

STADT LANDAU



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„C 22, ILE DE FRANCE‘ - 1. TEILÄNDERUNG“**

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEIGABE (SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG)-

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „C 22, Ile de France“ - 1. Teiländerung“ der FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
 - **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
 - **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
 - **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist.
 - **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz vom 06. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
 - **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
 - **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
-

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).
 - **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
 - **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
vom 06. Oktober 2015.
 - **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516).
 - **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14 Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27 November 2015 (GVBl. S. 383).
 - **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
-

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit dem Höchstmaß von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung gehen nur mit 25 % ihrer Fläche in die Berechnung der zulässigen Grundfläche mit ein.

1.2.2 Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung in ihrer Länge errichtet werden. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Baugrenze darf durch Bauteile wie Balkone oder Loggien, ausnahmsweise überschritten werden.

1.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche entlang der Zweibrücker Straße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.5 Einfahrtsbereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche entlang der Virchowstraße ist als Einfahrtsbereich festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12)

1.6.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

1.6.2 Tiefgaragen (gem. § 12 Abs. 2 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 9 Abs. 3 BauGB)

Tiefgaragen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

1.8 Flächen mit Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Eine Überbauung mit Gebäuden ist zulässig.

Die genaue Lage wird nach Vorliegen der Planunterlagen im Verfahren ergänzt.

1.9 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufenster sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

Bei der Errichtung und Änderung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, November 1989) sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Grundrissgestaltung sind die schutzbedürftigen Räume zu den von der Schallquelle abgewandten Gebäude-seiten zu orientieren. Bei Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der im Teilplan A flächenhaft dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden, siehe nachfolgende Tabelle.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R _{w,res} in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB I	35	30	-
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35
LPB V	50	45	40
LPB VI	*	50	45
LPB VII	*	*	50

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der bauordnungsrechtlichen Antragstellung gültigen Fassung ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufenster sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Schlafräumen fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts vor dem Fenster des Schlafraumes ein Außenpegel von 45 dB(A) oder weniger vorliegt.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze und/oder der Erschließung sowie für die Errichtung von Nebenanlagen dienen, sind dauerhaft zu begrünen.

Die Flächen für Stellplätze sind durch Grünflächen und Bäume zu gliedern und zu verschatten. Pro 5 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mittlerer Qualität zu pflanzen.

Entlang der Zweibrücker Straße zwischen der Virchowstraße und der NO-Ecke des Plangebietes sind hochstämmige Einzelbäume als Baumreihe im Abstand von 10,0 m untereinander zu entwickeln.

Für alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen gelten die Kap. 1.1, 1.2, 4. und 6. der Grundsätze, die als Auszug aus der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB i.V. m. BNatSchG vom 29. 02. 2000 Anhang und Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen werden.