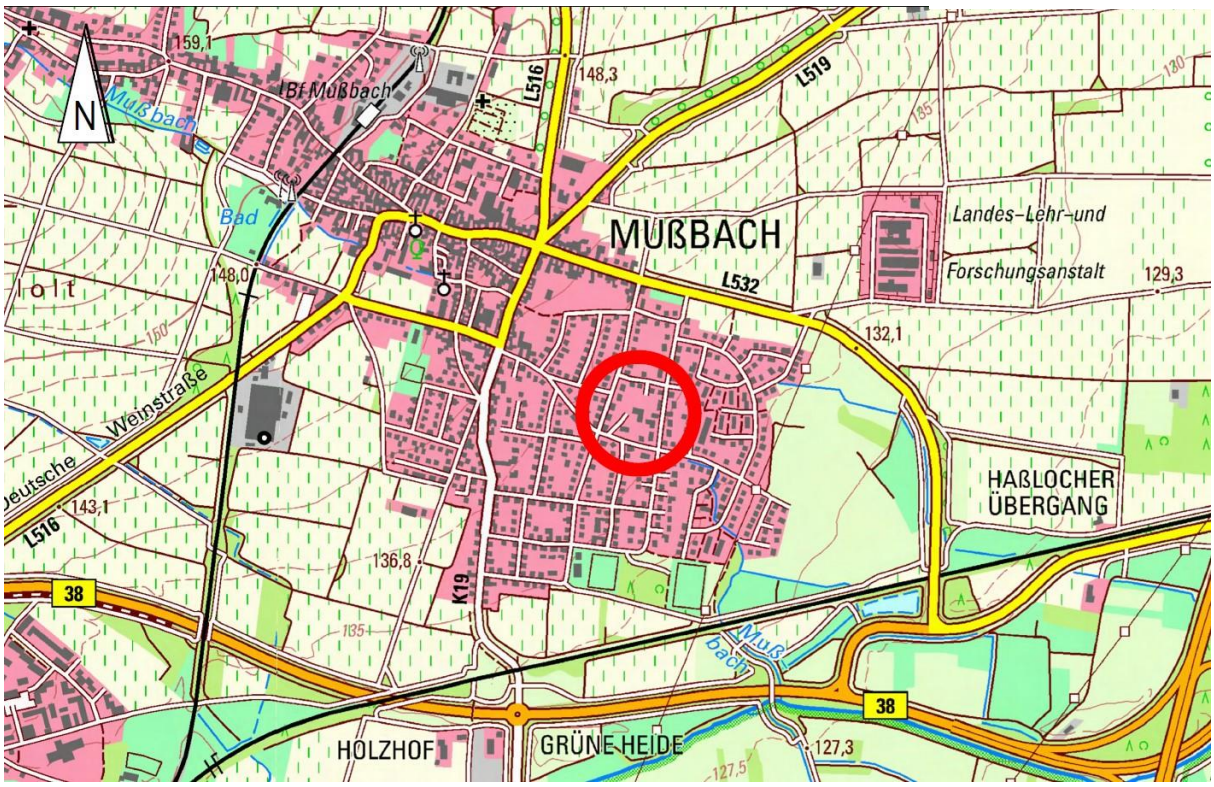
NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE



Bebauungsplan-Entwurf

„Mußbach-Südost“,

VII. Änderung

Im Ortsbezirk Mußbach

Textliche Festsetzungen

Stand: 12. September 2022

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

1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Die Fläche für Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ fest gesetzt.

1.2 Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb einer Kinder tagesstätte, erforderliche Wege und Zufahrten, Nebenanlagen die dem Nutzungs zweck des Baugebietes dienen sowie Spiel- und Freiflächen zulässig.

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

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt durch:

2.1.2 die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 19 BauNVO,

2.1.3 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$)

Als Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NHN (Normalhöhennull), gemessen an der Oberkante des Gebäudes.

2.2 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe wird mit 140,20 ü. NHN festgesetzt.

2.3.1 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 1,00 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand aber mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Stellplätze sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2 Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis 50 m² zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 8 LBauO) bleiben unberührt.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) **und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

5.1.1 Erhalt von Gehölzbeständen, Requisitenbäumen und Reduktion des Eingriffs auf ein Minimum (Vermeidung) – M1

Die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor allem für Vögel, ggf. auch für Fledermäuse erkannten Baumbestände einschließlich der Biotopbäume sind zu erhalten.

Bei Verkehrssicherungsmaßnahmen soll maximal auf einen windwurfsicheren Torso gekürzt werden, der dann als stehendes Totholz und wertvolles Habitatrequisit verbleibt.

5.1.2 Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (Vermeidung) – M2

Die Baufeldvorbereitung, die eine Gehölzentfernung bedingt, darf nur in den durch § 39 BNatSchG bestimmten Zeiten (vom 1. Oktober bis 28/29 Februar) erfolgen.

Mögliche, vorbereitende Arbeiten für Sanierungen am bestehenden KiTa-Gebäude, sind, sofern sie die Attiken am Gebäude betreffen, ebenfalls auf diesen Zeitraum zu beschränken.

5.1.3 Ersatz von Quartieren in Form künstlicher Nist-/Quartierhilfen (CEF-Maßnahme) – M3

Sofern Einzelbäume mit Höhlungen von einer Rodung betroffen werden, sind diese verloren gehenden Quartiere durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen, je drei Vogel-Halbhöhlen und drei Fledermaus-Flachkästen.

Verlust von Spaltenquartieren, die bei Arbeiten am vorhandenen Gebäude entstehen können, sind ebenfalls durch Quartierhilfen zu ersetzen.

Zu wählen sind Holzbeton-Nisthilfen als Halbhöhlen, sowie wartungsfreie Fledermaus-Flachkästen.

5.1.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich auszubilden. Eine Lichteinwirkung hat nur auf die zu beleuchtende Fläche zu erfolgen.

5.2 **Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Im Rahmen des zeitlich andauernden Baustellenbetriebes ist eine sukzessive Begrünung zu vermeiden.

5.3 **Erhalt von Gehölzen**

Die in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und gegen Beschädigung während der Baumaßnahmen zu schützen. Die Verkehrssicherheit ist im Vorfeld von einem Baumsachverständigen zu prüfen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.4 **Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen**

5.4.1 Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind herzustellen. (vgl. Pflanzempfehlung – Hinweis Ziffer 8.1).

5.4.2 Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substratdicke muss mindestens 20 cm betragen.

5.4.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Spielflächen für Kinder oder zur Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

5.4.4 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt:

5.4.4.1 Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

5.4.4.2 Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum mind. 12 m^3.

5.4.4.3 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 – 100 cm.

5.4.5 Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind in Abhängigkeit vom konkreten Standort auszuwählen. Als Empfehlung kann die Liste in den Hinweisen unter Ziffer 8.1 herangezogen werden.

5.5 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) ist auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.

6 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Versorgungsträgers die unterirdischen Leitungen zu verlegen und dauerhaft zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der unterirdischen Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

8 HINWEISE

8.1 Pflanzempfehlung

<u>Arten für trockenere Standorte</u>

Bäume

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

Obstbäume

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

Sträucher

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

Arten für frische bis feuchte Standorte

Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn)	*Populus nigra* (Schwarzpappel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	*Populus tremula* (Zitterpappel)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	*Prunus padus* (Traubenkirsche)
Alnus incana (Graerle)	*Quercus robur* (Stieleiche)
*Betula pendula (*Birke)	*Salix alba* (Silberweide)
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Salix caprea* (Salweide)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	*Salix fragilis* (Bruchweide)
Fraxinus excelsior (Esche)	*Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere)
Malus sylvestris (Holzapfel)	*Tilia cordata* (Winterlinde)
Populus alba (Silberpappel)	*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

Obstbäume

Cydonia oblonga (Quitte)	*P. domestica ssp. insititia* (Pflaume)
Malus domestica (Apfel)	*P. domestica ssp. insititia var. italica* (Reneclaude)
Prunus domestica ssp. domestica (Zwetschge)	*P. domestica ssp. insititia var. juliana* (Haferpflaume)
P. domestica ssp. domestica var. syriaca (Mirabelle)	*P. domestica ssp. insititia var. pomariorum* (Ziparte)

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)	*Rhamnus frangula* (Faulbaum)
Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdorn)	*Rosa agrestis* (Ackerrose*)*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Salix aurita* (Ohrweide)
Cornus mas (Kornelkirsche)	*Salix caprea* (Salweide)

Corylus avellana (Haselnuß)	*Salix cinerea* (Grauweide)
Crataegus laevigata (Zweigriffl. Weißdorn)	*Salix fragilis* (Bruchweide)
Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)	*Salix purpurea* (Purpurweide)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	*Salix triandra* (Mandelweide)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	*Salix viminalis* (Korbweide)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	*Sambucus racemosa* (Traubiger Holunder)
Prunus padus (Traubenkirsche)	*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball

8.2 **Archäologische Denkmalpflege**

8.2.1 Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen im Plangebiet vorhanden. Grundsätzlich sind jedoch folgende Punkte zu beachten:

8.2.2 Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.September 2021 (GVBI. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr. Weiterhin können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

8.2.3 Die Hinweise unter den Ziffern 8.2.1 und 8.2.2. entbinden Bauträger:innen/Bauherrn:innen bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

8.2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um Rettungs- grabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchzuführen. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren:innen/Bauträger:innen finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

8.2.5 Die Punkte 8.2.2 – 8.2.4 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

8.3 **Bodenschutz**

8.3.1 Erdaushub

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte auf max. 2,0 m begrenzt werden. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

8.3.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ zu beachten und die Zuordnungswerte Z 1.1 „Feststoff für Boden“ sowie „Eluat für Boden“ einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

8.3.3 Altlasten

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Sofern sich später Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.4 **Kampfmittel**

Nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

8.5 **Telekommunikationslinien**

Es befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom bzw. Vodafone im Plangebiet. 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 Ka-belschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen 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), einzuholen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom bzw. Vodafone (Deutschland) GmbH sowie die Zeichenerklärung Vodafone (Deutschland) GmbH sind zu beachten.

Im Fall eines Anschlusses an das Telekommunikationsnetz der Telekom kann mit dem Bauherrenservice (0800 3301903) Kontakt aufgenommen werden.

8.6 **Pfalzwerke Netz AG**

Das Versorgungsnetz unterliegt ständig baulichen Veränderungen. Es ist daher erforderlich, dass Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.

8.7 **Ökologische Baubegleitung**

Eine regelmäßige ökologische Baubegleitung erscheint nicht erforderlich. Es wird eine Fach-Konsultation bei Arbeiten am bestehenden Gebäuden speziell hinsichtlich der potentiellen Gefährdung von Fledermäusen im Sommer-/Tagesquartier empfohlen.

8.8 **Artenschutz**

Bei dem im Artenschutzgutachten in Abb. 2 und 4 dargestellten Baum mit Habitatrequisiten im Bereich des Neubaus handelt es sich um einen anbrüchigen Obstbaum mit Besatzhinweisen holzbewohnender Käferarten. Das Stammholz sollte daher in den naturbelassenen Randbereichen abgelegt und dem natürlichen Zerfall überlassen werden. Damit können Käferarten ihre Entwicklung abschließen und weitere Arten das Substrat als Fortpflanzungsstätte nutzen.

8.9 **Vorschriften**

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