Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 62.3

„Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil C“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Januar 2024

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch, (BauGB)**
   in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBI, I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBI. I S. 394)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
   in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 123), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBI. I S.1802)

4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
   in der Fassung vom 24. November 1998 (BVBI. S. 365), zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (GVBI. S. 403)

5. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**
   in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert m 24. Mai 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 am 23. Oktober 2023 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

7. **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBI. S. 283), zuletztgeändert am 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

8. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
   In der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBI. I S. 409)

9. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)**
   in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

10. **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler, (Denkmalschutzgesetz – DSchG)**
    in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 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 am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

12. <u>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)</u>
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 09. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

13. <u>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)</u>
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

14. <u>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV)</u>
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A.	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**	
	Im Geltungsbereich wird festgesetzt:	
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig: • Wohngebäude, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind: • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen Nicht zulässig sind: • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen sportlicher Zwecke, • Gartenbaubetriebe, • Schank- und Speisewirtschaften, • Tankstellen.	
1.2	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Die minimale und maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeinschrieb für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt.	
2.2	Die minimale und maximale Gebäudehöhe in Metern über NN wird entsprechend dem Planeinschrieb für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt. Die minimale und maximale Höhe wird sowohl für die zulässigen Vollgeschosse als auch das zulässige oberste Staffelgeschoss festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß des höchsten Punktes der Dachhaut (bei Satteldächern der First, bei Flachdächern Oberkante Attika). Von der maximal zulässigen Höhe kann um maximal 0,3 m abgewichen werden. Für Treppenhäuser, Laubengänge, Photovoltaik-und Solarelemente sowie technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,5 m zulässig. Schornsteine und Aufzugsüberfahrten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.	
2.3	Die GRZ für die Baugebiete wird entsprechend Planeinschrieb als Mindestmaß und Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässige GRZ darf für Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf die zulässige GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, sofern sie eine Erdüberdeckung erhalten und diese gärtnerisch gestaltet wird.	
2.4	Oberirdische Nebenanlagen wie Stellplätze, Terrassen und Zuwege sind nicht zur zulässigen Grundfläche zuzurechnen wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.	§ 9 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.5	Die GRZ für die Baugebiete wird entsprechend Planeinschrieb als Mindestmaß und Höchstgrenze festgesetzt.	
3.	**Bauweise**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO
3.1	Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die offeneBauweise festgesetzt.	
4	**Überbaubare Grundstücksfläche**	§ 23 BauNVO
4.1	Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, Luftschächte und Türüberdachungen um maximal 1,5 m überschritten werden. Sie dürfen dabei nicht in den öffentlichenRaum hineinragen. Die Baulinien dürfen durch Balkone 2,0 m, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte, nötige technische Anlagen und Türüberdachungen um maximal 1,0 m sowie durch neue energetische Vorschriften notwendig werdende Dämmungen um maximal 0,5 m überschritten werden.	

5	**Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
5.1	PKW-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen, überdachten Terrassen, Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 2 BauNVO sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
6.	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 14 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw.Gräsern gewährleisten.	
6.2	Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) mit maximal 2.700 Kelvin zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Sie dürfen nur nach unten in den Bereich abstrahlen, den sie sichern sollen. Im öffentlichen Raum ist eine Dimmung vorzusehen. Auf bebauten Grundstücken sind Leuchten außerhalb von Gebäuden nur zur Verkehrssicherung und nicht als Dauerleuchten zulässig.	
7.	**Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.1	Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): Nachfolgend sind die nach DIN 4109-1 als schutzbedürftig geltenden Räume aufgeführt. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; $K_{Raumart}$ =35 dB für Büroräume und Ähnliches; L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018). Mindestens einzuhalten sind:	

	$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.	
7.2	Von der Festsetzung 8.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.	
8	**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
8.1	Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen undzu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß der entsprechenden Pflanzliste vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens im Zeitraum der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m³. Für die Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen muss die Schichtdicke des durchwurzelbaren Raumes gemäß der artbedingten Wurzelausbildung mindestens 1 m betragen und das unterirdische Baumquartier ist entsprechend der Größe der Baumkrone (s. voriger Abschnitt) anzulegen.	

8.2	Straßenbäume Gemäß Planeintrag sind Bäume in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und ausfahrten um bis zu 5 m verschoben werden insofern dadurch die Einsehbarkeit des Straßenraums nicht beeinträchtigt wird. Es sind Bäume gleicher Art und gleicher Qualität zu pflanzen und bei Abgang im Rahmen der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen. - Art: Bäume der Pflanzliste 1 - Qualität: Alleebaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz mind. 220 cm	
8.3	Je 5 Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger Baum entweder im Anschluss an den Stellplatz oder zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und bei Abgang im Rahmen der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen. - Art: Bäume der Pflanzliste 1 - Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm	
8.4	In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Baugrundstücken je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Als Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzte Bäume gemäß 9.2 und 9.3 können auf die vorgegebene Anzahl angerechnet werden. - Art: Pflanzliste 2 - Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm	
8.5	Bei der Pflanzung von Bäumen im Plangebiet sind Arten der folgenden Listen zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist zulässig. <u>Pflanzliste 1 – Straßenbäume / Bäume für Platz- und Stellplatzflächen</u> Acer campestre ‘Elsrijk‘ – Feldahorn Acer monspessulanum – Französischer Ahorn Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn Carpinus betulus ‘Frans Fontaine‘ - Hainbuche Fraxinus ornus – Blumenesche Gleditsia triacanthos ‘Skyline‘ – Dornenlose Gleditschie Gingko biloba ‘Princeton Entry‘ (männliche Form) - Gingkobaum Liquidambar styraciflua - Amberbaum Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche Tilia cordata in Sorten – Winterlinde	
	<u>Pflanzliste 2 – Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken</u> Bäume: Acer campestre – Feldahorn Amelanchier spec. - Felsenbirne Carpinus betulus – Hainbuche Cornus mas - Kornelkirsche Juglans regia - Walnuss Malus Hybride – Zierapfel Prunus spec. - Zierkirsche	

	Tilia cordate - Winterlinde Darüber hinaus weitere Obstbäume wie z.B.: Apfel in Sorten: Alkmene, Berlepsch, Berner Rosenapfel, Booskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, James Grieve Birnen in Sorten: Alexander Lukas, Conference, Vereinsdechantbirne Zwetschge, Mirabelle in Sorten: Hauszwetschge, Katinka, Jojo, Nancymirabelle Sträucher: Acer campestre - Feldahorn Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Crataegus spec - Weißdorn Ligustrum vulgare – Liguster Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche Rosa canina - Hunds-Rose Rosa rubiginosa – Wein-Rose Sambucus nigra – Holunder Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball <u>Pflanzliste 3 – Einfriedungen</u> Acer campestre – Feldahorn Carpinus betulus – Hainbuche Ligustrum vulgare – Liguster Ligustrum vulgare ‘Atrovirens‘ - wintergrüner Liguster	

B.	**AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**	
1	**Dachflächen**	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für Hauptgebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.	
1.2	Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen und im Mittel mit mindestens 60 cm Substratdicke zu versehen.	
2	**Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke**	
2.1	Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
2.2	Die Bereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.	
2.3	Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig. Offene Einfriedigungen (z.B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Bei der Nutzung von Hecken als Einfriedung sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.	
3	**Entwässerung**	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
3.1	Behandlung von Niederschlagswasser Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Im Rahmen der Planung beziehungsweise mit dem Entwässerungsgesuch ist ein Spitzenabflussbeiwert Cs nach DIN 1986-100 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,15 nicht überschreitet. Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,15 im Mittel überschritten ist für die Differenz eine Retention- oder Versickerungsanlage auf dem Grundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 10 Jahren entlastet. Maßgebend für die Auslegung und Betrieb dieser Anlagen sind die Vorgaben der DWA Arbeitsblätter A117 und 138. Ein Überflutungsnachweis ist nach DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis über das Gesamtgebiet zu führen.	§ 55 Abs. 2 WHG

C.	Hinweise	
	Artenschutz Durch die Umsetzung eines Vorhabens (Abriss oder Bau) kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt. <u>Beschränkung von Baumfällungen und Rodungsmaßnahmen</u> Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. <u>Beschränkung von Sanierungs- und Abrisszeiten</u> Der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Brutperiode im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen.	
	Dachbegrünung / Photovoltaik Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen. Die Befestigungen der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass eine Pflege der Dachbegrünung uneingeschränkt möglich ist. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.	
	Belastungen im Regenabfluss Für Dacheindeckungen über 50 m² Fläche wird eine Verwendung von beschichteten Metallen empfohlen. Es wird auf den Leitfaden "Guter Umgang mit Regenwasser – ein Leitfaden für Nachhaltiges Bauen - Vermeidung von stofflichen Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden“ des Umweltbundesamtes, März 2021 verwiesen.	
	Kampfmittel Aufgrund des Kampfmittelverdachts (Überreste ehemaliger Flakstellungen und Laufgräben), (Gutachten LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH. Januar 2018 sowie Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Re2area GmbH, 16.01.20) ist bei Bodeneingriffsmaßnahmen die Vorgehensweise entsprechend „Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung“ Re2area GmbH, 10.07.20) zu berücksichtigen.	

	Grundwasser Der Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area GmbH, Mai 2019), sowie die „Weiterführende Erkundung der Schadstoffbelastung im Grundwasser auf bzw. östlich des ehemaligen Sternjakobareals in Frankenthal“, Re2area GmbH 31.08.2020 und „Weiterführende Erkundung der Schadstoffbelastung im Grundwasser auf bzw. östlich des ehemaligen Sternjakobareals in Frankenthal – Ermittlung der Grundwasserfließrichtung“, Re2area GmbH 30.10.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass MKW und untergeordnet auch PAK im Bereich der Heizöltanks östlich des Verwaltungsgebäudes über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in die grundwassergesättigte Bodenzone gesickert sind. Die Vorgehensweise entsprechend „Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung“ Re2area GmbH, 10.07.20) ist zu berücksichtigen.	
	Altlasten Im Plangebiet wurden im Rahmen der geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area, Mai 2019) im altlastenrelevanten Bereich B2 erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. In diesem Bereich wird je nach Folgenutzung und Geländemodellierung ein Bodenaustausch empfohlen. Notwendige Sanierungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.	
	 Detaillageplan mit Kennzeichnung der altlastrelevanten Bereiche B1 bis B8 sowie der durchgeführten KRB und DPH (Re2area, Mai 2019)	
	Denkmalschutz Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. 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. 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. 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 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.	
	Abbruchmaterialien / Auffüllungen Anfallendes Abbruchmaterial z.B. beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung ist zu beachten. 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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.	
	Grundwasserschutz Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.	
	Hochwasserschutz Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in einem überflutungsgefährdeten Gebiet, wie z.B. in Druckwasserbereichen oder hinter Hochwasserschutzanlagen im Fall einer Überspülung oder eines Bruchs der Schutzanlage. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird auf die §§ 78 b und 78 c WHG hingewiesen. Demnach sind bauliche Anlagen in sogenannten Risikobereichen in einer dem Hochwasserrisiko angepasster Bauweise zu errichten. Nach § 78 c WHG ist außerdem die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in derartigen Risikogebieten verboten, bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig. Informationen zur Hochwasservorsorge an Gebäuden und in der Planung finden sich speziell für Rheinland-Pfalz auf folgender Seite: https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/175640/ Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich keine Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.	
	Nachbarrecht Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.	

	Richtfunktrassen Über das Plangebiet verläuft in Ost-Westrichtung eine Richtfunktrasse der Telefonica GmbH. Diese befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 119,97 m und 121,56 m über Grund. Durch den westlichen Bereich des Plangebiets verläuft in Nord-Südrichtung verlaufend zwei Richtfunktrassen der Vodafone GmbH deren Höhenlage nicht bekannt ist. Die Trassen weisen einen Durchmesser von rund 30 bis 60 m auf (einschließlich der Schutzbereiche) und ragen somit beide in das Plangebiet hinein. Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass weder geplante Konstruktionen noch notwendige Baukräne etc. in die Trassen hineinragen da es sonst zu Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke kommen kann. Es muss daher ein horizontaler Schutzabstand zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.	
	Schutz von unterirdischen Leitungen und Kanäle bei Baumpflanzungen Bei Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu beachten.	
	Radonpräventionsmaßnahmen Gemäß Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz zu den Gebieten mit möglicher erhöhter Radonbelastung sowie der Radonprognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist auf der Gemarkung der Stadt Frankenthal mit einem erhöhten Radonpotenzial zu rechnen. Um festzustellen, ob und in welchem Umfang bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich sind, wird im Vorfeld der Bebauung eine gutachterliche Radonmessung empfohlen.	
	Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien Die im Bebauungsplan genannten Gesetze und DIN werden mitsamt dem Bebauungsplan im Stadtbauamt der Stadt Frankenthal, Nachtweideweg 1-7, 67227 Frankenthal, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Diese sind ist auch über die BeuthVerlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.	
	Boden und Baugrund Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	

Stadtverwaltung Frankenthal

Bereich Planen und Bauen,

Abt. Stadt- und Grünplanung
15.01.2025

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den _____
Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister