



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf
„Generalzolldirektion
an der Theodor-Haubach-Straße“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Textliche Festsetzungen

Stand: 08. Dezember 2022

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

1 Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Im Rahmen der Nummer 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Zulässig ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen. Dazu ein Bistrobereich innerhalb des Gebäudes sowie die dazugehörigen erforderlichen Nebenräume (Küche, sanitäre Anlagen, o.ä.). Weiterhin ist eine Stellplatzanlage, die im geplanten Gebäudekomplex integriert ist und eine weitere Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich des Betonwerkes (Flurstück 7736/5), sowie alle hierzu erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung festgesetzt durch
- 3.1.1 die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.
- 3.1.2 die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Gebäudehöhe (GH). Als Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NHN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- 3.2 Auf den Dachflächen ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 3,00 m zulässig.
- 3.3 Technische Anlagen und untergeordnete Bauteile auf den Dachflächen sind um mindestens 3 m von der Nord- sowie Südfassade des Bürogebäudes abzurücken. Photovoltaikanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- 4.1 Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.1.1 Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf über 50 m betragen.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung bestimmt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

5 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 7736/5 errichtet werden.
- 5.2 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein.

5.3 Stellplätze dürfen nicht innerhalb von festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden.

6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) ist auf den Grundstücken selbst zu verwerten.

6.2 Das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept sowie die Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

6.3 Versickerungsanlagen auf dem Grundstück dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung freizuhalten.

7.2 Private Grünflächen sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzu führen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen weder bebaut noch unterbaut werden. Auf den privaten Grünflächen sind auch keine Nebenanlagen wie bspw. Stellplätze zulässig. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplätze ist ebenfalls unzulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Empfehlungsliste siehe Hinweis Ziffer 14.1.1). Schottergärten sind unzulässig.

7.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind Versickerungsflächen zulässig. Zu diesem Zweck werden die Grünflächen mit einem Mulden-Rigolen-System versehen, in denen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunsten und versickern kann.

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

8.1 Beschaffenheit von nicht überdachten Stellplätzen

8.1.1 Neue nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern die Sicherung der Barrierefreiheit nicht andere Befestigungsweisen erfordern.

8.2 Beleuchtung

8.2.1 Zu verwenden sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiß).

8.3 Anpflanzung

8.3.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind von Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.

8.3.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder 10 m² Strauchpflanzungen (mindestens 5 Stück) herzustellen. Die

nach der Festsetzung mit der Ziffer 8.3.3 bis 8.3.5 und 8.4.1 vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.

- 8.3.3 Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.
- 8.3.4 In der privaten Grünfläche im Norden sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 8.3.5 Entlang der Theodor-Haubach-Straße sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 8.3.6 Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum min. 12 m³.
- 8.3.7 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 – 100 cm.
- 8.3.8 Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder für Photovoltaik genutzt werden. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substratdicke muss mindestens 20 cm betragen.
- 8.3.9 Geschlossene Außenwände mit mehr als 50 m² zusammenhängender Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Genehmigte Werbeanlagen sowie Fensterflächen und Türen zählen nicht als zusammenhängende Fassadenfläche.
- 8.3.10 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen. Schottergärten sind unzulässig.
- 8.4 **Maßnahmenfläche (M1): Eingrünung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze**
 - 8.4.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - 8.4.2 Angrenzend zum westlich benachbarten Grundstück sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Vegetationsstruktur der Strauchpflanzungen ist geschlossen zu entwickeln.
 - 8.4.3 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 – 100 cm.
 - 8.4.4 Die Strauchpflanzungen dürfen nur alle 5-10 Jahre abwechselnd auf 1/3 ihrer Gesamtfläche auf den Stock gesetzt werden.
- 9 **Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - 9.1.1 Die auf Flurstück Nr. 7736/5 zeichnerisch festgesetzte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) zu belasten und von Bebauung sowie tiefwurzelnden Pflanzen und Gehölzen freizuhalten.

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

- 10.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu mindestens 60% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 10.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind mindestens alle errichteten Stellplätze (nicht die Fahrbahn) mit Photovoltaikmodulen zu überdachen.

11 Maßnahmen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Wegen des hohen Außenlärmpegels an den Außenbauteilen des geplanten Gebäudes ist eine Grundrissgestaltung vorzusehen, so dass keine schutzbedürftigen Räume zu diesen Fassadenbereichen mit einem Gewerbelärm-Beurteilungspegel tags ≥ 65 dB(A) orientiert sind (siehe Schalltechnische Untersuchung als Anlage zur Begründung). Aufgrund von Immissionsrichtwertüberschreitungen an Fassadenteilbereichen durch Gewerbelärmeinflüsse sind bei den dahinterliegenden schutzbedürftigen Räumen nur Fenster erlaubt, die sich nicht öffnen lassen.
- 11.2 Die erforderlichen bewerteten Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße für die Gesamtaußenbauteile (z. B. Außenwand mit Fenster, Rollladenkästen, Lüftungsöffnungen etc.) sind – in Abhängigkeit vom maßgeblichen Lärmpegel (siehe Schalltechnische Untersuchung) – einzuhalten. Ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 ist Bestandteil der Baugenehmigung.
- 11.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der zu dem Zeitpunkt gültigen und öffentlich-rechtlich eingeführten DIN 4109-1 reduziert werden. Soweit sich gegenüber den in der Schalltechnische Untersuchung herangezogenen Grundrissentwürfen Änderungen derart ergeben, dass hinter nicht berechneten Fassadenbereichen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 entstehen, ist eine aktualisierte Berechnung der anzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nachzureichen.
- 11.4 Soweit sich gegenüber den in der Schalltechnische Untersuchung herangezogenen Schallquellen, Positionierungen, Grundrisse oder sonstigen baulich relevanten Umständen Änderungen ergeben, ist eine aktualisierte Beurteilung nach TA Lärm nachzureichen.

12 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

12.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

12.1.1 Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

12.1.2 Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

12.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.2.1 Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzempfehlung siehe Hinweis Ziffer 14.1.1).

12.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.3.1 Grundsätzlich sind für Einfriedungen die Bestimmungen der LBauO sowie des Landesnachbarschaftsrechtsgesetzes RLP zu beachten.

12.3.2 Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedungen.

12.3.3 Einfriedungen dürfen nicht als Mauern, Holzwände oder als geschlossene Zäune ausgeführt werden. Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege ist Maschendraht nicht zugelassen.

13 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

13.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich im **Wasserschutzgebiet „WSG ORDENSWALD SW Neustadt“**, **Zone III A**. Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind alle die Wasserversorgung gefährdenden Handlungen untersagt. Die weiteren Schutzzonen (Schutzzone III A und III B) sollen den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., Januar 2017, ist zu beachten. Weiterhin wird auf die neue Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Ordenswald, März 2022, hingewiesen.

13.2 In der **Fundstellenkartierung** der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich **zwei archäologische Fundstellen** verzeichnet. Es handelt sich um Gräber der späten Bronzezeit (**Fundstelle Lachen-Speyerdorf 6**) sowie neolithische Siedlungs- und Einzelfunde (**Fundstelle Lachen-Speyerdorf 8**). Die Bereiche sind nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen. Unter Hinweis Ziffer 14.3 wird auf die archäologische Denkmalpflege im Plangebiet eingegangen.

14 Hinweise zum Bebauungsplan

14.1 Pflanzempfehlung

14.1.1 Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sollten in Abhängigkeit vom konkreten Standort ausgewählt werden. Es werden Arten aus den nachfolgenden Listen empfohlen. Darüber hinaus bieten sich weitere klimaresistente Baum- und Straucharten (bspw. aus der GALK-Straßenbaumliste) an.

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> (Eingriffl. 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> (Re-neclaudé) |
| <i>Prunus domestica</i> ssp. <i>domestica</i> (Zwe-tschege) | <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) |

14.1.2 Fassadenbegrünung:

Die Auswahl der geeigneten Pflanzen zur Fassadenbegrünung hängt in entscheidendem Maße von der Art und Größe des Bauwerks sowie der ausgewählten Konstruktion von baukonstruktivem Wandaufbau und dem geeigneten Klettergerüst ab. Es wird auf die Liste der spezifischen vegetationstechnischen Artenauswahl und Wuchsdynamik in der zutreffenden Richtlinie der FLL 2018 verwiesen.

14.2 Altlasten und Altablagerungen

14.2.1 Da unmittelbar an das Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche nach Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz verläuft und dieser nicht abschließend erkundet wurde ist eine Beeinträchtigung des Bodens innerhalb des Plangebietes nicht endgültig auszuschließen.

Für den Fall, dass bei Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen aufgeschlossenen oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, wird auf die Anzeigepflicht der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter oder Pächter) gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz hingewiesen. Diese sind verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

14.2.2 Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auf die Standardauflage der SGD Süd wird verwiesen.

14.2.3 Zum Umgang mit bodenschutzrelevanten Flächen bei der Bauleitplanung wird ergänzend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen RLP (05.02.2002): Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

14.2.4 Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) weist darauf hin, dass unmittelbar an das Plangebiet die im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), **Bodenschutzkataster (BOKAT)** erfasste **Fläche „Ehem. Recyclinganlage BSA Krüger, Neustadt, Theodor-Haubach-Str (316 00 000 - 5045 / 000 - 00)“** angrenzt. Diese Fläche ist als altlastenverdächtig eingestuft.

14.3 Archäologische Denkmalpflege

- 14.3.1 Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme der darauffolgenden Punkte gebunden:
- 14.3.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2021 (GVBl. 2021, 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. Im Plangebiet können sich auch 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. 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.
- 14.3.3 Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.
- 14.3.4 Die Hinweise unter den Ziffern 14.3.2 und 14.3.3 entbinden die den Bau in Auftrag gebende Person bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- 14.3.5 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 14.3.6 Die Punkte Ziffern 14.3.2 – 14.3.4 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

14.4 Bodenschutz

14.4.1 Erdaushub

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Bau- maßnahmen 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.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

14.4.2 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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

14.5 **Wasserwirtschaft**

14.5.1 **Trinkwasserversorgung**

Die Versickerung von Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.

14.5.2 **Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (Zentralkläranlage Neustadt) zuzuführen.

14.5.3 **Starkregen- und Hochwasserschutz**

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund und/oder bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Neustadt und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Lt. des Hochwasserinfopaketes, das vom Landesamt für Umwelt auch für die Stadt Neustadt erstellt wurde und bei der Unteren Wasserbehörde verfügbar ist, ist z.B. der Bereich westlich/nördlich des Plangebietes ggfs. durch potenzielle Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen.

14.6 **Luftfahrt**

14.6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der An- und Abflugbereich und innerhalb der Hindernisbegrenzungsflächen des Verkehrslandeplatzes (VLP) Lachen-Speyerdorf im Sinne der „Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“.

14.6.2 Da dieser Bebauungsplan im An/- Abflugbereich des Sonderlandeplatz Lachen-Speyerdorf liegt, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es zu Überflügen und damit verbundenen Fluglärm kommen kann.

14.6.3 Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist erneut beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667C, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen. Aufgrund der möglicherweise erforderlichen Beteiligung weiterer Behörden wird um frühzeitige Antragstellung, mindestens 10 Werktage vor dem geplanten Kraneinsatz, gebeten

14.7 Richtfunk und Rundfunk

14.7.1 Vodafone GmbH (Richtfunk)

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine aktive Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH. Diese verläuft in einer Höhe von ca. 175 m NHN bis ca. 180 m NHN (= Normalhöhennull). Für einen störungsfreien Betrieb muss um diese Strecke ein Freiraum von mindestens 25 Meter in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius.

14.7.2 Südwestrundfunk

Es wird darauf hingewiesen, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

14.8 Telekommunikationsanlagen

14.8.1 Deutschen Telekom Technik GmbH

Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von zentraler Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

14.8.2 Pfalzkom GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Bebauungsplanes Leitungen der Pfalzkom GmbH befinden.

14.9 Kriminalprävention

Es wird hinsichtlich der Kriminalprävention auf die Checkliste für die städtebauliche Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Rheinpfalz verwiesen.

14.10 Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Normen, Verordnungen, Erlasse, etc.) liegen der Abteilung Stadtplanung Neustadt/Weinstraße vor und können dort während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Neustadt an der Weinstraße, den _____.____._____

STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister