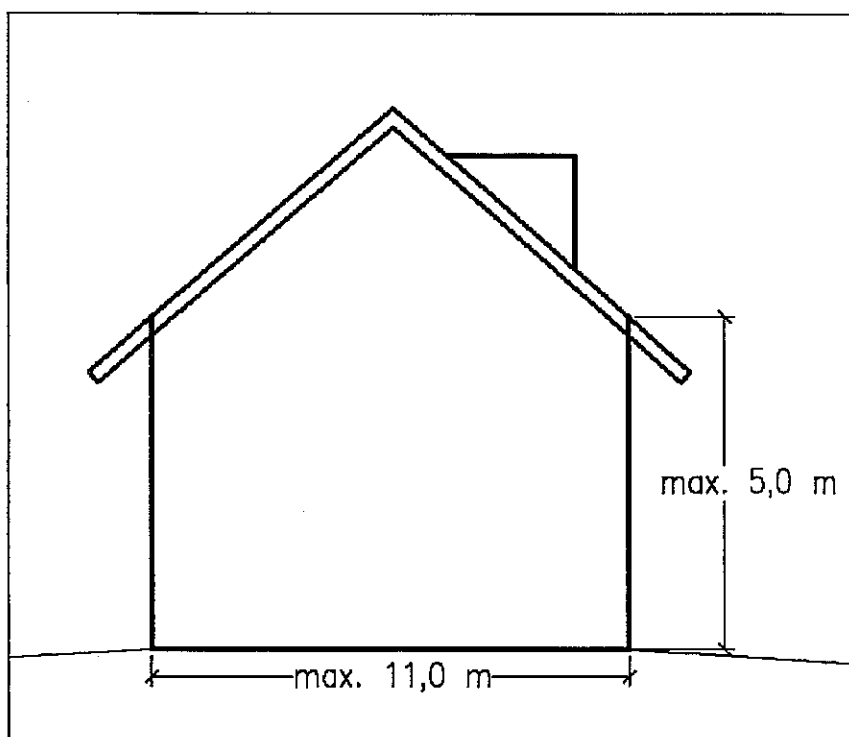
3.1. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Giebelwandbreite auf 11,0 m definiert (vgl. Systemschnitt).

Hauptgebäude dürfen maximal 2 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen.

3.2. Erker dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.

- 3.3. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Systemschnitt Ansichtsfläche und abweichende Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude wird durch Festsetzung von den Hauptfirstrichtungen gemäß der Planzeichnung bestimmt.

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

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 9,00 m.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23a BauNVO)

- 6.1. Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 5,00 m zurückstehen.
- 6.2. Nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 20 öffentliche Parkplätze anzulegen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenüberlaufbecken

Auf mindestens 12 % der Gesamtfläche bzw. über die gesamte Zaunlänge ist – außerhalb der Bereiche der Zufahrten sowie der Schutzstreifen der Zu- und Ableitungskanäle - je ein heimischer und standortgerechter Strauch mindestens mittlerer Qualität in einem Abstand von im Mittel 1,5 m zu pflanzen.

Entlang der angrenzenden öffentlichen Wege ist jeweils ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. Ordnung in einem Pflanzabstand von 7 m bis 8 m in mindestens mittlerer Qualität anzupflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind als Wiese, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 % anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1, 1.2 und 1.5 sowie Kapitel 6 Anlage C der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.2 Festsetzungen für öffentliche Grundstücke

9.2.1 Nordwestliche Randeingrünung

Auf der in der Planzeichnung mit „M 1“ bezeichneten Fläche sind entlang der Straße „An der Kirchhohl“ 5 Nußbäume von mindestens mittlerer Qualität in einem Abstand von im Mittel 7 m zu pflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind Wiesen, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 % anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1 und 1.5 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.2.2 Westliche Randeingrünung

Auf der in der Planzeichnung mit „M 2“ bezeichneten Fläche ist auf 66 % der Gesamtfläche je 100 qm Pflanzfläche ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung sowie je 40 Sträucher zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten mit mindestens mittlerer Qualität zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 % anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1, 1.2 und 1.5 sowie Kapitel 6 Anlage C der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.2.3 Südliche Randeingrünung

Die im Plan mit „M 3“, „M 4“ und „M 6“ bezeichneten Flächen sind als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und mit standortangepassten und bewährten hochstämmigen Obstgehölzen mindestens mittlerer Qualität zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanz- und der Reihenabstand hat im Mittel 7 m bis 8 m zu betragen.

Auf der im Plan mit „M 5“ bezeichneten Fläche sind über die gesamte Länge heimische und standortgerechte Laubbäume I. Ordnung in einem Pflanzabstand von 7 m bis 8 m in mindestens mittlerer Qualität anzupflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind als Wiese, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 % anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1, 1.4 und 1.5 sowie Kapitel 6 Anlage C der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.2.4 Östliche Randeingrünung

Auf der in der Planzeichnung mit „M 7“ bezeichneten Flächen sind je 100 qm Pflanzfläche 40 Sträucher sowie 5 Heister mit mittlerer Qualität zu pflanzen.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.2 sowie Kapitel 6 Anlage C der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume entlang der Straße „An der Kirchhohl“ sind hochstämmige Nussbäume mit mittlerer Qualität zu pflanzen. Die sonstigen in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden

Bäume sind als heimische hochstämmige Laubbäume mit einer Pflanzqualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm anzupflanzen.

Innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist in einem Abstand von im Mittel 20 m je ein heimischer hochstämmiger Laubbaum mit einer Pflanzqualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1 sowie Kapitel 6 Anlage C der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.3 Festsetzungen für private Grundstücksflächen

9.3.1 15 % der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern mindestens mittlerer Qualität in Reihen und/oder Gruppen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Daneben ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung mit mindestens mittlerer Qualität zu pflanzen.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1 und 1.2 sowie Kapitel 6 Anlage C der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.3.2 Fassaden, die auf einer Fläche von mehr als 25 qm fenster- oder türlos sind, sind mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 3.1 sowie Kapitel 6 Anlage C der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

9.3.3 Flachdächer sind mindestens extensiv auf einem Erdaufbau (Substratstärke) von mindestens 7 cm zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 3.2 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

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

Die im Rechtsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich

- öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

und die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich werden

- a) den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen zu 41,0 %
 - b) den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zu 59,0 %
- zugeordnet.

Den durch die Fläche für Abwasserbeseitigung verursachten Eingriffen werden die Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB im Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Fassaden

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

1.2. Dächer

1.2.1. Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°.

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen können mit einem Flachdach (bis 5° Neigung) oder einer anderen Dachneigung errichtet werden. Bei geneigten Dächern darf ein Neigungswinkel von 20° nicht unterschritten werden.

1.2.2. Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung ist – außerhalb der zur Erzeugung von Solarenergie genutzten Bereiche - nur in ziegelrot bis rotbraun zulässig.

Flachdächer, soweit nicht aus Glas, sind extensiv zu begrünen.

1.2.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf ein Drittel der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf die Hälfte der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf einer Dachseite, sowie eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachflächenfenster auf einer Dachseite ist zulässig.

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

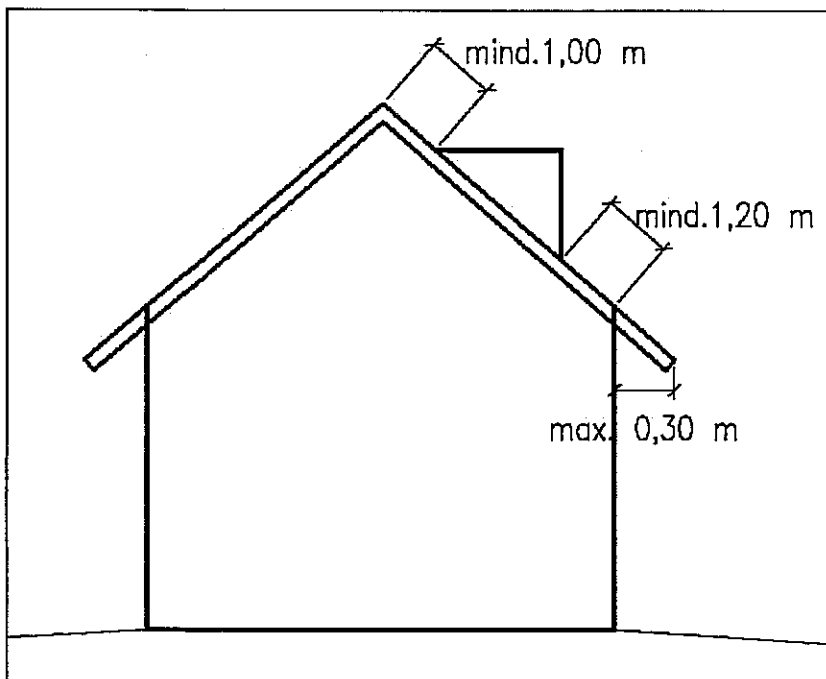
Dacheinschnitte auf der Westseite von Gebäuden entlang der westlichen Gebietsgrenze, auf der Südseite von Gebäuden entlang der südlichen Gebietsgrenze sowie auf der Nordseite von Gebäuden entlang der nördlichen Grenze sind unzulässig.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster bzw. Dacheinschnitte sind auf einer Linie, gemessen an der Unterkante der Dachaufbauten, Dachflächenfenster bzw. Dacheinschnitte anzuordnen.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und giebelseitigen Dachrand darf 2,0 m nicht unterschreiten.

Dachüberstände an Traufe und Giebel dürfen maximal 0,30 m betragen.

Mit Ausnahme von Zwerchgiebeln darf der Abstand zwischen der unteren Schnittkante der Dachaufbauten mit der Dachhaut bis zu dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenhaut und OK Dachhaut 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen der oberen Schnittkante der Dachaufbauten mit der Dachhaut bis zum First darf 1,0 m nicht unterschreiten (vgl. Systemschnitt).



Systemschnitt Dachaufbauten/Dachüberstände

1.3. Kniestöcke

Über der Decke des Erdgeschosses sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand der Gebäude, von OK Rohdecke bis zu dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und UK Dachsparren.

1.4 Erker und Wohnraumerweiterungen

Erker und Wohnraumerweiterungen (z.B. Wintergärten, Vorbauten) sind nur auf den Traufseiten der Gebäude und nicht auf den Giebelseiten zulässig.

Erker und Wohnraumerweiterungen (z.B. Wintergärten, Vorbauten) müssen mit dem umgebenden Gelände verbunden sein (Standerker). Die einzelnen Fassadenteile müssen untereinander und zur Gebäudefassade jeweils rechtwinklig angeordnet sein.

Erker und Wohnraumerweiterungen (z.B. Wintergärten, Vorbauten) sind auf die zulässige Giebelwandbreite gemäß Festsetzung 3. nicht anzurechnen.

1.5 Solaranlagen

Der Abstand zwischen Solaranlagen und giebelseitigem Dachrand darf 2,0 m nicht unterschreiten.

Solaranlagen sind auf einer Linie, gemessen an der Unterkante der Solaranlage anzuordnen.

Der Abstand der unteren Kante der Solaranlage bis zu dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut darf 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand der oberen Kante der Solaranlage bis zu dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut darf 1,0 m nicht unterschreiten.

2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m² je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m² nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Mülltonnen sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzapflanzen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.

Zu den öffentlichen Grünflächen ist eine Abböschung auf das natürliche Geländeneiveau vorzunehmen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3.

Zu den Flächen zur Abwasserbeseitigung ist eine Abböschung vorzunehmen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3.

Straßenseitig sind die Grundstücke auf Straßenniveau aufzufüllen. Die Böschungsneigung bis zur Hinterkante der Hauptgebäude darf 1:20 nicht überschreiten.

5. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die max. Höhe der Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante (Vorgartenbereich) gemessen von OK angrenzender, öffentlicher Verkehrsfläche 0,80 m nicht überschreiten. Als Materialien sind zulässig Hecken, Zäune, Mauern aus Natursteinen bzw. verputzte Mauern. Bei einer Kombination Mauer-Zaun ist die Höhe der Mauern (Sockel) auf max. 0,40 m zu begrenzen. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Mauern aus Naturstein oder verputzte Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m bezogen auf das tieferliegende Grundstück zulässig.

Zwischen zwei Baugrundstücken dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zur Fläche für die Abwasserbeseitigung sind Stützmauern generell unzulässig.

Im Bereich der Fläche für Abwasserbeseitigung ist nur ein Zaun und nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zaunanlage ist innerhalb des Erdbekens in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den Böschungskronen aufzustellen. Weiterhin gilt ein Mindestabstand von 2 m zu den privaten Grundstücken und der öffentlichen Grünfläche sowie von 4 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

6. Antennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Parabolspiegel für Satellitenempfang sind nur unterhalb der Firsthöhe zulässig.

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

Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen

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

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

1.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916,
- Bei Baumaßnahmen Berücksichtigung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen",
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14 (geringe Qualität), 14/16 (mittlere Qualität), 18/20 (hohe Qualität),
- Offenhaltung einer Baumscheibe von mindestens 4 m²,
- 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 m² großen Baumscheibe (wegen Atmung und Bodenleben) hat sich insbesondere im Siedlungsbereich bewährt.

1.2 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln

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

Erläuterung:

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

1.4 Schaffung von Streuobstwiesen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915,
- Anpflanzung von standortangepaßten und bewährten Obstgehölzen (vgl. Kap. 6) und Befestigung der Bäume,
- Anpflanzung von Obstbäumen der Sortierung 10/12,
- Einsaat Gras-/Kräutermischung,
- Maßnahmen zur Aushagerung des Standorts, z. B. Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Erstellung von Schutzeinrichtungen, insbesondere gegen Windbruch und gegen Wildverbiß,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 bis 4 Jahre.

Erläuterung:

Zur Bewahrung der traditionellen Kulturlandschaft und der traditionellen Obstgehölze, sollen diese standortangepaßten und bewährten Arten bevorzugt Verwendung finden. Ein Pflanzraster von 10 x 10 m ist üblich. Zur Entwicklung der Artenvielfalt soll der Standort ausgehagert werden. Hierzu dient der Verzicht auf chemische und mineralische Stoffe ebenso wie eine entsprechende Bewirtschaftung: einschürige Mahd (einmal jährlich) nach dem 15. Juni (Blütehöhepunkt) sowie Abtransport des Mähguts. Das Mähgut soll möglichst landwirtschaftlich (als Viehfutter) genutzt werden.

1.5 Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

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

Erläuterung:

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

3 Begrünung baulicher Anlagen

3.1 Fassadenbegrünung

- Anpflanzung von Schling-, Rank- und Kletterpflanzen, die selbstklimmend sind oder die Kletterhilfen benötigen (vgl. Kap. 6),
- Auf Wänden, die auf einer Fläche von mehr als 25 m² fenster- oder türlos sind, je eine Pflanze je 2 bis 5 lfd. m,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 bis 4 Jahre;

Erläuterung:

Die Pflanzenstandorte sollen Gebäudeöffnungen berücksichtigen.

3.2 Dachbegrünung

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

Erläuterung:

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

6 Liste geeigneter Bäume und Pflanzen für das Stadtgebiet Landaus

Abweichend von der potentiell natürlichen Vegetation haben sich in Landau weitere Arten bewährt. Die klimatische Gunstlage beförderte die Pflanzung und Nutzung insbesondere wärmeliebender Sträucher und Bäume. Diese teils jahrhundertealte Tradition soll aufrecht erhalten werden. Die speziell stadtklimaverträglichen Arten sind mit den Hinweisen "nur Innenstadtbereich" bzw. "nur Siedlungsbereich" versehen. Folgende naturräumliche Bereiche sind bei der Pflanzenauswahl in Landau zu unterscheiden:

- A) Stadtbereich Landau,
- B) Bereich Queichniederung und Bachniederungen,
- C) Bereich Lößriedel / Vorhügelzone / Haardtrand.

Diese Ausdifferenzierung folgt der im Landschaftsplan (1996, S. 8 ff.) dargestellten naturräumlichen Gliederung. Mit **A) Stadtbereich** sind die bebauten Siedlungsflächen gemeint, auf denen die typischen stadtklimatischen Effekte zu beobachten sind (erhöhte Temperatur, verringerte Verdunstungsrate, ...). Mit **B) Bereich Queichniederung und Bachniederungen** sind der landschaftliche Teilraum Nr. 221.3 "Queichschwemmfächer" sowie weitere Bachniederungen gemeint. Die Bezeichnung **C) Bereich Lößriedel / Vorhügelzone / Haardtrand** erstreckt sich auf folgende landschaftlichen Teilräume: Nr. 22.20 "Nördliche Oberhaardt", Nr. 221.4 "Schwegenheimer Lößplatte", Nr. 220.21 "Südliche Oberhaardt" und Nr. 221.24 "Offenbacher Lößplatte".

C) Bereich Lößriedel / Vorhügelzone / Haardtrand**Baumarten:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	französischer Ahorn (nur Siedlungsbereich)
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nur Siedlungsbereich)
Aesculus x camea	rotblühende Roßkastanie (nur Siedlungsbereich)
Alnus glutinosa	Erle
Betula verrucosa	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Cydonia oblonga	Quitte
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Morus alba	weißer Maulbeerbaum (nur Siedlungsbereich)
Morus nigra	schwarzer Maulbeerbaum (nur Siedlungsbereich)
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pyrus pyraster	Wildbireme
Quercus cerris	Zerreiche (nur Innenstadtbereich)
Quercus frainetto	ungarische Eiche (nur Innenstadtbereich)
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pubescens	Flaumeiche (nur Siedlungsbereich)
Quercus robur	Stieleiche
Platanus x hybrida	Platane (nur Innenstadtbereich)
Robinia pseudoacacia	Robinie (nur Innenstadtbereich)
Salix spec.	einheimische Baumweiden
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
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	echter Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose (nur Siedlungsbereich)
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix spec.	einheimische Strauchweiden in Sorten
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Liste "Obstgehölze – Hochstammsorten"**Sortenbezeichnung und Reifezeit (Genußreife der Früchte)****Für alle räumlichen Bereiche Landaus geeignet (A,B,C)****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 Stemrenette	X
Roter Boskoop	XII
Roter Zigeuner	VIII
Thurgauer Weinapfel	XI
Transparent de Croncels	IX
Weißer Winterkalvil	XI
Winterrambur	XII

Birnen

<u>Sortenbezeichnung</u>	<u>Reifezeit</u>
Alexander Lucas	X
Bosc's Flaschenbirne	X
Charles Ernest	X
Conferéce	IX
Frühe von Trévoux	VIII
Gellerts Butterbirne	IX
Gräfin von Paris	XI
Gute Luise	IX
Köstliche von Chameu	X
Nordhäuser Winterforelle	I
Oberösterreichische Weinbirne	XI
Pastorenbirne	XI
Pierre Comeille	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
Unterland	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 hi-bernica)	ohne	+ +- -	(ganze Pflanze)
Kleinblättriger Efeu (Hedera helix)	ohne	+ +- -	(ganze Pflanze)
Mauerwein (Parthenocissus quin-quefolia "Engelmannii")	ohne	+ +-	
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)	mit	+ +-	
Trompetenwinde (Campsis radicans)	mit	+	
Waldrebe (Clematis vitalba)	mit	+ +-	(ganze Pflanze)
Weinrebe (Vitis "Phoenix", weiß, und Vitis "Regent", rot; pilzresist.)	mit	+	
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	mit	+ +-	

D. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten entdeckte archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Funde sind möglichst unverändert zu belassen und gegen Verlust zu sichern. Auf die Beachtung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 78 Nr. 10 S. 159ff) wird hingewiesen.

2. Niederschlagswasser

Es wird angeregt - soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist -, das Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen einer geeigneten Wiederverwertung im Sinne einer Brauchwassernutzung und/oder einer geeigneten Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

Befestigte Flächen können - soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist - in einem wasserdurchlässigen Material ausgeführt werden (z.B. Drainsteine, Rasensteine, Drainage/Kreuzverband, Rasenfuge/Halbverband, Basaltbeton - Rasenplatten, wassergebundene Decken).

Aufgrund der im Baugebiet ND 5 vorgefundenen Bodenverhältnisse ist dabei folgendes unbedingt zu beachten:

Die Oberflächenbeläge können *wasserdurchlässig* ausgebildet werden, wenn im Bereich der Tragschicht eine Drainage mit Ableitung in eine Sickermulde, in ein Regenrückhaltebecken, eine Zisterne oder in einen Oberflächenwasserkanal vorgesehen wird.

Die Oberflächenbeläge sind jedoch *wasserundurchlässig* auszubilden, wenn im Bereich der Tragschicht *keine* Drainage vorgesehen ist. Die Oberflächen können ansonsten bei dynamischer Belastung und höherem Feuchtegehalt des Untergrundes plastisch und elastisch reagieren. Bei unzureichender Ableitung der die wasserdurchlässigen Oberflächenbeläge durchdringenden Wässer muss mit Sackungen und Setzungen des Untergrundes gerechnet werden.

3. Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Eine allgemeine Baugrundbeurteilung kann im Stadtbauamt, bei den Abteilungen Stadtplanung und Straßenbau, eingesehen werden.

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 den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.

6. Begrünungsplan zum Bauantrag

Die Einhaltung der Festsetzungen gemäß Ziffern 9.4.1 und 9.4.2 (Teil A) wird im Freistellungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt, dass den Bauunterlagen ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist.

7. Nachbarrecht

Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rh.-Pf. vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

8. Bodenschutz

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern sowie entsprechend wieder zu verwenden.

9. Erdöl-Bewilligungsfeld

Der Bebauungsplan ND 5 wird teilweise durch das Bewilligungsfeld "Landau - West I" überdeckt, das zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nebst den bei der Gewinnung anfallenden Gasen (Erdöl, Erdgas) berechtigt. Inhaberin der Bewilligung ist die Fa. Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle; die Betriebsführung obliegt der Fa. Wintershall AG, Erdölwerke in Barnstorf.

**Satzung
der
Stadt Landau in der Pfalz**

**zur
Ergänzung der textlichen Festsetzungen des
Bebauungsplanes „ND 5“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Nußdorf, westlich des Ortskerns von Nußdorf, südlich der Kirchhohl und nördlich des Weidwiesenweges in der Gewanne "An der Kirchhohl"

SATZUNGSFASSUNG
VOM 17. MÄRZ 2008

(Ergänzungen zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes ND 5 vom 25.08.2004 sind in Fettschrift und kursiv hervorgehoben, S. 10 Pkt.4)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.


Zu den öffentlichen Grünflächen ist eine Abböschung auf das natürliche Geländeniveau vorzunehmen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3.

Zu den Flächen zur Abwasserbeseitigung ist eine Abböschung vorzunehmen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3.

Straßenseitig sind die Grundstücke **von der Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze** auf Straßenniveau aufzufüllen. Die Böschungsneigung bis zur Hinterkante der Hauptgebäude darf 1:20 nicht überschreiten.

Die Satzung wurde vom Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz in seiner Sitzung am 1. April 2008 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Landau in der Pfalz, 9. April 2008
Die Stadtverwaltung


Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

am 10. April 2008

Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

am 10. April 2008