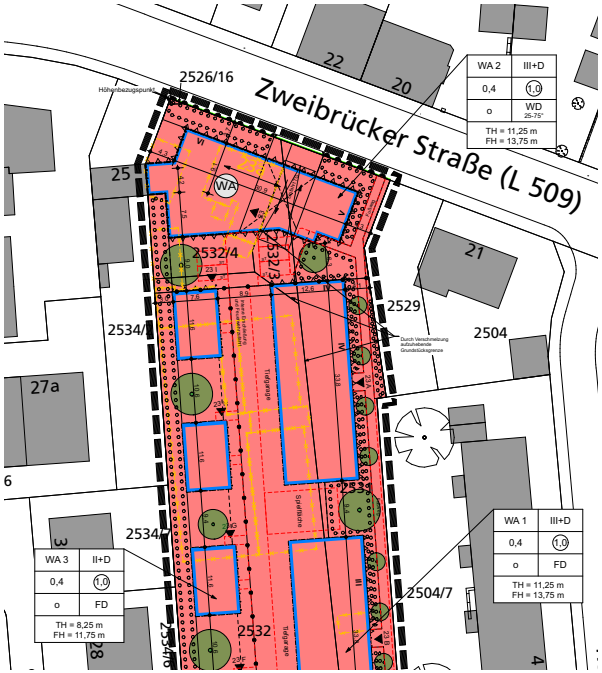
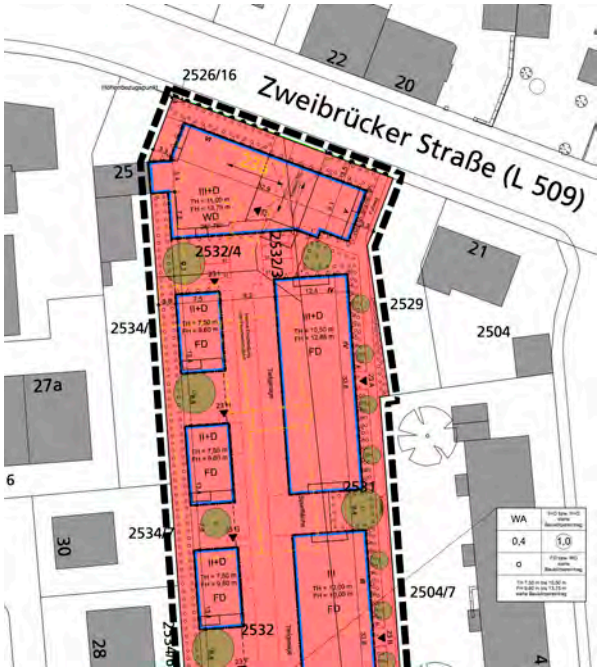
Tabellarische Gegenüberstellung der Änderungen

Nr.	Entwurfsfassung vom April 2019 zur Offenlage	überarbeitete Entwurfsfassung vom Januar 2020 zur erneuten Offenlage	Art der Änderung
			<u>Plandarstellung</u>
1			- Entfall der Aufteilung in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen (WA1, WA2, WA3), unterschiedliche Festsetzungen sind nun den einzelnen Baukörpern (Baugrenzen) eingeschrieben - Anpassung der zulässigen Höhen (TH und FH) entsprechend den Höhen des VEP, zuzüglich Höhenzuschlägen von jeweils ca. 0,20 m auf die geplante Bebauung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan - Reduktion der Geschossigkeit der zwei südlichen Mehrfamilienhäuser auf 3 Vollgeschosse unter Wegfall des Staffelgeschosses - geringfügige Erweiterung der Baufelder bei gleichbleibender Gebäudegröße, um die geplanten Balkone und Terrassen ebenfalls abzudecken.

Nr.	Entwurfsfassung vom April 2019 zur Offenlage	überarbeitete Entwurfsfassung vom Januar 2020 zur erneuten Offenlage	Art der Änderung
			<u>Textliche Festsetzungen</u>
2	**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)** Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 und § 20 BauNVO sind zulässig. Zur internen Gebietserschließung und zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf und unter dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze) darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zur Kompensation sind die Flächen der über die 50% Überschreitung (GRZ II = 0,6) hinausgehenden zusätzlichen Flächennutzung als wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Die Traufhöhe (TH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (OK Gehweg an der Grundstücksgrenze) an der das Grundstück erschließenden Seite am Grenzpunkt zum angrenzenden Flurstück Nr. 2534/2 (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Höhenbezugspunkt“ eingetragen). Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Brüstungs-Oberkante/Attika des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt. Stadtverwaltung Landau - Stadtbauamt Seite 3	**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)** Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone sowie die geplanten Baukörper (vgl. Planzeichnung) über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 und § 20 BauNVO sind zulässig. Zur internen Gebietserschließung und zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf und unter dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze) darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zur Kompensation sind die Flächen der über die 50% Überschreitung (GRZ II = 0,6) hinausgehenden zusätzlichen Flächennutzung als wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude (Außenwände) in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind nicht mitzurechnen. Die Traufhöhe (TH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (OK Gehweg an der Grundstücksgrenze) an der das Grundstück erschließenden Seite am Grenzpunkt zum angrenzenden Flurstück Nr. 2534/2 (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Höhenbezugspunkt“ eingetragen). Bei Stadtverwaltung Landau - Stadtbauamt Seite 3	<u>Seite 3, „Teil A, 2 Maß der baul. Nutzung“</u> - Textanpassung aufgrund des Entfalls der Aufteilung in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen (WA1, WA2...) - Präzisierung zur Ermittlung der Geschossflächenzahl
3	Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“- Textl. Festsetzungen Entwurf - Stand: April 2019 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Oberkanten der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (wie vor definiert). Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Staffelgeschosses als oberer Bezugspunkt. Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils der nördlichste Grenzpunkt des Plangebietes, zwischen Flurstück Nr. 2526/16 und 2534/2, an der Zweibrücker Straße, siehe Planeintrag im Planteil.	Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“- Textl. Festsetzungen Entwurf - Stand: Oktober 2019 Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Brüstungs-Oberkante/Attika des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt. Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Oberkanten der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (wie vor definiert). Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Staffelgeschosses als oberer Bezugspunkt. Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils der nördlichste Grenzpunkt des Plangebietes, zwischen Flurstück Nr. 2526/16 und 2534/2, an der Zweibrücker Straße, siehe Planeintrag im Planteil. Dachgeschosse oder Staffelgeschosse (Angabe „+D“ in der Nutzungsschablone bzw. Baukörpereintrag) sind nur als Nicht-Vollgeschosse gemäß Landesbauordnung zulässig.	<u>Seite 4, „Teil A, 2 Maß der baul. Nutzung“</u> - Präzisierung bezüglich der Zulässigkeit von Dach- bzw. Staffelgeschossen (+D) als nicht-Vollgeschosse, entsprechend dem Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Entwurfsfassung vom April 2019 zur Offenlage	überarbeitete Entwurfsfassung vom Januar 2020 zur erneuten Offenlage	Art der Änderung
4	Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“- Textl. Festsetzungen Entwurf - Stand: April 2019 **TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO** **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) 1.1. Dachform und -neigung Zulässig sind im WA 1 und WA 3 ausschließlich Flachdächer. Im WA 2 sind Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25°, sowie die Ausbildung eines Mansarden-Geschosses mit Dachneigung bis 75° und Kniestöcke bis zur angegebenen maximalen Traufhöhe zulässig. Im straßenabgewandten Bereich sind auch Flachdachflächen zulässig. Die Dachflächen von Walmdächern müssen die gleiche Dachneigung haben. Dachgauben auf geneigten sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.	Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“- Textl. Festsetzungen Entwurf - Stand: Oktober 2019 **TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO** **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) 1.1. Dachform und -neigung Am Baukörper der straßenseitigen Bebauung sind Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25°, sowie die Ausbildung eines Mansarden-Geschosses mit Dachneigung bis 75° und Kniestöcke bis zur angegebenen maximalen Traufhöhe zulässig. Im straßenabgewandten Bereich des Baukörpers sind auch Flachdachflächen zulässig. Für die dahinter liegende Bebauung der Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dachflächen von Walmdächern müssen die gleiche Dachneigung haben. Dachgauben auf geneigten Dächern sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Dachformen und -Neigungen zulässig.	<u>Seite 8, „Teil B, 1 Äußere Gestaltung...“</u> - Textanpassung aufgrund des Entfalls der Aufteilung in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen (WA1, WA2...)
5	1.3 Fassadengestaltung Für die Außenwandflächen sind nur Putz und zulässig. Zur Fassadengestaltung sind in untergeordneten Teilflächen (max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche) auch andere Materialien zulässig. Fassaden sind überwiegend in gebrochenem weiß zu gestalten. Zur Fassadengestaltung sind in Teilflächen auch kräftige, nicht grelle Farben zulässig. Für die Baukörper der zweigeschossigen Bebauung im WA 3 ist eine vollflächig farbige Gestaltung zulässig. Hierzu sind abgetönte Farben zu verwenden.	1.3 Fassadengestaltung Für die Außenwandflächen sind nur Putz und Sichtmauerwerk zulässig. Zur Fassadengestaltung sind in untergeordneten Teilflächen (max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche) auch andere Materialien zulässig. Fassaden sind überwiegend in gebrochenem weiß zu gestalten. Zur Fassadengestaltung sind in Teilflächen auch kräftige, nicht grelle Farben zulässig. Für die Baukörper der zweigeschossigen Bebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine vollflächig farbige Gestaltung zulässig. Hierzu sind abgetönte Farben zu verwenden.	- Textergänzung entsprechend dem Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Textanpassung aufgrund des Entfalls der Aufteilung in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen (WA1, WA2...)
6	**3 Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzaun) vorzusehen und in einer Höhe von 1,00 bis 1,20 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück). Einfriedungen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken hin sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück).	**3 Einfriedungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzaun) vorzusehen und in einer Höhe von 1,00 bis 1,20 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück). Einfriedungen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken hin sind nur in Form von Hecken und/oder durchsichtigen Zäunen (z.B. Gitterzaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (Bezugshöhe: OK eigenes Grundstück). An der Zufahrt zur L 509 (Zweibrücker Straße) ist eine ausreichende Sicht (gemäß RASt06) dauerhaft freizuhalten.	<u>Seite 9, „Teil B, 3 Einfriedungen“</u> - Textergänzung entsprechend dem Hinweis des LBM im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Entwurfsfassung vom April 2019 zur Offenlage	überarbeitete Entwurfsfassung vom Januar 2020 zur erneuten Offenlage	Art der Änderung
7	**5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO) Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen.	**5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO) Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Fahrradabstellanlagen und Müllbehältern sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und in geeigneter Weise zu umpflanzen. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Landesstraße (L 509, Zweibrücker Straße) ist nicht zulässig.	Seite 10, „Teil B, 3 Sonstige...“ - Textergänzung entsprechend dem Hinweis des LBM im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
8	**10 Vorschriftennachweis** Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschritten und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.	**10 Hinweise zu dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Landau-Südwest“** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Landau-Südwest“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. **11 Vorschriftennachweis** Die den Plangrundlagen zugrunde liegenden Vorschritten und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.	Seite 15, „Teil C, 10 Hinweise“ - Textergänzung entsprechend dem Hinweis der Wintershall Dea GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Entwurfsfassung vom April 2019 zur Offenlage	überarbeitete Entwurfsfassung vom Januar 2020 zur erneuten Offenlage	Art der Änderung
			Begründung
9	Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um vier freistehende Mehrfamilien-Wohnhäuser, sowie 6 freistehende Zweifamilienhäuser. Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt 77 Wohneinheiten. Hierbei ist unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau geplant, im nördlichen Baukörper (Kopfbau) geförderten Mietwohnraum nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) herzustellen. Insgesamt, für alle Wohngebäude, ist eine Grundfläche von ca. 2.340 qm geplant.	Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um vier freistehende Mehrfamilien-Wohnhäuser, sowie 6 freistehende Zweifamilienhäuser. Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt 72 Wohneinheiten. Hierbei ist unter Berücksichtigung der Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau geplant, in den nördlichen Baukörpern (Kopfbau, Nr. 23, sowie MFH 23A) geförderten Mietwohnraum nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) herzustellen. Insgesamt, für alle Wohngebäude, ist eine Grundfläche von ca. 2.180 qm geplant.	Seite 12, „Teil A, 6.1 Städtebau“ - Anpassung der Anzahl der Wohneinheiten an die aktuelle Planung (72 WE) - Prüfung und Korrektur der Flächenangabe
10	An der „Zweibrücker Straße“ soll im WA 2 zur Fortsetzung der Straßenflucht unter Übernahme der Geschossigkeit und Dachformen der umgebenden Bebauung, ein Kopfbau der Gesamtanlage entstehen. Dieser erhält ein Mansard- und Walmdach, mit einer Traufhöhe von maximal 11,25 Metern und einer Firsthöhe von maximal 13,75 Metern (3 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss). Im weiteren Grundstücksverlauf ist vorgesehen im WA 1, entlang der östlichen Grundstücksgrenze hintereinander gereiht, an die bestehende Bebauung der „Robert-Koch-Straße“ angelehnt, drei dreigeschossige Baukörper-Riegel mit Flachdächern, mit einer Traufhöhe von maximal 11,25 Metern und einer Gebäudehöhe von maximal 13,75 Metern (3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss) zu errichten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen im WA 3 unter Bezug auf die in der umgebenden Bebauung vorhandene Höhen- und Größenstaffelung 6 Einzelhäuser als Zweifamilienhäuser mit Flachdächern hergestellt werden, mit einer Traufhöhe von maximal 8,25 Metern und einer Gebäudehöhe von maximal 11,75 Metern (2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss).	An der „Zweibrücker Straße“ soll zur Fortsetzung der Straßenflucht unter Übernahme der Geschossigkeit und Dachformen der umgebenden Bebauung, ein Kopfbau der Gesamtanlage entstehen. Dieser erhält ein Mansard- und Walmdach, mit einer Traufhöhe von maximal 11,00 Metern und einer Firsthöhe von maximal 13,75 Metern (3 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss). Im weiteren Grundstücksverlauf ist vorgesehen, entlang der östlichen Grundstücksgrenze hintereinander gereiht, an die bestehende Bebauung der „Robert-Koch-Straße“ angelehnt, drei dreigeschossige Baukörper-Riegel mit Flachdächern, mit einer Traufhöhe von maximal 10,50 Metern (nördlicher Baukörper) bzw. von maximal 10,00 Metern (zwei südliche Baukörper) und einer Gebäudehöhe von maximal 12,85 Metern (3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss am nördlichen Baukörper), bzw. von maximal 10,00 Metern (3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss an den zwei südlichen Baukörpern) zu errichten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sollen unter Bezug auf die in der umgebenden Bebauung vorhandene Höhen- und Größenstaffelung 6 Einzelhäuser als Zweifamilienhäuser mit Flachdächern hergestellt werden, mit einer Traufhöhe von maximal 7,50 Metern und einer Gebäudehöhe von maximal 9,60 Metern (2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss).	Seite 13, „Teil A, 6.1 Städtebau“ - Textanpassung aufgrund des Entfalls der Aufteilung in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen (WA1, WA2...) - Anpassung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen, sowie Angabe zu Staffelgeschossen

Nr.	Entwurfsfassung vom April 2019 zur Offenlage	überarbeitete Entwurfsfassung vom Januar 2020 zur erneuten Offenlage	Art der Änderung
11	6.2 Verkehr Das Plangebiet ist bereits über die Zweibrücker Straße erschlossen. Starke Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich durch die geplanten 74 Wohneinheiten die bereits vorhandenen Fahrzeugbewegungen nur geringfügig erhöhen. Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt zukünftig über eine neu herzustellende Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksecke von der Zweibrücker Straße. Auf dem Gelände werden neben Grünanlagen und Zufahrtswegen auch eine Tiefgarage angelegt. Als Stellplatzschlüssel wurde hierbei in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Ansatz „1,5 Stellplätze je Wohnung“ für reguläre Wohnungen, sowie „1,0 Stellplätze je Wohnung“ im geförderten Mietwohnungsbau getroffen. Insgesamt ist daher die Errichtung von 91 Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll das Grundstück mit einer gemeinsamen Tiefgarage zur Unterbringung des Großteils der Stellplätze (87 Stellplätze) unterbaut werden. Zusätzlich werden 4 Stellplätze oberirdisch hergestellt.	6.2 Verkehr Das Plangebiet ist bereits über die Zweibrücker Straße erschlossen. Starke Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich durch die geplanten 72 Wohneinheiten die bereits vorhandenen Fahrzeugbewegungen nur geringfügig erhöhen. Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt zukünftig über eine neu herzustellende Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksecke von der Zweibrücker Straße. Auf dem Gelände wird neben Grünanlagen und Zufahrtswegen auch eine Tiefgarage angelegt. Als Stellplatzschlüssel wurde hierbei in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ der Ansatz „1,5 Stellplätze je Wohnung“ für reguläre Wohnungen, „1,0 Stellplätze je Wohnung“ im geförderten Mietwohnungsbau, sowie „0,2 Stellplätze je Wohnung“ für Altenwohnungen getroffen. Insgesamt ist daher die Errichtung von 91 Stellplätzen auf dem Grundstück vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll das Grundstück mit einer gemeinsamen Tiefgarage zur Unterbringung des Großteils der Stellplätze (87 Stellplätze) unterbaut werden. Zusätzlich werden 4 Stellplätze oberirdisch hergestellt.	<u>Seite 15, „Teil A, 6.2 Verkehr“</u> - Textkorrektur, gemäß Plananpassung sind 72 Wohneinheiten geplant - Textergänzung zu geplanten Altenwohnungen gemäß VV Stellplätze

Nr.	Entwurfsfassung vom April 2019 zur Offenlage	überarbeitete Entwurfsfassung vom Januar 2020 zur erneuten Offenlage	Art der Änderung
12	7.2 Immissionen Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat der Vorhabenträger insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung sowie von Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Zweibrücker Straße und die Tiefgaragenzufahrt eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Durch die Verkehrslärmeinwirkungen werden die Fassaden der geplanten Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, hier sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.	7.2 Immissionen Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat der Vorhabenträger insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Geräuschverhältnisse an störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung sowie von Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der Zweibrücker Straße und die Tiefgaragenzufahrt eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Im Tagzeitraum wird an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung der geplanten Tiefgarage unterschritten. In der ungünstigsten Nachtstunde sind im vorliegenden Fall nur die Fassaden der bestehenden Gebäude direkt gegenüber der Tiefgaragenzufahrt von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete betroffen. An diesen auch der Zweibrücker Straße zugewandten Fassaden bestehen in der Nacht deutlich höhere Verkehrslärmbelastungen. Aufgrund dieser um mehr als 15 dB(A) höheren Verkehrslärmbelastung durch die Kfz-Fahrten auf der Zweibrücker Straße werden die Geräuscheinwirkungen durch die Pkw-Fahrten auf der Tiefgaragenzufahrt überdeckt. Durch die Verkehrslärmeinwirkungen werden die Fassaden der geplanten Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, hier sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.	<u>Seite 16, „Teil A, 7.2 Immissionen“</u> - Textergänzung mit dem Ergebnis des Schallschutzgutachtens
13	Für das WA 1 werden als Traufhöhe (TH) maximal 11,25 m, für die Fristhöhe (FH) maximal 13,75 m festgesetzt. Für das WA 2 werden als Traufhöhe (TH) maximal 11,25 m, für die Fristhöhe (FH) maximal 13,75 m festgesetzt. Für das WA 3 werden als Traufhöhe (TH) maximal 8,25 m, für die Fristhöhe (FH) maximal 11,75 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils der nördlichste Grenzpunkt des Plangebietes, zwischen Flurstück Nr. 2526/16 und 2534/2, an der Zweibrücker Straße.	Für die östlichen Baukörper werden als Traufhöhe (TH) maximal 10,50 m (nördliches Mehrfamilienhaus) bzw. maximal 10,00 m (zwei südliche Mehrfamilienhäuser), für die Fristhöhe (FH) maximal 12,85 m (nördliches Mehrfamilienhaus) bzw. maximal 10,00 m (zwei südliche Mehrfamilienhäuser) festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Zweibrücker Straße werden als Traufhöhe (TH) maximal 11,00 m, für die Fristhöhe (FH) maximal 13,75 m festgesetzt. Für die Zweifamilienhausbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden als Traufhöhe (TH) maximal 7,50 m und für die Fristhöhe (FH) maximal 9,60 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist hierbei jeweils der nördlichste Grenzpunkt des Plangebietes, zwischen Flurstück Nr. 2526/16 und 2534/2, an der Zweibrücker Straße.	<u>Seite 18, „Teil B, 1 Maß der baul. Nutzung“</u> - Textanpassung aufgrund des Entfalls der Aufteilung in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen (WA1, WA2...) - Anpassung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Entwurfsfassung vom April 2019
zur Offenlage</th><th>überarbeitete Entwurfsfassung
vom Januar 2020
zur erneuten Offenlage</th><th>Art der Änderung</th></tr>
<tr><td>14</td><td>Teil C Flächenbilanz
<table><tr><th>Flächenbezeichnung</th><th>Größe in qm</th><th>Anteil in %</th></tr><tr><td>Geltungsbereich</td><td>5464</td><td>100,00 %</td></tr><tr><td>Baufläche</td><td>3623</td><td>66,31 %</td></tr><tr><td>Verkehrsfläche</td><td>279</td><td>5,11 %</td></tr><tr><td>Öffentliche Grünfläche</td><td>0</td><td>0,00 %</td></tr><tr><td>Private Grünfläche</td><td>1562</td><td>28,58 %</td></tr></table></td><td>Teil C Flächenbilanz
<table><tr><th>Flächenbezeichnung</th><th>Größe in qm</th><th>Anteil in %</th></tr><tr><td>Geltungsbereich</td><td>5464</td><td>100,00 %</td></tr><tr><td>Baufläche</td><td>3652</td><td>66,84 %</td></tr><tr><td>Verkehrsfläche</td><td>246</td><td>4,50 %</td></tr><tr><td>Öffentliche Grünfläche</td><td>0</td><td>0,00 %</td></tr><tr><td>Private Grünfläche</td><td>1566</td><td>28,66 %</td></tr></table></td><td><u>Seite 23, „Teil C, Flächenbilanz“</u>
- Prüfung und Korrektur der Flächenangaben</td></tr>
</table>