

Stadt Landau in der Pfalz

## **BEBAUUNGSPLAN E 7 – ÄNDERUNG „UNTERES RAPPENFELD“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Mörlheim, am südwestlichen Ortsrand von Mörlheim, westlich des Ortskerns und südlich des Neubaugebietes E 3

### **SATZUNGSFASSUNG VOM APRIL 2009**

(Änderungen und Ergänzungen zur Satzungsfassung vom 21.11.2005 sind in kursiver Fettschrift hervorgehoben;

Abschnitte, die von der Änderung und Ergänzung nicht betroffen sind, sind nicht aufgeführt und behalten in der Satzungsfassung vom 21.11.2005 ihre volle Gültigkeit)

---

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

---

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bearbeiter: Kajetan Lis

## Inhaltsübersicht

<b>A</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	2
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	2
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO) sowie Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	3
4.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
5.	Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	4
6.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	4
7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	4
8.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	4
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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
10.	Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	5
11.	Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.....	5
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	6
2.	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	8
3.	Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	8
4.	Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	8
5.	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	9
6.	Antennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO).....	9
<b>D</b>	<b>Allgemeine Empfehlungen und Hinweise.....</b>	<b>10</b>

## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan E 7 - Änderung

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

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

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Rechtsplans *und – soweit nicht ausdrücklich anders erwähnt – nur für den Planabschnitt II (qualifizierter Bebauungsplan).*

*Für den Planabschnitt I (einfacher Bebauungsplan) gelten ergänzend die Bestimmungen des § 34 BauGB und die Festsetzungen der gültigen Gestaltungssatzung, soweit ihr Geltungsbereich berührt ist.*

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO) *innerhalb des Planabschnittes I (einfacher Bebauungsplan)*

#### 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)

WA 1: GRZ = 0,4 als Höchstmaß

WA 2: GRZ = 0,3 als Höchstmaß

WA 3: GRZ = 0,3 als Höchstmaß

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

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

Im WA 1 ist die zulässige Traufhöhe bei giebelständigen Hauptgebäuden und bei traufständigen Gebäuden auf min. 4 m und auf max. 6,5 m festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante (*Endausbau*) *bezogen auf die Mitte des Grundstücks* der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe ist im WA 2 und WA 3 auf min. 3,70m und auf max. 5,00 m festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante (*Endausbau*) *bezogen auf die Mitte des Grundstücks* der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Um eine Behinderung des Straßenverkehrs und eine Beschädigung der Gebäude zu vermeiden, wird zusätzlich für Traufen von Straßenrandgebäuden *eine Mindesthöhe von 4 m* festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante (*Endausbau*) *bezogen auf die Mitte des Grundstücks.*

Die maximal zulässige Firsthöhe ist im WA 1 auf 10,25 m festgesetzt.

Im WA 2 und WA 3 ist die maximal zulässige Firsthöhe auf **8,0 m** festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (*Endausbau*).

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

#### 3.1 Abweichende Bauweise a1 (WA1):

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung gilt eine von der offenen Bauweise und von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Hauptgebäude sind außer zur straßenseitigen Grundstücksgrenze **mit Grenzabstand zu errichten**. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Auf Grundstücken, deren südliche Grundstücksgrenze an eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

Giebelständige Hauptgebäude dürfen von der straßenseitigen Baugrenze **maximal 1,50 m** zurückweichen.

Anbauten in offener Bauweise müssen einen Mindestabstand zur südlichen Grundstücksgrenze von 5,00 m einhalten. *Auf Grundstücken, deren südliche Grundstücksgrenze an eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.*

Anbauten an das Hauptgebäude müssen von der straßenseitigen Baugrenze einen **Mindestabstand von 5 m** einhalten, *wenn sie dem Unterbringen von Pkw dienen (Carports, **Garagen** etc.).*

#### *Hinweise:*

*Anbauten werden definiert als Garagen, Carports, Haustechnikräume, Gartenhäuser, Wohnraumerweiterungen, die vom eigentlichen Hauptbaukörper abgesetzt sind (z.B. Einliegerwohnung) und vergleichbare Gebäudeteile.*

*An das Hauptgebäude können Neubauten in Grenzbebauung auf der südlichen oder der nördlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden, wenn durch Baulast auf dem Nachbargrundstück Grenzbebauung gesichert ist (Haus-Hof-Bauweise).*

*Die Hausanschlusschächte für die Entwässerung liegen im Bereich der Bauweise WA1 im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.*

#### 3.2 Abweichende Bauweise a2 (WA 2 u. WA 3)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Giebelwandbreite auf 11,00 m definiert.

Hauptgebäude dürfen maximal 2,00 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen.

- 3.3 Erker dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.
- 3.4 Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.  
Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 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.  
*(Änderungen siehe Planzeichnung)*

Anbauten an das Hauptgebäude und Nebengebäude und Garagen sind traufständig zur öffentlichen Straßenfläche, von der das Baugrundstück erschlossen wird, zu errichten.

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

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

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

- 6.1 Gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind *Stellplätze, Carports und Garagen nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche („hintere Baugrenze“)* sowie *in den seitlichen Abstandsflächen* zulässig.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straße, von der aus sie erschlossen werden, mindestens 5,00 m zurückstehen.

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

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten (*Wohnungen*) je Wohngebäude zulässig.

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

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

10. **Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

11. **Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

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

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Rechtsplans *und nur für den Planabschnitt II (qualifizierter Bebauungsplan)*.

*Für den Planabschnitt I (einfacher Bebauungsplan) gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB und die Festsetzungen der gültigen Gestaltungssatzung, soweit ihr Geltungsbereich berührt ist.*

**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**

Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer *oder versetzte Pultdächer* zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°.

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

Untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Nebengebäude sowie Garagen sind mit einem Satteldach *oder einem Pultdach* mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zu errichten.

**1.3 Dacheindeckung**

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

**1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster**

*Dachaufbauten dürfen die Hauptfirshöhe nicht überschreiten.*

Dachaufbauten sind innerhalb des WA 1 – Gebietes bei einer Bebauung *mit zwei Vollgeschossen* nur auf der Südseite der Hauptgebäude zulässig, auf der Nordseite der Hauptgebäude und auf den Anbauten unzulässig. Bei einer Bebauung *mit einem Vollgeschoss* sind Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden und Anbauten zulässig.

Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster **darf einzeln und in der Summe 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.

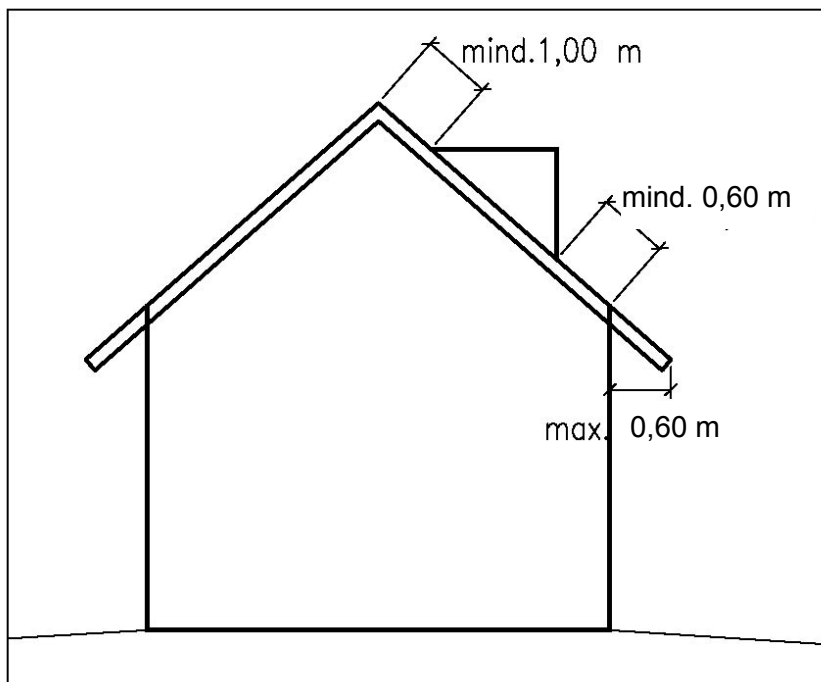
Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.

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 **1,20 m** nicht unterschreiten.

Dachüberstände an Traufen und Giebel dürfen maximal **0,60 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 **0,60 m** nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen der oberen Schnittkante der Dachaufbauten mit der Dachhaut bis zum First darf 1,0 m nicht unterschreiten.



Systemschnitt Dachaufbauten / Dachüberstände

## 1.5 Kniestöcke

Über der Decke des Erdgeschosses sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von **1,50 m** zulässig, gemessen an der Außenwand der Gebäude, von OK Rohdecke bis zu dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und UK Dachsparren.



## 1.6 Erker und Wohnraumerweiterungen

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

Erker und Wohnraumerweiterungen (z.B. Wintergärten, Vorbauten) müssen mit den 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 abweichende Bauweise a1 nicht anzurechnen.

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

## 1.7 Solaranlagen

Der Abstand zwischen Solaranlagen und giebelseitigem Dachrand darf **1,20** 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 **0,60** m nicht unterschreiten. Der Abstand der oberen Kante der Solaranlage bis **zum First** darf 1,0 m nicht unterschreiten.

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

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

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

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

## 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 bzw. zu den Flächen zur Abwasserbeseitigung ist eine Abböschung mit einem Steigungsverhältnis von 1 : 3 auf das natürliche Geländeniveau vorzunehmen.

Straßenseitig sind die Grundstücke **von der Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze** auf Straßenniveau aufzufüllen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante (Vorgartenbereich) gemessen von OK angrenzender, öffentlicher Verkehrsfläche **0,80 m** nicht überschreiten. Bei einer Kombination Mauer-Zaun ist die Höhe der Mauern im Vorgartenbereich auf maximal 0,40 m zu begrenzen

Als Materialien sind zulässig Hecken, Zäune, Mauern aus Natursteinen bzw. verputzte Mauern. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

*Zwischen vorderer Gebäudekante und rückwärtiger Baugrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80m, gemessen von OK angrenzender, öffentlicher Verkehrsfläche, zulässig.*

*Im rückwärtigen Bereich (ab der rückwärtigen Baugrenze) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80m, gemessen von dem natürlichen Gelände, zulässig.*

Mauern aus Naturstein oder verputzte Mauern sind *zwischen vorderer Gebäudekante und rückwärtiger Baugrenze sowie im rückwärtigen Bereich* nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, *gemessen von den jeweils genannten Bezugspunkten*, zulässig. *Die Höhe der Mauer ist auf die Gesamthöhe der Einfriedung anzurechnen.*

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

## 6. Antennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

*Keine Änderungen oder Ergänzungen in diesem Kapitel*

## 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 E 7 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 Wasser muss mit Sackungen und Setzungen des Untergrundes gerechnet werden.

### 3. Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Eine allgemeine Baugrundbeurteilung kann im Stadtbauamt, bei den Abteilungen Stadtplanung und Straßenbau, eingesehen werden.

### 4. Kellerentwässerung

Die Berechnung und Bemessung des Kanalnetzes kann eine absolute Sicherheit gegen Rückstau in die Hausanschlüsse nicht garantieren. Dies gilt vor allem für Gebäude mit Einläufen unter der Straßenhöhe. Die Einläufe sollten hier durch Rückstaudoppelverschlüsse gesichert sein. Nach DIN 1986 gilt als Rückstauenebene die Straßenoberkante der Anschlussstelle. Eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle ist nicht möglich.

### 5. 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.

6. **Bautechnik**  
Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.
7. **Begrünungsplan zum Bauantrag**  
Die Einhaltung der Festsetzungen gemäß Ziffern 9.2.1 und 9.2.2 (Teil A) wird im Freistellungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt, dass den Bauunterlagen ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist.
8. **Nachbarrecht**  
Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rh.-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.
9. **Bodenschutz**  
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
10. **Immissionsschutz**  
Die an das Dorfgebiet bzw. an die landwirtschaftlichen Betriebe heranrückende Wohnbebauung wird vor allem saisonal höheren Immissionen als im Allgemeinen Wohngebiet üblich ausgesetzt sein.
11. ***Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen***

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des unter Betriebsführung der Wintershall Holding AG, Erdölwerke, stehenden Bewilligungsfeldes „Landau Ost IV“ der von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH & Co. KG, Celle. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.*

*Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich keine zu berücksichtigende Bohrung oder Anlage. Auch Planungen für bergbauliche Vorhaben liegen nicht vor.*

**Stadt Landau in der Pfalz**

## **BEBAUUNGSPLAN „E 7“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Mörlheim, am südwestlichen Ortsrand von Mörlheim, westlich des Ortskerns und südlich des Neubaugebietes E 3

**SATZUNGSFASSUNG  
VOM 21.11.2005**

---

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bearbeiterin: Nicole Bellaire**

## Inhaltsübersicht

<b>A</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	2
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) .....	2
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO) sowie Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	3
4.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
5.	Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	4
6.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	4
7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	4
8.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	4
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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	4
10.	Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	7
11.	Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB .....	8
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	9
2.	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	11
3.	Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	11
4.	Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	11
5.	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	11
6.	Antennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO) .....	12
<b>C</b>	<b>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.....</b>	<b>13</b>
<b>D</b>	<b>Allgemeine Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>21</b>

## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan E 7

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

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

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Rechtsplans.

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO)

#### 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)

WA 1: GRZ = 0,4 als Höchstmaß

WA 2: GRZ = 0,3 als Höchstmaß

WA 3: GRZ = 0,3 als Höchstmaß

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

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

Im WA 1 ist die zulässige Traufhöhe bei giebelständigen Hauptgebäuden und bei traufständigen Gebäuden auf min. 4 m und auf max. 6 m festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe ist im WA 2 und WA 3 auf min. 3,70m und auf max. 4,50 m festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Um eine Behinderung des Straßenverkehrs und eine Beschädigung der Gebäude zu vermeiden, wird zusätzlich für Traufen von Straßenrandgebäuden eine Mindesthöhe von 4 m festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist im WA 1 auf 10,25 m festgesetzt.

Im WA 2 und WA 3 ist die maximal zulässige Firsthöhe auf 7,50 m festgesetzt, gemessen ab Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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

#### 3.1 Abweichende Bauweise a1 (WA1):

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung gilt eine von der offenen Bauweise und von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Hauptgebäude sind außer zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand zu errichten. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Auf Grundstücken, deren südliche Grundstücksgrenze an eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

Giebelständige Hauptgebäude dürfen von der straßenseitigen Baugrenze maximal 1,50 m zurückweichen.

Anbauten an das Hauptgebäude sind auf der nördlichen Grundstücksgrenze in einseitiger Grenzbebauung oder mit Grenzabstand zulässig.

An das Hauptgebäude können Anbauten in Grenzbebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden, wenn durch Baulast auf dem Nachbargrundstück Grenzbebauung gesichert ist.

Anbauten in offener Bauweise müssen einen Mindestabstand zur südlichen Grundstücksgrenze von 5 m einhalten.

Anbauten an das Hauptgebäude müssen von der straßenseitigen Baugrenze einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

#### 3.2 Abweichende Bauweise a2 (WA 2 u. WA 3)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Giebelwandbreite auf 11,00 m definiert.

Hauptgebäude dürfen maximal 2,00 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen.

#### 3.3 Erker dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.

#### 3.4 Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 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.



Anbauten an das Hauptgebäude und Nebengebäude und Garagen sind traufständig zur öffentlichen Straßenfläche, von der das Baugrundstück erschlossen wird, zu errichten.

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

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt im Bereich des WA 1 17,00 m.

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt in den Bereichen WA 2 und WA 3 12,00 m.

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

6.1 Gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straße, von der aus sie erschlossen werden, mindestens 5,00 m zurückstehen.

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

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 29 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

9.1 Festsetzungen für öffentliche Grundstücke

9.1.1 Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen von wasserundurchlässigen Belägen

Auf den im Plan mit „M1“ und „M2“ gekennzeichneten Flächen ist im Bereich geplanter öffentlicher Grünflächen die vorhandene wasserundurchlässige Versiegelung einschließlich des Unterbaus auszubauen und abzufahren. Anstehender gewachsener Unterboden ist zu lockern und mit Oberboden geländegleich aufzuschütten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 4.1 der Anlage B zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

### 9.1.2 Südliche Randeingrünung

Auf der im Plan mit „M2“ gekennzeichneten Fläche ist südlich des Billigheimer Wegs über die gesamte Länge je ein Baum I. Ordnung in einem Pflanzabstand von im Mittel 8 m in mindestens mittlerer Qualität anzupflanzen.

Die Gesamtfläche „M2“ ist als Wiese, artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1), mit einem Kräuteranteil von 30 % einzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

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

Auf der im Plan mit „M1“ gekennzeichneten Fläche ist entlang der Planstraße über die gesamte Länge je ein Baum I. Ordnung in einem Pflanzabstand von im Mittel 8 m in mindestens mittlerer Qualität anzupflanzen.

Auf der im Plan mit „M1“ und „M3“ gekennzeichneten Fläche sind auf 66 % der Gesamtfläche je 100 m<sup>2</sup> ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung, sowie 40 heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen und Sträuchern sind Arten mit mindestens mittlerer Qualität zu pflanzen.

Die verbleibende Pflanzfläche der im Plan mit „M1“ und „M3“ gekennzeichneten Fläche ist als Wiese, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % einzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Der Schottergleiskörper innerhalb der Fläche „M1“ ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen sowie extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.2, 1.5 und Kapitel 6 der Anlage B zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

### 9.1.3 Westliche Randeingrünung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung, Entwässerungsgraben

Auf der Fläche der westlichen Randeingrünung (in der Planzeichnung mit „M 4“ gekennzeichneten Flächen) sind auf 66 % der Gesamtfläche je 100 m<sup>2</sup> drei Bäume II. Ordnung, sowie 40 heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. In axialer Verlängerung zu den vier öffentlichen Fußwegen ist ein Sichtkorridor mit einer mittleren Breite vom 5 m von Gehölzpflanzungen dauerhaft frei zu halten. Bei den Baumpflanzungen und Sträuchern sind Arten mit mindestens mittlerer Qualität zu pflanzen.

Die verbleibende Pflanzfläche ist als Wiese, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 % einzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.2, 1.5 und Kapitel 6 der Anlage B zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeiträge der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

Auf den in der Planzeichnung mit „M5“ gekennzeichneten Flächen sind je 100 m<sup>2</sup> drei heimische und standortgerechte Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen sind Arten mit mindestens mittlerer Qualität zu pflanzen.

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

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1, 1.5 und Kapitel 6 der Anlage B zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeiträge der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

#### 9.1.4 Nördliche Randeingrünung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung, Renaturierung Brünnelgraben

Auf der Fläche des nördlichen Gewässerrandstreifens (im Plan mit „M7“ gekennzeichnete Flächen) sind alle bestehenden standortgerechten Gehölze zu erhalten. Alle nicht standortgerechten Gehölze sind zu entfernen.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 2.2, § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeiträge der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

Auf der Fläche des südlichen Gewässerrandstreifens (im Plan mit „M6“ gekennzeichnete Flächen) sind auf je 100 m<sup>2</sup> je ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung, sowie 40 heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen und den Sträuchern sind Arten mit geringerer Qualität zu pflanzen.

Die verbleibende Pflanzfläche ist als Wiese, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 % einzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1, 1.5 und Kapitel 6 der Anlage B zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeiträge der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

#### 9.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist in dem Abschnitt zwischen Billigheimer Weg und Mörlheimer Hauptstraße die Nordseite der Haupterschließungsstraße im Mittel je 8,00 m Straßenlänge mindestens mit einem Baum I. Ordnung mit mindestens mittlerer Pflanzqualität zu bepflanzen.

Innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind in dem Abschnitt zwischen Billigheimer Weg und An den Thoräckern im Mittel je 18,00 m Straßenlänge Baumreihen mit je 4 Bäumen in der Haupterschließungsstraße wechselseitig zu bepflanzen. In

den Stichstraßen sind auf der Südseite je 3 Bäume zu pflanzen. Die Wendeplätze sind mittig zu bepflanzen. Zu verwenden ist eine heimische hochstämmige Laubbaumart mit einer Pflanzqualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

Im übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1 und Kapitel 6 der Anlage B zu § 2 Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

## 9.2 Festsetzungen für private Grundstücksflächen

- 9.2.1 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 m<sup>2</sup> 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 B 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 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 B der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Landau in der Pfalz vom 29.02.2000.

## 10. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Rechtsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich

- öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich
- öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich
- externe Fläche des Landauer Ökokontos (6.990 qm) in der Gemarkung Mörlheim, Flurstücksnummer 324 – Ökokontofläche 1; in Verbindung mit folgenden Maßnahmenfestsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Stilllegung der Ackerfläche, Einsaat von Grünland und Entwicklungspflege (Mahd) auf drei Jahre
- externe Fläche des Landauer Ökokontos in der Gemarkung Mörlheim, Flurstücksnummer 1063 – Ökokontofläche Nr. 2 (2.294 qm) ; Teilfläche 1.800 qm in Verbindung mit folgenden Maßnahmenfestsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Stilllegung der Ackerfläche, Einsaat von Grünland und Entwicklungspflege (Mahd) auf drei Jahre

werden

- a, den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffe zu 37,7 %
- b, den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zu 62,3 % zugeordnet.

## 11. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1. Die Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der im Plan als Teilgebiet A gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplangebietes werden mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes sofort rechtswirksam.

Der durch das Teilgebiet A geplante Eingriff wird im Gebiet durch Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmenflächen M 4, M 5, M 6 und M 7 im Teilgebiet A, und durch die Festsetzung der externen Ökokontofläche Nr. 1 mit einer Teilfläche von 6.100 qm (Gesamtgröße Ökokontofläche Nr. 1 = 6.690 qm) ausgeglichen.

2. Die Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der im Plan als Teilgebiet B gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplangebietes werden dann rechtswirksam, wenn diejenigen gewidmeten Bahnflächen entwidmet sind, auf denen die geplante südliche Erschließung des Plangebietes liegt. Die Erschließung des Plangebietes von Süden über den Anschluss Mörlheimer Hauptstraße (K1) muss gewährleistet sein.

Bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit des Teilgebietes B genießen die bestehenden zulässigen Nutzungen gemäß § 35 BauGB Bestandsschutz.

Der durch das Teilgebiet B geplante Eingriff wird im Gebiet durch Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmenflächen M 4 und M 5 im Teilgebiet B, und durch die Festsetzung der externen Ökokontofläche Nr. 1 mit einer Teilfläche von 590 qm (Gesamtgröße Ökokontofläche Nr. 1 = 6.690 qm) und durch die Festsetzung der externen Ökokontofläche Nr. 2 mit einer Teilfläche von 1.800 qm (Gesamtgröße Ökokontofläche Nr. 2 = 2.294 qm) ausgeglichen.

Werden weitere Teilflächen der gewidmeten Bahnflächen entwidmet, so dass die geplanten öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 3, realisiert werden können, dann werden diese Flächen und Maßnahmen dem Ökokonto zugeführt.

**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**

Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°.

Gegenüberliegende Dachseiten sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

Untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Nebengebäude sowie Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zu errichten.

**1.3 Dacheindeckung**

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

**1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster**

Dachaufbauten, die die Hauptfirshöhe nicht überschreiten sind innerhalb des WA 1 – Gebietes bei einer zweigeschossigen Bebauung nur auf der Südseite der Hauptgebäude zulässig, auf der Nordseite der Hauptgebäude und auf den Anbauten unzulässig. Bei einer eingeschossigen Bebauung sind Dachaufbauten, die die Hauptfirshöhe nicht überschreiten auf den Hauptgebäuden und Anbauten zulässig.

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 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.

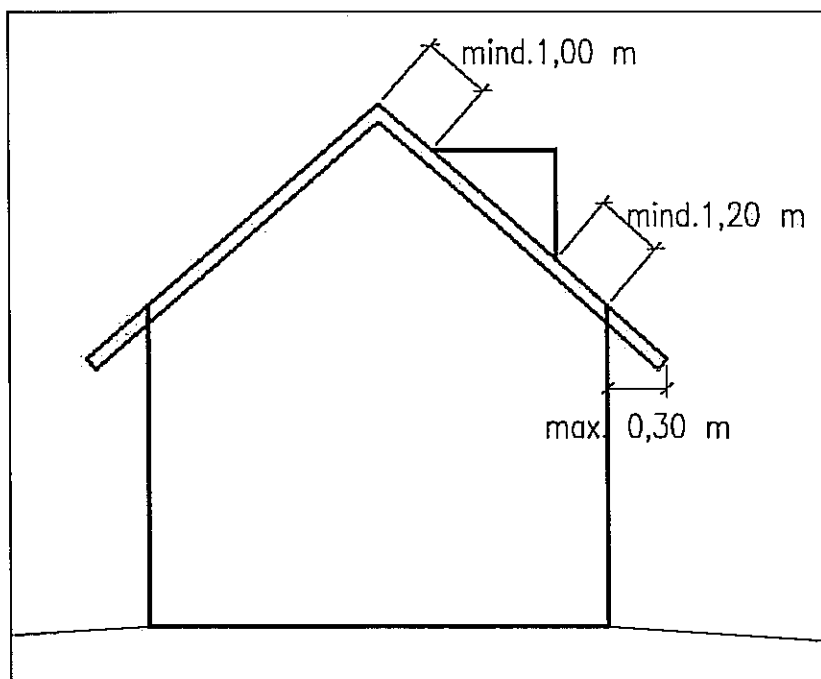
Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.

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 2,00 m nicht unterschreiten.

Dachüberstände an Traufen 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 Gebäudeaußenwand 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.



Systemschnitt Dachaufbauten / Dachüberstände

### 1.5 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.

### 1.6 Erker und Wohnraumerweiterungen

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

Erker und Wohnraumerweiterungen (z.B. Wintergärten, Vorbauten) müssen mit den 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 abweichende Bauweise a1 nicht anzurechnen.

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

#### 1.7 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 an Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,25 m<sup>2</sup> je Einzelschild zulässig. Mehrere Einzelschilder dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> 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 bzw. zu den Flächen zur Abwasserbeseitigung ist eine Abböschung mit einem Steigungsverhältnis von 1 : 3 auf das natürliche Geländeneiveau vorzunehmen.

Straßenseitig sind die Grundstücke auf Straßenniveau aufzufüllen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante



(Vorgartenbereich) gemessen von OK angrenzender, öffentlicher Verkehrsfläche 0,30 m nicht überschreiten. Als Materialien sind zulässig Hecken, Zäune, Mauern aus Natursteinen bzw. verputzte Mauern.

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. Bei einer Kombination Mauer-Zaun ist die Höhe der Mauern auf maximal 0,40 m zu begrenzen. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

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

#### **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 DER VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN NACH § 135C BAUGB I.V.M. § 8A ABS. 1 BNATSCHG VOM 29.02.2000**

**III.  
Anlage  
zu § 2 Abs. 3**

**der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB i. V. m. § 8a Abs. 1 BNatSchG:**

**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 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 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.

**1.3 Anlage standortgerechter Wälder**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915,
- Aufforstung mit standortgerechten Arten,
- 3.500 Stück je ha, Pflanzen 3-5 jährig, Höhe 80-120 cm,
- Erstellung von Schutzeinrichtungen, insbesondere gegen Windbruch und gegen Wildverbiss,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre.

**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.

**2 Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen****2.1 Herstellung von Stillgewässern**

- Aushub und Einbau bzw. Abfuhr des anstehenden Bodens,
- ggf. Abdichtung des Untergrundes,
- Sicherung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens, Untersagung des Einsatzes von chemischen Stoffen,
- Anpflanzung standortangepasster, bewährter Pflanzen (vgl. Kapitel 6),
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 bis 4 Jahre.

**Erläuterung:**

In Landau besteht noch wenig Erfahrung mit der Herstellung von Stillgewässern als Ausgleichsmaßnahme. Standortgerechte Pflanzen aus dem selben Naturraum können z. B. durch Samentransfer gewonnen werden.

**2.2 Renaturierung von Still- und Fließgewässern**

- Offenlegung und Rückbau von technischen Ufer- und Sohlbefestigungen, gegebenenfalls fachgerechte Entsorgung unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Richtlinien,
- Gestaltung der Ufer und Einbau natürlicher Baustoffe unter Berücksichtigung ingenieurbio-logischer Vorgaben,
- Sicherung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens, Untersagung des Einsatzes von chemischen Stoffen,
- Anpflanzung standortangepasster, bewährter Pflanzen (vgl. Kap. 6),
- Entschlammung,
- die Vorgaben des Gewässerpflegeplanes der zuständigen Wasserbehörde sind zu berücksichtigen,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 bis 4 Jahre;

**Erläuterung:**

In Landau besteht noch wenig Erfahrung mit der Renaturierung von Still- und Fließgewässern als Ausgleichsmaßnahme. Falls technische Sohlenbefestigungen "zurückgebaut" werden, so ist für eine fachgerechte Entsorgung des Abfalls zu sorgen. Standortgerechte Pflanzen aus dem selben Naturraum können z. B. durch Samentransfer gewonnen werden.

**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 Grasmaten 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, breitfugiges 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.

## 5 Maßnahmen zur Extensivierung der Landnutzung

### 5.1 Umwandlung von Acker bzw. intensivem Grünland in Acker- und Grünlandbrache

- Nutzungsaufgabe,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

### 5.2 Umwandlung von Acker in Ruderalflur

- Gegebenenfalls Abtragen und Abtransport des Oberbodens, gegebenenfalls Abmagerung des Standorts, z. B. durch das großflächige Einarbeiten von Sand in den Boden,

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre;

**Erläuterung:**

Zur Entwicklung der Artenvielfalt wird ein magerer Standort bzw. die Ausmagerung des Standorts gefordert.

**5.3 Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland**

- Bodenvorbereitung ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens, gegebenenfalls Abmagerung des Standorts, z. B. durch das großflächige Einarbeiten von Sand in den Boden,
- Einsaat von autochthonen Wiesengräsern und -kräutern,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

**Erläuterung:**

Zur Entwicklung der Artenvielfalt wird ein magerer Standort bzw. die Ausmagerung des Standorts gefordert.

**5.4 Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland**

- Nutzungsreduzierung, z. B. Reduzierung der Beweidungsdichte in Großvieheinheit pro Hektar (GVE/ha),
- Aushagerung durch Mahd und Verwertung oder Abtransport des Mähguts,
- bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre.

**Erläuterung:**

Zur Entwicklung der Artenvielfalt wird ein magerer Standort bzw. die Ausmagerung des Standorts gefordert. Gräben sollten in Landau nicht an jeder Stelle verfüllt werden, da sie u. a. dem Hochwasserschutz dienen und ihr Wasservorrat zur Bewässerung in niederschlagsarmen Zeiten genutzt wird.

**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 Löbriedel / 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 Löbriedel / Vorhügelzone / Haardtrand** erstreckt sich auf folgende landschaftlichen Teilräume: Nr. 22.20 „Nördliche Oberhaardt“, Nr. 221.4 „Schwegheimer Löbplatte“, Nr. 220.21 „Südliche Oberhaardt“ und Nr. 221.24 „Offenbacher Löbplatte“.

***B) Bereich Queichniederung und Bachniederungen*****Baumarten:**

Acer campestre

Feldahorn

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nur Siedlungsbereich)
Aesculus x carnea	rotblühende Roßkastanie (nur Siedlungsbereich)
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
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)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Platanus x hybrida	Platane (nur Innenstadtbereich)
Robinia pseudoacacia	Robinie (nur Innenstadtbereich)
Salix spec.	einheimische Baumweiden in Sorten
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 Arten und Sorten

**Straucharten:**

Acer campestre	Feldahorn	ungiftig
Corylus avellana	Haselnuß	ungiftig
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	wenig giftig (Blätter, Früchte)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	stark giftig (ganze Pflanze)
Frangula alnus	Faulbaum	ungiftig
Ligustrum vulgare	Liguster	wenig giftig (ganze Pflanze)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	wenig giftig (Beeren)
Rhamnus cathartica	echter Kreuzdorn	wenig giftig (Rinde+unreife Früchte)
Rosa canina	Heckenrose	ungiftig
Rosa gallica	Essigrose	ungiftig
Rosa glauca	Hechtrose	ungiftig
Rosa multiflora	vielblütige Rose (nur Siedlungsbereich)	ungiftig
Rosa rubiginosa	Zaunrose	ungiftig
Salix spec.	einheimische Strauch- weiden in Sorten	ungiftig
Sambucus nigra Beeren)	schwarzer Holunder	wenig giftig (ganze Pflanze, nicht Blüten u. reife
Sambucus racemosa	roter Holunder	siehe oben
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	giftig
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	giftig

**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 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
Vereinsdéchantsbirne	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
Czernowitz	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

## 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 E 7 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, DIN 4020, DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Eine allgemeine Baugrundbeurteilung kann im Stadtbauamt, bei den Abteilungen Stadtplanung und Straßenbau, eingesehen werden.

### 4. Kellerentwässerung

Die Berechnung und Bemessung des Kanalnetzes kann eine absolute Sicherheit gegen Rückstau in die Hausanschlüsse nicht garantieren. Dies gilt vor allem für Gebäude mit Einläufen unter der Straßenhöhe. Die Einläufe sollten hier durch Rückstaudoppelschlüsse gesichert sein. Nach DIN 1986 gilt als Rückstauenebene die Straßenoberkante der Anschlussstelle. Eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle ist nicht möglich.

### 5. 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.

6. **Bautechnik**  
Bei der Auswahl der bautechnischen Produkte sollte den Aspekten der Umweltverträglichkeit Rechnung getragen werden.
7. **Begrünungsplan zum Bauantrag**  
Die Einhaltung der Festsetzungen gemäß Ziffern 9.2.1 und 9.2.2 (Teil A) wird im Freistellungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt, dass den Bauunterlagen ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist.
8. **Nachbarrecht**  
Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rh.-Pf. vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.
9. **Bodenschutz**  
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
10. **Immissionsschutz**  
Die an das Dorfgebiet bzw. an die landwirtschaftlichen Betriebe heranrückende Wohnbebauung wird vor allem saisonal höheren Immissionen als im Allgemeinen Wohngebiet üblich ausgesetzt sein.