

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES JAHNPLATZES"**



### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entwurf zur Offenlage

**MÄRZ 2024**

## Rechtsgrundlagen

### 1. Baugesetzbuch, (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

### 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

### 5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

### 6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

### 7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

### 8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409).

### 9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)

in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

**10. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

**11. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

**12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) .

**13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021(BGBl. I S. 306).

**14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

**15. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
	<b>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird festgesetzt:</b>	
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Filial-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Banken, für sonstige Unternehmen, deren Tätigkeit im Wesentlichen Finanz- und Beratungsdienstleistungen umfasst, sowie für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 BauNVO,</li> <li>• Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, soweit sie den obigen Nutzungen zugeordnet sind,</li> <li>• Ladestellen für Elektrofahrzeuge.</li> </ul>	§ 12 Abs. 3 BauGB
1.2	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.	§ 12 Abs. 3a BauGB
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.	
2.2	Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Rahmen der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,</li> <li>• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO</li> <li>• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird</li> </ul> bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.	
2.3	In der mit <b>A</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf eine Gebäudehöhe von 17,5 Meter über der Höhe der Hinterkante des Gehwegs der Mahlastraße, gemessen in der	

	Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, nicht überschritten werden.	
2.4	In der mit <b>B</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf eine Gebäudehöhe von 9,0 Meter über der Höhe der Hinterkante des Gehwegs des Jahnplatzes, gemessen in der Mitte der Zufahrt, nicht überschritten werden.	
2.5	Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden auf die Oberkante der Attika.	
	In der mit <b>B</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhen durch Anlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• für die solare Energieerzeugung sowie</li> <li>• auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Aufzugsschächte) sowie Revisionszugängen um maximal 2,50 m</li> </ul> zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind komplett einzuhausen.	
2.6	In der mit <b>A</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.	
2.7	In der mit <b>B</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	
<b>3.</b>	<b>Bauweise</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Es gilt die offene Bauweise.	
<b>4.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge, Vordächer, Außentreppe und Treppenhäuser um bis zu 3,0 m überschritten werden.	
<b>5.</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1	Stellplätze und mit Photovoltaikanlagen überdachte Stellplätze sind einschließlich ihren Einfahrten innerhalb der fest-	

	gesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
5.2	Garagen sind – soweit sie nicht in Gebäude integriert sind – unzulässig.	
5.3	Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
<b>6.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauGB
6.1	Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung haben die Zweckbestimmung „Parkfläche“. Zulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, auch für Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	
<b>7.</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.	
7.2	Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.	
<b>8.</b>	<b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1	Bis zu einem Abstand von 20 m zur Hinterkante Gehweg der Mahlastraße sind bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs VI gemäß DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden.  Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-	

	01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.	
8.2	<p>Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 8.1 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel <math>L_a</math> und damit geringere Lärmpegelbereiche vorliegen.</p> <p>Ausnahmen von den Festsetzungen 8.1 können zudem zugelassen werden, wenn eine Einhaltung der Festsetzung denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.</p>	
<b>9.</b>	<b>Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9.1	Mindestens 20 % der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen. Soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden müssen, sind die Grünflächen als naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten sowie als artenreiche Gräser-/Staudenfluren anzulegen und dauerhaft zu pflegen.	
9.2	Fenster- und öffnungslose Wandflächen ab einer Größe von 50 qm sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
9.3	Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter Laubbaum 1. Ordnung in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, im direkten Umfeld der Stellplätze zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 8 m <sup>2</sup> zu versehen. Zulässig sind überfahrbare Baumscheiben, wenn die Pflanzgruben mit mindestens 12 m <sup>3</sup> Baums substrat versehen werden.	
9.4	<p>Innerhalb der mit  bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind alle Dachflächen mit einer mindestens 14 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.</p> <p>Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mindestens 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.</p>	

<b>B.</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
<b>10.</b>	<b>Dachflächen</b>	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
10.1	In der mit <b>A</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind geneigte Dächer zulässig.	
10.2	In der mit <b>B</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind begrünte Dächer als Flachdächer zulässig.	
<b>11.</b>	<b>Werbeanlagen</b>	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
11.1	Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.	
11.2	In der mit <b>B</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal drei Werbeanlagen mit maximal je 4,00 m Breite und 1,50 m Höhe zulässig.	
11.3	In der mit <b>A</b> bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind – vorbehaltlich der Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung - Hinweisschilder mit maximal je 1,00 m Breite und 0,80 m Höhe zulässig.	
11.4	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maxi- mal zwei Fahnenmaste bis maximal 9 m Höhe und zwei Schaukästen mit maximal je 1,50 m Breite und 2,00 m Höhe zulässig.	
11.5	Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufen- dem Licht sind nicht zulässig.	
<b>12.</b>	<b>Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke</b>	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
	Stellplätze, Zuwegungen und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbe- festigung darf höchstens 0,6 betragen.	

C.	HINWEISE																																													
	<p><b>Empfehlungen zu geeigneten Baum- und Straucharten</b></p> <p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet wird empfohlen, insbesondere Arten der folgenden Liste in den vorgegebenen Qualitäten zu verwenden:</p> <p><b>Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m)</b> Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm:</p> <table border="0"> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Celtis australis</td><td>Europäischer Zürgelbaum</td></tr> <tr><td>Fraxinus americana</td><td>Weißesche*</td></tr> <tr><td>Fraxinus pennsylvanica</td><td>Rotesche*</td></tr> <tr><td>Ginkgo biloba</td><td>Gingko</td></tr> <tr><td>Liquidambar styraciflua</td><td>Amerikanischer Amberbaum</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche (abseits von Stellplatzflächen)</td></tr> <tr><td>Styphnolobium japonicum</td><td>Japanischer Schnurbaum</td></tr> <tr><td>Tilia americana</td><td>Amerikanische Linde (abseits von Stellplatzflächen)</td></tr> <tr><td>Tilia cordata `Greenspire`</td><td>Winter-Linde* (abseits von Stellplatzflächen)</td></tr> <tr><td>Tilia tomentosa `Brabant`</td><td>Silberlinde*</td></tr> <tr><td>Zelkova serrata</td><td>Japanische Zelkove</td></tr> </table> <p><b>Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe unter 15 m)</b> Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer monspessulanum</td><td>Burgen-Ahorn</td></tr> <tr><td>Kupfer-Felsenbirne</td><td>Amelancier lamarckii</td></tr> <tr><td>Fraxinus ornus</td><td>Blumenesche</td></tr> <tr><td>Ostrya carpinifolia</td><td>Hopfenbuche</td></tr> <tr><td>Sorbus aria</td><td>Echte Mehlbeere</td></tr> </table> <p>*Klimaangepasste Baumarten</p> <p><b>Sträucher</b> Mindestqualität Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 0,60 – 1,00 m:</p> <table border="0"> <tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> </table>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	Fraxinus americana	Weißesche*	Fraxinus pennsylvanica	Rotesche*	Ginkgo biloba	Gingko	Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum	Prunus avium	Vogel-Kirsche (abseits von Stellplatzflächen)	Styphnolobium japonicum	Japanischer Schnurbaum	Tilia americana	Amerikanische Linde (abseits von Stellplatzflächen)	Tilia cordata `Greenspire`	Winter-Linde* (abseits von Stellplatzflächen)	Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde*	Zelkova serrata	Japanische Zelkove	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn	Kupfer-Felsenbirne	Amelancier lamarckii	Fraxinus ornus	Blumenesche	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																													
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum																																													
Fraxinus americana	Weißesche*																																													
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche*																																													
Ginkgo biloba	Gingko																																													
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum																																													
Prunus avium	Vogel-Kirsche (abseits von Stellplatzflächen)																																													
Styphnolobium japonicum	Japanischer Schnurbaum																																													
Tilia americana	Amerikanische Linde (abseits von Stellplatzflächen)																																													
Tilia cordata `Greenspire`	Winter-Linde* (abseits von Stellplatzflächen)																																													
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde*																																													
Zelkova serrata	Japanische Zelkove																																													
Acer campestre	Feld-Ahorn																																													
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn																																													
Kupfer-Felsenbirne	Amelancier lamarckii																																													
Fraxinus ornus	Blumenesche																																													
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche																																													
Sorbus aria	Echte Mehlbeere																																													
Cornus mas	Kornelkirsche																																													
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																													
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																													
Ligustrum vulgare	Liguster																																													

	<p>Lonicera xylosteum                      Rote Heckenkirsche Salix caprea                                 Sal-Weide</p>	
	<p><b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p>Die auf den neu anzulegenden Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.</p>	
	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Im Planungsgebiet kann ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.</p>	
	<p><b>Natürliches Radonpotenzial</b></p> <p>Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.</p> <p>Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.</p>	
	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <p><u>Geschützte Kulturdenkmale</u></p> <p>Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebäude Mahlastraße 5 ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt. Jegliche Maßnahmen an diesem Kulturdenkmal (Abbruch, Umbau, Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen) bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die rechtzeitig vorher bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.</p>	

<p>Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.</p> <p>Weiterhin sind in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz die Jahnhalle und das auf dem Jahnplatz stehende Kriegerdenkmal jeweils als Einzeldenkmal und der Jahnplatz als Denkmalzone aufgeführt. Die Denkmalzone umfasst die Platzanlage, die Jahnhalle und die südliche Wohnbebauung (Jahnplatz 1–6, Mahlastraße 11) sowie das Kriegsdenkmal</p> <p><u>Umgebungsschutz</u></p> <p>Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).</p> <p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Das Vorhaben liegt im Randbereich der historischen Festung Frankenthals. Das Vorkommen von Festungsüberresten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus verzeichnet die Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens eine archäologische Fundstelle. Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Zudem sind in den Boden eingreifende Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht erfolgen und entsprechend überwacht werden können.</p> <p>Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.</p>	
---	--

	<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.</p> <p>Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten, hier insbesondere für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung.</p>	
	<p><b>Baumpflanzungen</b></p> <p>Bei Baumpflanzungen sind die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ zu berücksichtigen.</p>	
	<p><b>Nachbarrecht</b></p> <p>Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.</p>	
	<p><b>Einsichtnahmemöglichkeit in DIN-Normen</b></p> <p>Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ und DIN 45691:2006-12 werden mitsamt dem Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Frankenthal, Bereich Planen und Bauen, Abteilung Stadt- und Grünplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder <a href="http://www.beuth.de">www.beuth.de</a> zu beziehen.</p>	

**Stadtverwaltung Frankenthal**  
**Bereich Planen und Bauen,**  
**Abt. Stadt- und Grünplanung**  
**xx.xx.2024**

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den xx.xx.2024

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Dr. Nicolas Meyer

Oberbürgermeister