



Bebauungsplan
„Am Schieferkopf“
I. Änderung
in Neustadt-Hambach

Textliche Festsetzungen
Satzungsbeschluss

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

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

- 1.1 Im Plangebiet werden reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- 1.2 In den reinen Wohngebieten allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- 1.3 In den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 1.4 In den reinen Wohngebieten unzulässig sind:
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.5 Zu den nach Ziffer 1.2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- 1.6 Im Übrigen gelten für die beiden in der Planzeichnung festgesetzten reinen Wohngebietsflächen die Festsetzungen des Urbebauungsplans „Am Schieferkopf“.

2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 2.1 Die im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind entsprechend der Zweckbestimmung „Hausgarten“ zu nutzen.
- 2.2 Auf jeweils 10 % der als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen zulässig, welche der zweckgemäßen Nutzung der Fläche dienen.
- 2.3 Gemäß Ziffer 2.2 zulässige Anlagen dürfen eine mittlere Wandhöhe der Außenwände von 3,20 m, bei Wänden mit Giebeln eine Firsthöhe von 4 m nicht überschreiten. Anlagen über 4 m Höhe sind unzulässig.
- 2.4 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Anlagen gem. Ziffer 2.3 ist die unmittelbar angrenzende natürliche Geländeoberfläche.
- 2.5 Die Wandhöhe ist bestimmt durch den höchsten Punkt an der Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der Dachhaut-Oberkante.
- 2.6 Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut. Im Übrigen gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage als oberer Bezugspunkt.

3 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB) i.V.m. von der Bebauung freizuhalten- tende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Die in der Planzeichnung als Wald festgesetzten Flächen sind i.S.d. Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz zu nutzen.
- 3.2 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

4.1 Nicht von baulichen Anlagen überdeckte Bereiche der Wohnbauflächen und privaten Grünflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.

4.2 Die zu pflanzenden Arten sind in Abhängigkeit vom konkreten Standort auszuwählen. Es sind Arten aus den folgenden Listen auszuwählen.

Arten für trockenere Standorte

Bäume

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Pyrus pyraeaster</i> (Wildbirne)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere)
<i>Castanea sativa</i> (Edelkastanie)	<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)
<i>Prunus avium ssp. avium</i> (Vogelkirsche)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)

Obstbäume

<i>Juglans regia</i> (Walnuss)	<i>Prunus avium ssp. juliana</i> (Süßkirsche)
<i>Mespilus germanica</i> (Echte Mispel)	<i>Prunus cerasus</i> (Sauer-/Weichselkirsche)
<i>Morus alba</i> (Weißer Maulbeerbaum)	<i>Prunus dulcis</i> (Mandel)
<i>Morus nigra</i> (Schwarzer Maulbeerbaum)	<i>Prunus persica</i> (Pfirsich)
<i>Pyrus communis</i> (Birne)	<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)
<i>Prunus armeniaca</i> (Aprikose)	

Sträucher

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Prunus mahaleb</i> (Felsenkirsche)
<i>Acer monspessulanum</i> (Frz. Maßholder)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe, Schwarzdorn)
<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)	<i>Rosa caesia</i> (Blaugrüne Rose)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hunds-, Heckenrose)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Rosa jundzillii</i> (Rauhblättrige Rose)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Rosa nitidula</i> (Glanzrose)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffel. Weißdorn)	<i>Rosa obtusifolia</i> (Stumpfbblättrige Rose)
<i>Hippophaë rhamnoides</i> (Sanddorn)	<i>Rosa pimpinellifolia</i> (Bibernell-Rose)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	<i>Rosa tomentosa</i> (Filzrose)
<i>Prunus cerasifera</i> (Kirschpflaume, Wildform)	<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)

Arten für frische bis feuchte Standorte

Bäume

<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Populus nigra</i> (Schwarzpappel)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)

<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
<i>Alnus incana</i> (Graerle)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Salix alba</i> (Silberweide)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche, Vogelbeere)
<i>Malus sylvestris</i> (Holzapfel)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Populus alba</i> (Silberpappel)	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)

Obstbäume

<i>Cydonia oblonga</i> (Quitte)	<i>P. domestica</i> ssp. <i>insititia</i> (Pflaume)
<i>Malus domestica</i> (Apfel)	<i>P. domestica</i> ssp. <i>insititia</i> var. <i>italica</i> (Reneclaudé)
<i>Prunus domestica</i> ssp. <i>domestica</i> (Zwetschge)	<i>P. domestica</i> ssp. <i>insititia</i> var. <i>juliana</i> (Haferpflaume)
<i>P. domestica</i> ssp. <i>domestica</i> var. <i>syriaca</i> (Mirabelle)	<i>P. domestica</i> ssp. <i>insititia</i> var. <i>pomariorum</i> (Ziparte)

Sträucher

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)	<i>Rosa agrestis</i> (Ackerrose)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Salix aurita</i> (Ohrweide)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuß)	<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigrieffl. Weißdorn)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrieffl. Weißdorn)	<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Salix triandra</i> (Mandelweide)
<i>Ilex aquifolium</i> (Stechpalme)	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	<i>Sambucus racemosa</i> (Traubiger Holunder)
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	<i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)

4.3 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

5 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

6 Hinweise

6.1 Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu ver-

- pflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
- 6.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Seite 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245), hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 6.3 Die Hinweise unter den Ziffern 6.2 und 6.3 entbinden den Bauträger/Bauherren bzw. zuständige Stellen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- 6.4 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers/ Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 6.5 Zum Umgang mit jedweden Bodenbewegungen, Erdaushüben o.ä. wird auf die einschlägigen (gesetzlichen) Vorgaben, insbesondere des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 für Rheinland-Pfalz verwiesen.
- 6.6 Bei wesentlichen Eingriffen in den Boden werden im Vorfeld Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Geotechnik) empfohlen. Im südlichen Bereich des Schieferkopfs und dessen Umfeld befanden sich bergbauliche Abbaubereiche, welche nicht flächenscharf und abschließend kartiert sind.
- 6.7 Zurzeit sind im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollen sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrenverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenverunreinigungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt – zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 6.8 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann ($> 100 \text{ kBq/m}^3$; zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden). Das Maß für die Radonkonzentration in der Bodenluft (Luft im Porenraum des Bodens) bzw. des Radonpotentials wird in Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m^3) angegeben. Ein Becquerel bedeutet ein Zerfallsereignis je Sekunde. Neben der Radonkonzentration ist die Gaspermeabilität des Untergrundes vor allem in gut gasdurchlässigen Böden ein ebenso zu beachtender Faktor zur Bewertung der Radonverfügbarkeit und Auswahl geeigneter Radonschutzmassnahmen. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden von Seiten des Landesamts für Geologie und Bergbau in diesen Bereichen dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Diese Hinweise

beruhen auf der Auswertung der landesweiten Karte des Radonpotentials, welche bisher auf nur wenigen Messungen beruht und deshalb nur zur groben Orientierung heranzuziehen ist. Lokal sind starke Abweichungen von dem in der Karte dargestellten Radonpotential möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen.

Vor der Durchführung von Radonmessungen in der Bodenluft wird eine Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfohlen. Informationen zum Thema Radonschutz können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

- 6.9 Das Plangebiet liegt in einer ehemaligen Kampfzone, wo vorhandene Bauwerksreste und historische militärische Fundgegenstände aufgefunden werden können. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Erthaler Hof, Schillerstraße 44, 5516 Mainz ist in derartigen Fällen unmittelbar zu beteiligen.
- 6.10 Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners/ Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
- 6.11 Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, sind aus Sicherheitserwägungen Erdarbeiten zu unterlassen. Zunächst muss eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung/ Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.
- 6.12 Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG und der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, die in der Planzeichnung nicht dargestellt sind, da bei Ausnutzung der im Plangebiet festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, ggf. nur temporär, hinausragende Anlagen bedürfen ggf. einer Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecken ergibt. Ggf. ist eine Zustimmung des Betreibers der Richtfunkstrecken einzuholen.
- 6.13 Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs befinden sich Waldflächen, was grundsätzlich ein erhöhtes Risiko von Beeinträchtigungen, z.B. durch umstürzende Bäume bedingt. Es wird auf die Pflichten der Waldbesitzer, insbesondere gem. dem Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Des Weiteren sind zur Risikominderung ggf. technische Maßnahmen (z.B. baustatisch) oder erhöhte Abstandsflächen erforderlich.
- 6.14 Die der Planung zu Grunde gelegten Gesetze und Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße (Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen, Abteilung Stadtplanung, Amalienstraße 6, 67434 Neustadt an der Weinstraße) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister