



**Bebauungsplan**  
**„Westlich des Mußbacher Bahnhofs“**  
im Ortsbezirk Mußbach

**Textliche Festsetzungen**  
Satzung

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 wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Plangebiet werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.4 Die in den Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird (in der Planzeichnung) festgesetzt durch
  - 2.1.1 die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO,
  - 2.1.2 die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO,
  - 2.1.3 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Firsthöhe (FH max.).
- 2.2 Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- 2.3 Auf maximal 15% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils 1,00 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet und in dem Mischgebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO als offen festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

## **4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den entsprechend der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 4.2 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Müllboxeinhausungen und Fahrradboxen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen gelten für alle gem. der Ziffern 4.1 bis einschl. 4.3 zulässigen Anlagen entsprechend. Sofern Firsthöhen gem. der Festsetzungen unter den Ziffern 2.3 bzw. 2.4 nicht bestimmbar sind, darf die festgesetzte maximale Firsthöhe durch den höchsten Punkt der jeweiligen Anlage nicht überschritten werden.

## **5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 5.1 Das nördliche Becken ist gemäß Entwässerungskonzept mit einem Volumen von mindestens 190 m<sup>3</sup> herzustellen. Das südliche Becken ist mit einem Mindestvolumen von 50 m<sup>3</sup> herzustellen. In beiden Becken soll das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen werden, um dort zu versickern bzw. zu verdunsten.

## **6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 6.1 Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche sind entsprechend der Pflanzliste unter Ziffer 9.2.3 zu bepflanzen.

## **7 Flächen die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen dienen dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße zur Herstellung und Unterhaltung sowie Befahrung und Begehung der notwendigen Entsorgungs- und Entwässerungsanlagen.

## **8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 8.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

- 8.2 Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

- 8.3 Mindestens einzuhalten sind:
- $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
- 8.4 Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.
- Die beiden Karten zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 für den Tag- und Nachtzeitraum sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und befinden sich im Anhang.
- 8.5 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

- 9.1 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
- 9.1.1 Die Vergrämung der Mauereidechse ist durch Abschieben des Geländes innerhalb ihrer Aktionszeit (März – September) durchzuführen.
- 9.1.2 Zuvor sind als Ersatzhabitate für die Mauereidechse in den öffentlichen Grünflächen oder am Rand innerhalb der Retentionsflächen insgesamt 4 Gabionenkörbe (je 1x1x1m L/B/H) herzustellen. Als weiteres Ersatzhabitat für alle Reptilien ist eine Trockenmauer als Stützmauer entlang der Böschung westlich der Reihenhausbebauung zu errichten.
- 9.1.3 Als Ausgleich der Verluste der Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind 3 Nistkästen an geeigneten Bäumen in der nördlichen Böschung des nördlichen Versickerungsbeckens anzubringen. Die Pflege und der Unterhalt der Nistkästen ist sicherzustellen.
- 9.1.4 Zur Vermeidung einer Betroffenheit und Tötung von Jungvögeln des Hausrotschwanzes sowie des Haussperlings sind notwendige Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und März zulässig.
- 9.1.5 Als Ausgleich von Brutstätten des Haussperlings sind je Gebäude oder Hausgruppe 2 Niststeine oder Kunstnester anzubringen.
- 9.1.6 Zur Vermeidung einer Betroffenheit von Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke durch Störung ist mit den Bauarbeiten vor dem 1.April zu beginnen.
- 9.1.7 Zur Vergrämung der Schlingnatter ist die bestehende Trockenmauer händisch abzutragen. Der Rückbau der Trockenmauer darf nur während der Aktivitätszeit (März-September) erfolgen. Vor Abtrag ist die Mauer auf Tierfunde zu prüfen.

9.1.8 Es ist während der gesamten Abriss- und Bauphase eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Begleitung u. Dokumentation der unter Ziffer 9.1 genannten Maßnahmen vorzuhalten.

## 9.2 Bepflanzungen

9.2.1 Nicht von baulichen Anlagen überdeckte Flächen der Baugrundstücke sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig.

9.2.2 Für jeweils angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, sowohl im Misch- wie auch im allgemeinen Wohngebiet muss mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum auf dem Baugrundstück gepflanzt werden (Hochstamm, dreifach verpflanzt, m. B., Stammumfang min. 20-25 cm). Dabei ist ein Mindestpflanzvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Dementsprechende oder vergleichbare Bestandsbäume im Plangebiet können bei Erhalt in die Bilanzierung der zu erbringenden Anzahl einbezogen werden.

9.2.3 Je 6 Stellplätze ist darüber hinaus ein Laubbaum (Qualität siehe 9.2.2) in einem Mindestpflanzvolumen von 12 m<sup>3</sup> anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind in die Stellplatzanlage zu integrieren.

9.2.4 Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind in Abhängigkeit vom konkreten Standort und Ihrer Klimaresistenz auszuwählen. Es können Arten aus den folgenden Listen ausgewählt werden.

### 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> (Stumpfblättrige 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> (Reneclaud)
<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> (Zweigriff. Weißdorn)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriff. 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)

9.2.5 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

## 10 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 10.1.1 Die innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zu Pflege durchzuführen.
- 10.1.2 Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist in den umgrenzten Flächen verboten.
- 10.1.3 Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Beim Ersatz von Bäumen ist ein Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe (Hochstamm, dreifach verpflanzt) festgesetzt.

## 11 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 LBauO)

11.1 Dächer und Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)

11.1.1 Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 40° zulässig.

11.1.2 Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

11.1.3 Auf Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad ist - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - eine Nährsubstratschicht von mindestens 10 cm Stärke vorzusehen. Die Begrünung soll insbesondere mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten erfolgen und muss extensiv unter- und erhalten werden. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

11.1.4 Für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen sind blendende, spiegelnde, glänzende, reflektierende usw. Materialien unzulässig.

- 11.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 11.2.1 Einfriedungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 11.2.2 Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 11.2.3 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zwischen Straßenverkehrsflächen und Gebäudefluchten dürfen Baugrundstücke bis maximal 1,20 m eingefriedet werden.
- 11.2.4 Mauern und andere undurchsichtige Einfriedungen über 1,20 m Höhe sind unzulässig.
- 11.2.5 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen ist der höchste Punkt der Einfriedung.
- 11.2.6 Unterer Bezugspunkt für die Messung der Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßen- bzw. Gehweg-Rand).
- 11.2.7 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen, welche nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, ist die unmittelbar angrenzende natürliche Geländeoberfläche.
- 11.3 PKW-Stellplätze (Abstellflächen, nicht die Fahrgassen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Schotterrassen oder ähnlichem, auf versickerungsfähigem Unterbau zu befestigen. Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden und auf Parkdecks.
- 11.4 Werbeanlagen und Fahnenmaste sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen und Fahnenmaste sind auf Dächern unzulässig. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 3,50 m über an angrenzenden Gelände nicht überschreiten und die Grundfläche der Anlage darf maximal 0,5 m betragen. Lichtwerbung in Form von Blink – und Lauflichtern sowie Wechselbeleuchtung ist unzulässig. Fremdwerbung ist nicht zugelassen.

## **12 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Gemäß § 55 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.

## **13 Hinweise**

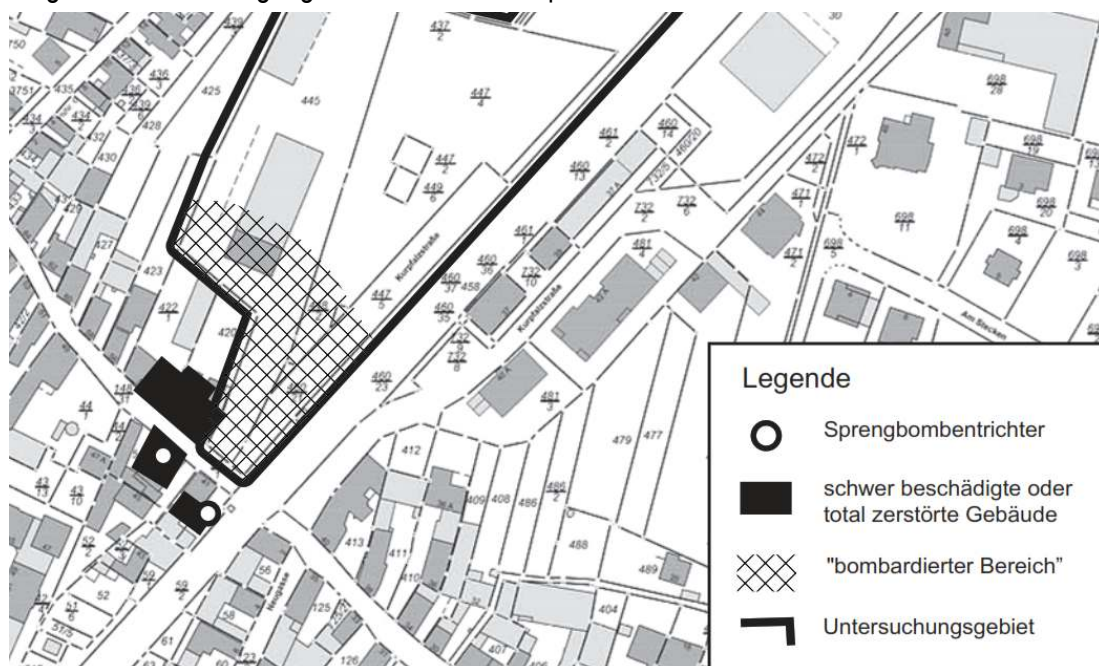
- 13.1 Soweit eine Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich ist, darf der Abfluss maximal einer Wassermenge entsprechen, welche schadlos durch die von der Stadt Neustadt an der Weinstraße vorgehaltenen Entwässerungseinrichtungen beseitigt werden kann. Auf § 13 ff. Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (AllgE) wird verwiesen.



- 13.2 Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, 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.
- 13.3 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, Seite 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. Seite 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.
- 13.4 Die Hinweise unter den Ziffern 10.3 und 10.4 entbinden den Bauträger/Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- 13.5 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 Beträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 13.6 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.
- 13.7 Im Plangebiet ist im südlichen Bereich eine orientierend untersuchte Auffüllung bis ca. 1,3 m u. GOK des Geländes vorhanden. Diese Auffüllung weist einen erhöhten Kupfer und TOC –Gehalt im Feststoff sowie eine erhöhte Sulfat-Konzentration im Eluat auf, was eine Einstufung zu Z2 gemäß LAGA Boden bedingt. Ansonsten sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen ausfindig gemacht worden. 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.
- 13.8 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. 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.

- 13.9 Es sind Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Der folgende Planausschnitt bezeichnet die Fläche „bombardierter Bereich“, in der möglicherweise Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sein könnten.



Eine vollständige Kampfmittel-Sondierung (z.B. Georadar) des gekennzeichneten Bereiches hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist in Eigenverantwortung des Grundstückseigners/ Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. 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.

- 13.10 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Im Zuge der Einzelgenehmigungen und des Straßenausbaus ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Straße 2 67433 Neustadt an der Weinstraße

E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

einzuholen.

- 13.11 Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

DB Netz AG Produktionsdurchführung Karlsruhe Landauer Straße 71

67434 Neustadt an der Weinstraße

Ralf Metzler

Bezirksleiter Fahrbahn Neustadt (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 06321/851-396

e-mail: [ralf.metzler@deutschebahn.com](mailto:ralf.metzler@deutschebahn.com)

- 13.12 Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung

DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

### 13.13 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herabhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnordnung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Kontakt: DB Netz AG Produktionsdurchführung Karlsruhe Landauer Straße 71

67434 Neustadt an der Weinstraße 4/8

Ralf Metzler Bezirksleiter Fahrbahn Neustadt (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 06321/851-396

e-mail: ralf.metzler@deutschebahn.com

- 13.14 Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Der Bereich enthält nach den uns vorliegenden Bestandsplan angrenzend Fernmeldekabel und TK-Anlagen der DB Netz AG. Der Grenzabstand von **> 2,50 m** zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Die Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein! Falls zukünftige Erschließungsarbeiten oder Bebauungen an der Bahnstrecke und in diesen Bereich erfolgen, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung zum Schutz der Fernmeldekabel eine örtliche Einweisung in die Kabeltrasse notwendig. (**Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG**) Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten.

Rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr.

2021016688 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) ist schriftlich ein Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung zu vereinbaren.

DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationservice Süd Lammstraße 19

76133 Karlsruhe

E-Mail: [DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com](mailto:DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com)

#### **Kabel des Fachdienstes Energieanlagen (50 Hz)**

Bei Bedarf ist der zuständige Bezirksleiter anzusprechen.

DB Netz AG

I.NA-SW-N-KAR-IE 1 – Energieanlagen (50 Hz) Herr Patrick Schmidt

Fautenbruchstraße 2

76137 Karlsruhe

Tel.: 0721/938-3204 E-Mail: Patrick.Schmidt@deutschebahn.com

oder

Herr Mario Wüst

Oskar-Vongerichten-Straße 7c

67061 Ludwigshafen am Rhein

Tel.: 0621/830-4319 E-Mail: mario.m.wuest@deutschebahn.com

- 13.15 Da die Straßenbaumaßnahmen / Parkflächen teilweise in direkter Nachbarschaft zu den Gleisen geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.
- 13.16 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- 13.17 Für Schäden, die der **Deutschen Bahn AG** aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.
- 13.18 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**

Marc Weigel  
Oberbürgermeister

Anhang

