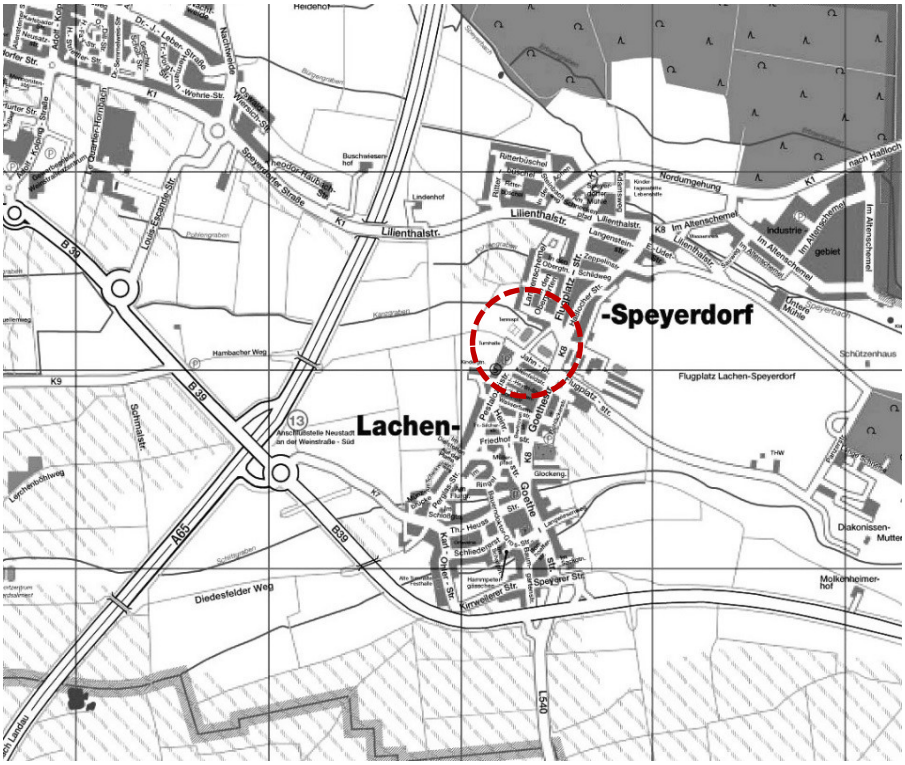
NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE



Bebauungsplan
„Am Jahnplatz, 1. Änderung“
Neustadt an der Weinstraße, Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise

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

BIT | STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de
Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- In WA 5b nicht störende Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- In WA 1 bis WA 4 und WA 5a sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), maximal zulässige Grundfläche

Festgesetzt ist in WA 1 bis WA 5 eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Eine weitergehende Überschreitung mit Tiefgaragen ist zulässig, sofern sich diese vollständig unter der Oberkante Straßenniveau befinden, erdüberdeckt und begrünt sind.

In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überbauung mit maximal 1000 m² zulässig. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In WA 1, WA 2 und WA 3 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. In WA 4 und WA 5 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe

Die Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der für die Erschließung des Grundstückes maßgebenden Straßenverkehrsfläche (Zufahrtsbereich) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut.

In WA 1 ist eine Wandhöhe von minimal 4,0 m und maximal 6,0 m festgesetzt.

Hinweis: Für WA 2, WA 3, WA 4 sowie WA 5a/WA 5b ist keine Wandhöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Höhe der für die Erschließung des Grundstückes maßgebenden Straßenverkehrsfläche (Zufahrtsbereich) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

In WA 1 ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m festgesetzt.

In WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

In WA 5a/WA 5b ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung eine Gebäudehöhe von 11,0 bzw. 13,0 m festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, bis zu einer Kubatur von 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich).

Das Wohnen nicht störende Anlagen für Kleintierhaltung sind bis zu einer Kubatur von 8 m³ zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist in WA 1 und WA 2 besondere Bauweise b1. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15 m.

Festgesetzt ist in WA 3 eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen.

Festgesetzt ist in WA 4 eine besondere Bauweise b2. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von maximal 30 m.

In WA 5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche ist eine offene Bauweise zulässig.

1.5 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Sofern im zeichnerischen Teil dargestellt, darf von der straßenseitigen Baugrenze maximal zwei Meter eingerückt werden.

Erforderliche Abstandsflächen gemäß LBauO sind zu beachten.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt als seitliche Verlängerung die Flächen westlich bzw. östlich des Hauptgebäudes. Garagenzufahrten sind zwingend als Stellplätze auszubilden.

Offene und überdachte Stellplätze dürfen zusätzlich im Bereich zwischen maßgebender Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze angelegt werden. Mit überdachten Stellplätzen ist dabei ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, sofern sich diese vollständig unter der Oberkante Straßenniveau befinden, erdüberdeckt und begrünt sind.

1.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung zulässig.

1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Kettenhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Hinweis: In WA 4 und WA 5 erfolgt keine Begrenzung der Zahl der Wohnungen.

1.9 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtparkplätze in Angrenzung zur Straße angelegt werden.

In WA 4 und WA 5 sind zum Jahnplatz sowie zur Flugplatzstraße nur eine Zufahrt je Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Zur Flugplatzstraße dürfen diese Zufahrten ausschließlich als Tiefgaragenzufahrt dienen.

1.10 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellte First- bzw. Hauptgebäuderichtung ist zu beachten. Abweichungen sind unzulässig.

1.11 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.12.1 Retentionsflächen (M 1)

Im Plangebiet sind Retentionsmulden zur Sammlung und Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser festgesetzt. Diese Flächen sind mit einer regionalen Feuchtwiesenmischung mit mind. 30 % Kräuteranteil einzusäen sowie mit lockeren Gehölzpflanzungen auf max. 10 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Soweit entwässerungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen, ist die Fläche extensiv zu pflegen (Zweimalige Mahd, Abräumen des Mahdgutes). Stellenweise kann auch eine freie Vegetationsentwicklung zugelassen werden.

1.12.2 Renaturierung Kanzgraben (M 2)

Der Uferbereich des Kanzgrabens ist naturnah zu gestalten. Hierzu sind die Uferflächen in unterschiedlichen Ausformungen und Neigungen auszubilden. Sofern keine ausreichenden Flächen vorhanden sind, kann einseitig auch eine Befestigung mit Naturstein, Gabionen, o.ä. zugelassen werden.

Der Gewässerentwicklungskorridor ist mit einer regionalen Feuchtwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil einzusäen.

Im ersten Jahr sind mindestens zwei Schröpfschnitte durchzuführen, um unter anderem das Aufkommen des invasiven Springkrautes zu unterdrücken. Die Fläche ist durch eine 1- bis 2-schürige extensive Mahd oder Beweidung zu pflegen.

Die Maßnahme erfolgt möglichst im direkten Anschluss an die Fertigstellung des Korridors im Frühjahr. Zusätzlich sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

1.12.3 Streuobstwiese (M 3)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist die bestehende Streuobstwiese zu erhalten und weiterzuentwickeln.

1.12.4 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Zur Erhöhung der Zahl potenzieller Brutstätten für Fledermäuse sind folgende Nistkästen vorzusehen

- Mind. fünf Nistkästen für Zwergfledermäuse entlang des Mühlweges, an der geplanten Kindertagesstätte oder an Gebäuden südlich des Plangebietes. Die Auswahl der Kästen hat in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Fledermausschutz zu erfolgen.

1.12.5 Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Erforderliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Innerhalb des Plangebietes bestehende Gehölze sind - soweit vor dem Hintergrund von Bodenaustausch und Bebauung möglich - zu erhalten.

1.12.6 Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen

Der das Plangebiet mit der Langenschemelstraße verbindende Rad- und Fußweg darf nur im Zeitraum zwischen Anfang April und Ende Mai bzw. Ende August bis Mitte Oktober angelegt werden.

Die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderlichen Bereiche nördlich der bestehenden Tennisplätze sowie die Trasse des o.g. Rad- und Fußweges sind nach erfolgter Rodung zur Verhinderung der Einwanderung von Zauneidechsen umgehend zu planieren und durch häufiges Mulchen vor aufkommender Vegetation zu schützen.

Entlang von Fußwegen sind auf besonnten Flächen Habitatstrukturen für die Zauneidechse mit Totholz- und Steinhaufen anzulegen. Die Bereiche sind dauerhaft von Verbuschung freizuhalten.

1.13 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als Fläche zur Einräumung von Leitungsrechten sind dem jeweiligen Versorgungsträger dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung ist ohne Abstimmung mit dem Versorgungsträger unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf eine Bebauung des gekennzeichneten Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung erst nach Abbau der Leitung erfolgen.

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

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Anlage 3 dargestellt.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) nachts einhält.

Eine Ausrichtung von schutzwürdigen Nutzungen, Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone oder Wohngärten nach Osten zur Flugplatzstraße ist in den an diese Straße angrenzenden Baufenstern unzulässig. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der Außenwohnbereich durch bauliche Maßnahmen so geschützt wird, dass im Außenwohnbereich der Beurteilungspegel einen Wert von 55 dB(A) tags einhält.

1.15 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.15.1 Flächenhaftes Pflanzgebot PfG 1

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren.

Ggf. erforderliche Abstandsflächen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bei der Bepflanzung zu beachten.

Höhenunterschiede zu angrenzenden Flächen müssen innerhalb der Pflanzgebotsfläche mit Böschungen oder mit Mauern aus offen verfugtem Naturstein (Trockenmauern) ausgeglichen werden.

1.15.2 Flächenhaftes Pflanzgebot PfG 2

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene, geschnittene oder frei wachsende Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.15.3 Einzelpflanzgebot Baugrundstücke

Je Baugrundstück in WA 1, WA 2 und WA 3 ist je 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Bei Baugrundstücken mit mehr als 500 m² ist ein zusätzlicher Laubbaum im Vorgartenbereich vorzusehen.

In WA 4 und WA 5 sind je Baugrundstück mindestens drei standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können mit Ausnahme der im Plan festgesetzten Standorte frei gewählt werden. Geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Standorten sind zulässig.

Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Laubbaum zur Gliederung der Stellplatzfläche vorzusehen.

Die für die Baumpflanzungen vorgesehenen Baumgruben müssen ein Mindestvolumen von 12 m³ besitzen und sind mit Baumsubstrat aufzufüllen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

1.15.4 Einzelpflanzgebot öffentliche Grünflächen

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste als Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang des Jahnplatzes sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste als Hochstämme, 5 x verpflanzt, Stammumfang 40 - 45 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Standorten sind zulässig.

Die für die Baumpflanzungen vorgesehenen Baumgruben müssen ein Mindestvolumen von 12 m³ besitzen und sind mit Baumsubstrat aufzufüllen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

1.16 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und im Verlauf von Baumaßnahmen zu schützen. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Faserplatten oder Schichtplatten zu verschalen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Fassadenfläche) sind auch hiervon abweichende Materialien zulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachform sind in WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 38 Grad zulässig. Die Dachdeckung von Satteldächern hat mit nicht-reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in gedeckten Farbtönen (z. B. dunkelrot, braun oder grau) zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig.

In WA 2 bis WA 5 sind ausschließlich Flachdächer mit maximal 5 Grad Dachneigung zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind allgemein mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Substratdicke von Gründächern muss mindestens 10 cm betragen.

Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Garagen können mit jeweils abweichenden Dachformen vorgesehen werden.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur in WA 1 unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung 35 Grad.
- Ausbildung als Schlepp- oder Satteldachgaube.
- Summe aller Dachaufbauten auf einer Dachseite maximal 1/3 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 1,0 m.
- Mindestabstand von der Dachtraufe 1,0 m, Mindestabstand vom First 0,5 m.

Dacheinschnitte sind allgemein unzulässig.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Frei wachsenden oder geschnittene Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis 1,20 m Höhe.
- Zäune aus Drahtgeflecht nur in Verbindung mit einer Hinterpflanzung.

Zu anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig. Massive Einfriedungen und immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind allgemein unzulässig.

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

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

Folgende Hinweise sollten bei der Anlage von Privatgärten beachtet werden:

- Belassen von vorhandenen Gehölzen, Sukzessionsbereiche und blütenreicher Hochstrauden und Grasvegetation.
- Keine durchgehende Bepflanzung mit Gehölzen und auf keinen Fall mit Ziergehölzen.
- Verzicht auf die Anlage von intensiv genutzten Rasenflächen,
- Schaffung von offenen, besonnten Teilabschnitten mit vielfältigen Stein- und Totholzstrukturen.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3 Hinweise

3.1 Natürliche Geländeoberfläche

Das neue, bauaufsichtlich genehmigte Höhenniveau stellt die natürliche Geländeoberfläche dar. Der Geländehöhenplan ist dem Textteil als Anlage 4 beigefügt.

3.2 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

3.3 Altlasten und Altablagerungen

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 (Anlage) wird verwiesen.

3.4 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Fundstellenkartierung eine archäologische Fundstelle (römische Gebäudestrukturen, Fundstelle Lachen-Speyerdorf 16). In dem betroffenen Abschnitt ist ein durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe überwachter Oberbodenabtrag vorzunehmen. Für die Sondage ist seitens des Erschließungsträgers ein Bagger mit Grabenräumlöffel/Böschungslöffel mit Maschinenführer bereitzustellen. Die Ergebnisse der Sondage dienen als Grundlage für die tatsächliche archäologische Betroffenheit sowie zur Beurteilung der weiteren Vorgehensweise. Ggf. sind weitere Sondierungen oder Ausgrabungen erforderlich.

Davon abgesehen ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorkommenden archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt. Daher sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI.,2008, S.301) 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.
2. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE

3. Sollten wirklich 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.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

3.5 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.6 Bodenschutz

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 bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. 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.

Aufschüttungen:
Bei Aufschüttungen/Auffüllungen sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die „Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ hingewiesen.

3.7 Lärmschutz

Die im Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen den Straßen- und Fluglärm. Soweit an einzelnen Fassaden auch Geräuscheinwirkungen aufgrund gewerblicher Nutzungen in relevantem Umfang zu erwarten sind, sind diese beim abschließenden Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

3.8 Kampfmittel

Durch die Nähe zum Kasernen Gelände und zum ehemaligen Bahnhof kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Eine flächenhafte Kampfmittel-Sondierung des Geländes konnte aufgrund der vorhandenen Auffüllungen nicht durchgeführt werden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers/Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, sind aus Sicherheitsabwägungen 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/Kampfmittelsonderung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort eizustellen und umgehend der Ordnungsbehörde der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

3.9 Kriminalprävention

Wohnungsgebäude und Garagen, sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenfrei. Weitere Informationen erhalten Sie unter: Polizeipräsidium Rheinpfalz, Zentrale Prävention, Bismarckstraße 116, 67059 Ludwigshafen, Tel. 0621-9631151, E-Mail: beratungszentrum.rheinpfalz@polizei.rlp.de

3.10 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterhin wird auf das „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz verwiesen.

3.11 Verkehrslandeplatz

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes 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)“. Es kann zu Überflügen und damit verbundenem Fluglärm kommen. Der Einsatz von mobilen Autokränen oder sonstigen Kränen ist beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667C, 55483 Hahn-Flughafen zu beantragen.

3.12 Vorschriften

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

Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt an der Weinstraße, den ……..
S T A D T V E R W A L T U N G

gez. Marc Weigel

Marc Weigel
Oberbürgermeister

Anlage 1: Pflanzenliste

Bäume

3 x verpflanzt, Stammumfang 20 bis 25 cm.

Spitzahorn	Acer platanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Hochstamm-Obstbäume (Es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Sträucher

2 x verpflanzt, Mindestgröße 60 bis 100 cm

Felsenbirne	Melanchier
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. Spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa vulgaris
Berberitze	Berberis
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum
Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Korbweide	Salix viminalis

Bäume im Bereich der Renaturierungsflächen des Kanzgrabens
Heister, 3 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 120 cm;
Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Schwarzpappel	Populus nigra
Stileiche	Quercus robus
Traubenkirsche	Prunus padus
Ohrweide	Salix aurita

Anlage 2: Standardempfehlung der SGD Süd für nicht altlastverdächtige Ablagerungen

1. Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

   Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sollten einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwacht werden.

2. Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

   Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, sollte unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-SÜD) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt/W. hierüber in Kenntnis gesetzt und mit ihr das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

   Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u. ä. festgestellt, sollten die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Baustelle gesichert werden.

   Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:

   Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) v. 25.7.2005 (GVBl. v. 02.8.05-S.302) sind Grundstücks-Eigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Mieter, Pächter) von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, die von ihren Grundstücken ausgehen, insbesondere welche die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit) gefährden, unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd Regionalstelle) anzuzeigen.

3. Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

   Bei der Entsorgung von Aushubmassen sollte das Verwertungsgebot nach § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) beachtet werden. Nach § 7 (3) KrWG sollte die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten (s.u.).

   Sollte es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handeln oder um eine Fläche, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

   Der Aushub sollte unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten so vorgenommen werden, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sollten getrennt gehalten und Störstoffe aussortiert werden (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen u. ä.) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung der als verwertbar aussortierten [Abfälle /Aushubmassen]:

a) Bei der Verwertung bitten wir die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.3.1998, BGBl. 1998 Tl. I, S. 502 ff., sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999, BGBl. 1999 Tl. I, S. 1554 ff.). Nach § 7 BBodSchG besteht insbesondere die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Boden-veränderungen zu treffen. So sind beim Aufbringen der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer solchen gem. §§ 9 und 12 BBodSchV die Vorsorge-bestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit den Vorsorgewerten des Anhanges 2, Nr. 4, zur BBodSchV für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit maßgebend und es kommt für diese Verwertung auch nur Bodenmaterial (i. S. v. § 2 Nr.1 BBodSchV) in Frage. Vor der Aufbringung ist durch Untersuchungen die Zulässigkeit nachzuweisen (§ 12 (3) BBodSchV). Für den Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind ebenfalls die Vorsorgebestimmungen zu beachten, also in der Regel die Vorsorgewerte einzuhalten.

b) Bei der Verwertung in technischen Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßendämme u. ä.) sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (LAGA M20-TR), Stand: 06.11.2003 maßgebend und zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z. B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Der Nachweis der Schadlosigkeit der Verwertung ist erbracht, wenn die Zuordnungswerte Z1.1 nicht überschritten werden (für Bodenaushub s. Tab. II.1.2- 2 und II.1.2-3, für Bauschutt s. Tab. II.1.4-5 u. II.1.4-6) und die sonstigen Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind (Z0- und Z1.1-Massen). Die Verwertung höher belasteter Massen (Z1.2- und Z2-Massen) ist nur im Ausnahmefall zulässig. Die Ordnungsmäßigkeit und Schadlosigkeit ist im Einzelfall gegenüber der für das Vorhaben zuständigen Behörde nachzuweisen (insbesondere das Vorliegen hydrogeologisch günstiger Standortverhältnisse, Beachtung des Verschlechterungsverbotes, Gewährleistung der Dokumentation des Einbaus u.a.).

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material sollte als Abfall zur Beseitigung der geordneten Entsorgung zugeführt werden. Bodenmaterial und Bauschutt i. S. d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR für Boden (Tab. II.1.2- 2) sind besonders überwachungsbedürftig [AVV-Schlüssel 17 05 03* bzw. 17 01 06*] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Hinweis zum Rückbau der Altablagerung:

Soll die Altablagerung oder Altstandortsfläche teilweise oder ganz abgetragen werden (Rückbau), bitten wir einen Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD Süd zur Zustimmung vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Bodenschutzkatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster) darzustellen.

4. Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

   Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sollte so erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

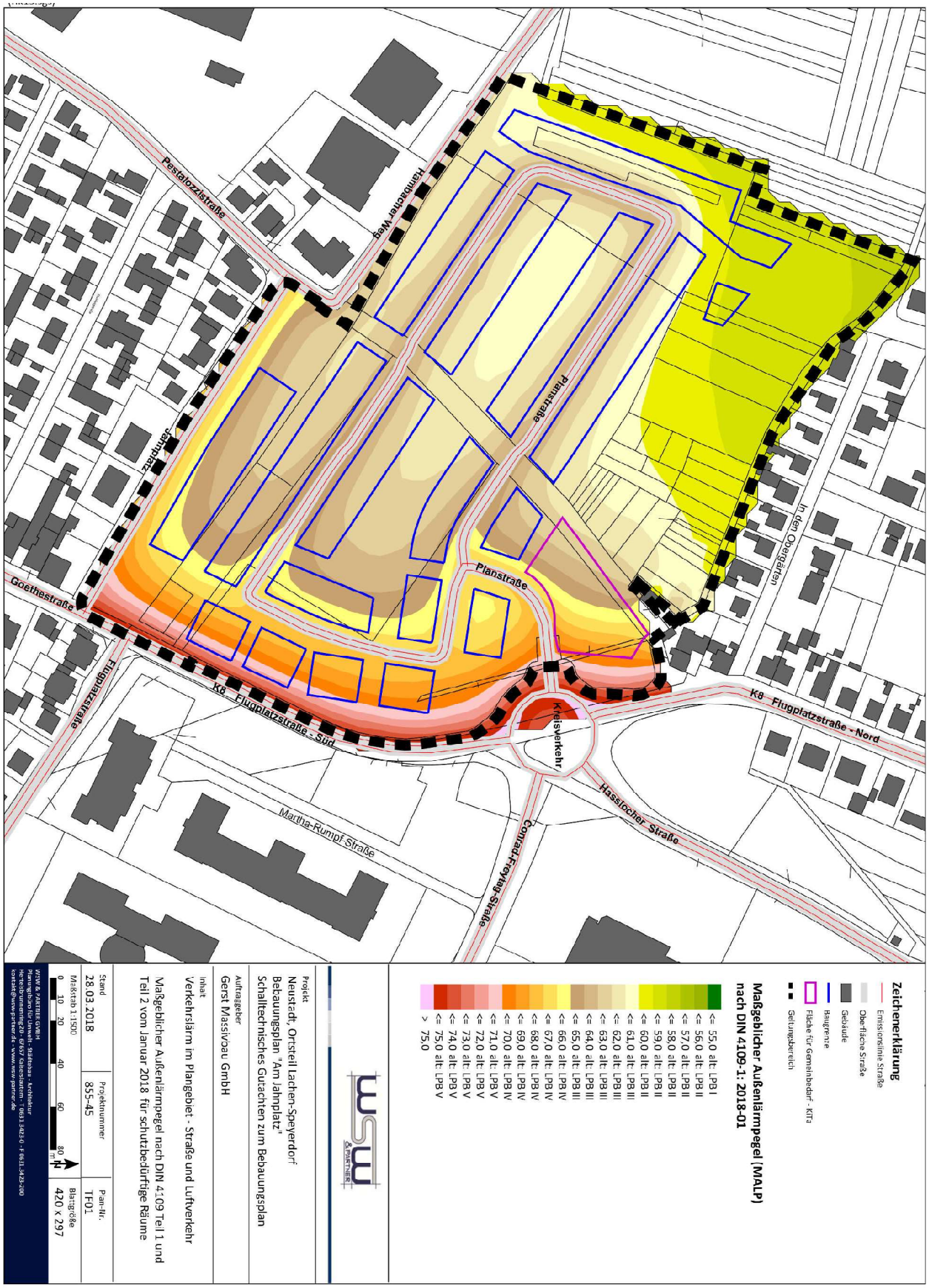
5. Arbeits- und Umgebungsschutz:

   Die Maßnahmen sollten so durchgeführt werden, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sollten beachtet werden.

6. Bauanzeige:

   Beginn und Abschluss der Arbeiten sollten der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher angezeigt werden. Ihr sollte Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen gegeben werden.

Anlage 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) nach DIN 4109-1: 2018-01



Anlage 4: Geländehöhenplan

Hinweis: Der Geländehöheplan ist dem Bebauungsplan in Originalgröße als Anlage beigefügt.