

**Stadt Landau in der Pfalz**  
**BEBAUUNGSPLAN „C 10 A“**  
- Neuaufstellung II –

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gem. § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Landau und Nußdorf, südlich eines Teilstücks der Neustadter Straße -B 272-, westlich der Eisenbahnlinie Karlsruhe - Neustadt, nördlich der August-Croissant-Straße, östlich und teilweise westlich der Hainbachstraße - B 38-

SATZUNGSFASSUNG VOM 24.OKTOBER 2003

---

**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

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

**Planungsbüro PISKE**  
In der Mörschgewanne 34  
67065 Ludwigshafen  
BEARBEITER: HERR VILLINGER

Für den städtebaulich-immissionsschutzrechtlichen Teil in Zusammenarbeit mit:

**IBK – Ingenieur- und Beratungsbüro**  
Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freier Stadtplaner und Beratender Ingenieur  
Herrenstraße 7  
67251 Freinsheim  
BEARBEITER: HERR KOHNEN

<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>2</b>
1. Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Nachweis deren Einhaltung im Einzelgenehmigungsverfahren.....	2
2. Baulicher Schallschutz vor Verkehrslärm .....	2
3. Geruchsemittierende Betriebe .....	5
4. Bodenschutz .....	4
4.1 Allgemeines .....	4
4.2 Flächen ohne Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bzw. ohne Altlastenverdacht.....	4
4.3 Flächen mit Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast bzw. von schädlichen Bodenveränderungen .....	5
5. Begrünungsplan zum Bauantrag oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrag.....	5
6. Bepflanzung und Nachbarrechtsgesetz.....	5
7. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen.....	5
8. Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen.....	6
9. Schutz des Mutterbodens.....	6
10. Grabungsschutz / Archäologische Funde .....	6
11. Baugrund .....	6
12. Elektroleitungen .....	6
13. Bewilligungsfeld zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen .....	7
14. Verfüllte Bohrung .....	7
15. Erdölleitungen/Lagerstätten-Wasserleitung .....	7

**Neben den auf der Planzeichnung dargestellten Hinweisen werden folgende Hinweise gegeben:**

## **1. Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Nachweis deren Einhaltung im Einzelgenehmigungsverfahren**

Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel basiert auf der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988, unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, des Boden- und Meteorologiedämpfungsmaßes sowie des Luftabsorptionsmaßes. Für die Fläche der Industrie- und Gewerbegebiete wurde von freier Schallausbreitung ausgegangen. Die Emissionshöhe wurde mit 3,00 m über Gelände angenommen. Die Frequenz beträgt 500 Hz.

Der Nachweis, dass die Vorhaben mit den die zulässigen Schallemission betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen übereinstimmen, ist auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **2. Baulicher Schallschutz vor Verkehrslärm**

Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes gegen den Straßenverkehrslärm entlang der Hainbachstraße wird auf die auch in Gewerbe- und Industriegebieten zwingende Anwendung der eingeführten Vorschrift DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom November 1989 beim Neubau und der wesentlichen Änderung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, wie z.B. Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büroräume, verwiesen.

Auf der nachfolgenden Abbildung sind für die nächstgelegenen Flächen entlang der Hainbachstraße die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom November 1989 dargestellt:

- Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)
- Lärmpegelbereich V: maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A)

Auf den in der Abbildung in der Anlage dargestellten Flächen sind beim Neubau bzw. bei wesentlichen Änderungs- und Modernisierungsmaßnahmen in schutzwürdigen Aufenthaltsräumen an der Nord-, Süd- und Westfassade Schallschutzfenster einzubauen. Diese müssen zusammen mit den sonstigen Außenbauteilen der Aufenthaltsräume, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in Tabelle 8 der DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom November 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die ggf. vorhandenen bzw. geplanten Rolladenkästen sowie sonstige Zusatzeinrichtungen von Fenstern haben mindestens die erforderliche Schalldämmung der Fenster zu erreichen.

Für diejenigen Aufenthaltsräume, für die der Einbau von Schallschutzfenstern notwendig wird und die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), wird zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen, die eine ausreichende Be- und Entlüftung dieser Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen und so einen ungestörten Schlaf gewährleisten. Es ist darauf zu achten, Lüfter einzubauen, die nur einen geringen Eigengeräuschpegel erzeugen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen hat mindestens der Schalldämmung der erforderlichen Schallschutzfenster zu entsprechen.

### **3. Geruchsemitternde Betriebe**

Geruchsemitternde Betriebe haben den Nachweis für ihre Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gemäß den Anforderungen der „Geruchsimmissions-Richtlinie“ vom 12. Januar 1993 des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu erbringen.

### **4. Bodenschutz**

#### **4.1 Allgemeines**

- (1) Im Bebauungsplan sind Flächen vorhanden auf denen konkrete Anhaltspunkte bestehen, die den hinreichenden Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. einer Altlast i.S. des BBodSchG begründen.
- (2) Die Lage der Altlastenverdachtsflächen sowie die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchungen können - soweit ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann – bei der Ordnungs- und Umweltschutzabteilung bei der Stadtverwaltung Landau i.d.Pfalz eingesehen werden.
- (3) Bei allen bodenrelevanten Bauvorhaben ist die Untere Abfallbehörde zu beteiligen
- (4) Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Anforderungen zur stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen – TR (LAGA 20) sowie die Standardauflagen der SGD für nicht altlastenverdächtige Altstandorte sowie Altablagerungen zu beachten.

#### **4.2 Flächen ohne Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bzw. ohne Altlastenverdacht**

- (1) Angesichts der Prüfungstiefe bei der Historischen Untersuchung bzw. bei den für Teilflächen durchgeführten Orientierenden Untersuchungen wird darauf hingewiesen, dass auch für die nicht altlastenverdächtigen Flächen aufgrund der früheren bzw. bestehenden Nutzungen eine Verunreinigung des Bodens und eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- (2) Die Gefahrenbeurteilung erfolgte in den Gewerbe- und Industriegebieten auf der Grundlage einer gewerblichen oder industriellen Nutzung. Wird eine sensiblere Nutzung angestrebt oder sollen Teilflächen sensibler genutzt werden (z.B. durch Betriebswohnungen) ist die Untere Abfallbehörde zu beteiligen. Gegenüber der Fachbehörde muss durch geeignete Untersuchungen der Nachweis erbracht werden, dass keine Gefährdung von Schutzgütern, insbesondere des Menschen bestehen.

#### **4.3 Flächen mit Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast bzw. von schädlichen Bodenveränderungen**

Bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auf Flächen, auf denen konkrete Anhaltspunkte bestehen, die den hinreichenden Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. einer Altlast i.S. des BBodSchG begründen, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens eine Detailuntersuchung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen, soweit derartige Untersuchungen nicht bereits nach § 9, II BBodSchG durch die zuständige Fachbehörde angeordnet worden sind.

### **5. Begrünungsplan zum Bauantrag oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren**

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen wird im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren dadurch sichergestellt, dass dem Bauantrag ein fachlich qualifizierter Begrünungsplan beizufügen ist. Dieser wird damit Bestandteil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen sowie zum Gegenstand der Genehmigung.

### **6. Bepflanzung und Nachbarrechtsgesetz**

Im Hinblick auf die Pflanzgebote wird auf die §§ 44 bis 47 des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) verwiesen.

## **7. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen**

Für die Abwicklung von Bauarbeiten gilt die DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation bei Baumaßnahmen“

## **8. Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

## **9. Schutz des Mutterbodens**

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich Bodenabtrag und Oberbodenlagerung

## **10. Grabungsschutz /Archäologische Funde**

Im Plangebiet befindet sich in den Bereichen Hainbachstraße/Rodenweg bis Hainbachstraße/Im Justus ein Grabungsschutzgebiet, für das es jedoch keine förmliche Rechtsverordnung gibt. Deshalb ist eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 VI BauGB in den Bebauungsplan nicht möglich. Bei Bauarbeiten entdeckte archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Die Fundstellen sind möglichst unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf die Beachtung des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird hingewiesen.

## **11. Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

## **12. Elektroleitungen**

- (1) Zu der verbleibenden Freileitung sind horizontale und vertikale Schutzabstände einzuhalten. Daraus können sich Einschränkungen in Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie auf die Gestaltung der Grünflächen ergeben. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Aus Sicht des Leitungsbetreibers ist eine Wohnnutzung im Schutzstreifen nicht möglich.

- (2) Im Bereich der unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird vor der Realisierung geplanter Maßnahmen eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen durch den Leitungsbetreiber sowie eine technische Abstimmung zu Änderungen und/oder Sicherungen der Leitungen erforderlich.

### **13. Bewilligungsfeld zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bewilligungsfelder „Landau-Ost II und III“. Hierbei handelt es sich um die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

### **14. Verfüllte Bohrung**

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die im Plan nachrichtlich dargestellte verfüllte Bohrung Landau 180. Die verfüllte Bohrung darf in einem Radius von 5 m weder überbaut noch abgegraben werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit muss gegeben sein.

### **15. Erdölleitungen/Lagerstätten-Wasserleitung**

In der Straße Im Grein sowie im Rodenweg verläuft eine Erdölleitung. Die Ölleitung weist einen Schutzstreifen von 6 m (je 3 m zu beiden Seiten der Leitungsachse) auf, der von jeglicher Bebauung und tief wurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. Dieser Schutzstreifen berührt zum Teil auch angrenzende Privatgrundstücke.

Im Bereich der sich außer Betrieb befindlichen Lagerstätten-Wasserleitung ist bei vorgesehenen Bau- oder Pflanzmaßnahmen rechtzeitig mit dem Förderbetrieb Landau der Wintershall AG Kontakt aufzunehmen. Sollten die Leitungen bei Vorhaben hinderlich sein, könnten diese in Abständen ggf. geschnitten und aufgenommen werden.

