

# **ORTSGEMEINDE BELLHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN POSTGRABENSTRASSE, JAHNSTRASSE UND SCHULSTRASSE“**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**JANUAR 2023**

**Hinweis: Alle nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen sind farblich markiert. Alle entfallenen Festsetzungen oder Hinweise sind in **roter Schrift ausgeführt und durchgestrichen**. Alle ergänzten Festsetzungen sind in **blauer Schrift ausgeführt und unterstrichen**. Rein sprachlich-redaktionelle Änderungen sowie Änderungen der Nummerierung der Festsetzungen werden nicht ausgewiesen.**

## A. PRÄAMBEL

*Der Bebauungsplan „Zwischen Postgrabenstraße, Jahnstraße und Schulstraße“ gibt für seinen Geltungsbereich die maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder.*

*Die teils noch nach Aufbaugesetz entstandenen und nicht überleitungsfähigen oder an einem Ausfertigungsmangel leidenden Bebauungspläne:*

- *Bebauungsplan „Über den nördlichen Ortsausgang“ von 1957*
- *Bebauungsplan „Gelände Im Herz (Kolpingstraße)“ von 1961*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide“ von 1954*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide, Tektur I und Erweiterungsplan I“ von 1958*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide, 1. Vereinfachte Änderung“ von 1975*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel“ von 1959*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel, 1. vereinfachte Änderung“ von 1968*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel, 2. vereinfachte Änderung“ von 1970*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel, 3. vereinfachte Änderung“ von 1975*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel, 4. vereinfachte Änderung“ von 1977*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel, 5 vereinfachte Änderung“ von 1982*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel, 6 vereinfachte Änderung“ von 1982*
- *Bebauungsplan „Vordere Heide II & Mühlbuckel, 7 vereinfachte Änderung“ von 1987*
- *Bebauungsplan „1. Abschnitt zum Bebauungsplan Nr. III Vordere Heide III & Mühlbuckel“ von 1963*
- *Bebauungsplan „1. Abschnitt zum Bebauungsplan Nr. III Vordere Heide III & Mühlbuckel; 1. Änderung“ von 1965*
- *Bebauungsplan „2. Abschnitt zum Teilbebauungsplan Nr. III Vordere Heide und Mühlbuckel“ von 1964*
- *Bebauungsplan „Änderung des Teilbebauungsplanes Vordere Heide III, 2. Bauabschnitt“ von 1971*

- *Bebauungsplan „Änderung des Teilbebauungsplans Vordere Heide III, 2. Bauabschnitt“ von 1981*
  - *Bebauungsplan „Teilbebauungsplan III „Vordere Heide und Mühlbuckel“ 1. + 2. Bauabschnitt in der Gemeinde Bellheim; vereinfachte Änderung“ von 1981*
  - *„Teilbebauungsplan III „Vordere Heide und Mühlbuckel“ 2. Abschnitt In der Gemeinde Bellheim; vereinfachte Änderung“ von 1982*
  - *„Teilbebauungsplan III „Vordere Heide und Mühlbuckel“ 2. Abschnitt in der Gemeinde Bellheim; vereinfachte Änderung“ von 1985*
  - *„Teilbebauungsplan III „Vordere Heide und Mühlbuckel“ 2. Abschnitt in der Gemeinde Bellheim; vereinfachte Änderung“ von 1986*
  - *„Teilbebauungsplan III „Vordere Heide und Mühlbuckel“ 2. Abschnitt in der Gemeinde Bellheim; vereinfachte Änderung“ von 1988*
  - *Vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplanes III „Vordere Heide und Mühlbuckel“; 2. Abschnitt der Ortsgemeinde Bellheim“ von 2000*
- werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.*

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

#### 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

#### 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art.

#### 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Tankstellen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

#### 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte

der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die tatsächlich zur Erschließung genutzte Straße heranzuziehen. Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe ohne Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Bei Pultdächern ist die tiefer liegende Dachseite als Traufseite heranzuziehen. Bei Flachdächern bildet die Oberkante der Attika den oberen Bemessungspunkt der Traufhöhe.  
 Bei geneigten Dächern darf die festgesetzte Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.4 Beim Umbau bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, bei der Erweiterung und beim Anbau an bestehende, genehmigte bzw. rechtmäßig errichtete Gebäude oder beim Ersatz bestehender, genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe zugelassen werden, wenn die festgesetzte Trauf- und / oder Firsthöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese (bereits bestehende Trauf- und Firsthöhe) durch den Umbau, den Anbau, die Erweiterung bzw. den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird.
- 2.5 Ausnahmsweise ist abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone die Errichtung von III Vollgeschossen zulässig, wenn das Vorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten III-geschossigen Gebäudes dient.

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

- 3.1 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a1 ist an die von der öffentlichen Erschließungsstraße aus gesehen linke seitliche Nachbargrenze anzubauen. Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand zulässig. Ein Anbau an die rechte seitliche Grundstücksgrenze ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans an dieser Grundstücksgrenze errichteten und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient oder der betroffene Nachbar öffentlich-rechtlich zugestimmt hat.
- 3.2 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a2 ist an die von der öffentlichen Erschließungsstraße aus gesehen rechte seitliche Nachbargrenze anzubauen. Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise mit beidseitigen Grenzabstand zulässig. Ein Anbau an die linke seitliche Grundstücksgrenze ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans an dieser Grundstücksgrenze errichteten und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten

Gebäudes dient oder der betroffene Nachbar öffentlich-rechtlich zugestimmt hat.

3.3 Hausgruppen sind im Plangebiet unzulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

**5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 Die erstmalige Herstellung von Garagen und Stellplätze sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist ~~nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche sowie deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig. Einfahrten sind bei Grundstücken, die neben einer straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche auch über eine rückwärtige überbaubaren Grundstücksfläche verfügen, auch zwischen diesen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.~~

- [innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,](#)
- [innerhalb der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitliche Grundstücksgrenze sowie](#)
- [bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie](#)

[zulässig. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der drei Voraussetzungen erfüllt ist.](#)

Einfahrten sind bei Grundstücken, die neben einer straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche auch über eine rückwärtige überbaubaren Grundstücksfläche verfügen, auch zwischen diesen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren Verlängerung bis an die seitliche Grundstücksgrenze zulässig.

Der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

5.2 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen [sowie Carports mit Seitenwänden](#) sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.

5.3 Nicht gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2 m gemäß Festsetzung 10 sowie Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 6.1 Für Baugrundstücke bis maximal 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 6.2 Für Baugrundstücke zwischen 501 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal drei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 6.3 Für Baugrundstücke mit mehr als 750 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind auf dem Baugrundstück maximal vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 6.4 Abweichend von Festsetzung 6.1 ist ausnahmsweise eine höhere Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Baugrundstück zulässig, wenn das Vorhaben dem Ersatz von bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Wohnungen dient. Dann ist maximal die Zahl der bei Rechtskraft des Bebauungsplans vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnungen zulässig.

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

- 7.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 7.2 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.
- 7.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 7.4 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.
- 7.5 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

**8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Dachflächen von Flachdächern oder geneigten Dächern bis 30° Neigung von Hauptgebäuden, Garagen, Carports oder Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, soweit die betreffenden Dachflächen als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer

anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist. Solarnutzung ist in diesem Sinne mit einer Dachbegrünung vereinbar.

## **C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **9. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

9.1 Für die Festsetzung zur Dachgestaltung gelten die folgenden Definitionen:

Als straßenseitiger Gebäudebereich gelten alle Gebäude und Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 10 m zur straßenseitigen Baugrenze.

Als rückwärtiger Gebäudebereich gelten alle Gebäude oder Gebäudeteile ab einem Abstand von mehr als 10 m zur straßenseitigen Baugrenze.

Bei Eckgrundstücken ist die straßenseitige Baugrenze der Straße heranzuziehen, der das Grundstück mit postalischer Anschrift und Hausnummer zugeordnet ist. Maßgebend ist die Zuordnung, die sich bei Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß Amtlichem Liegenschaftskataster ergab.

9.2 Im straßenseitigen Gebäudebereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

9.3 Ausnahmsweise sind abweichend von Festsetzung 8.2 auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit anderer Dachform und / oder Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.

9.4 Im rückwärtigen Gebäudebereich sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im straßenseitigen Gebäudebereich sind zusätzlich Flachdächer sowie alle geneigten Dachformen bis 50° Dachneigung zulässig.

9.5 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

### **10. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

10.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

10.2 Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Die Gesamthöhe darf 0,6 m, die Gesamtfläche darf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausleger sind ausnahmsweise bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

10.3 Sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.

## **11. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

11.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

11.2 Bei Doppelhäusern darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im direkten Anschluss an das jeweilige Gebäude eine Sichtblende mit einer Höhe von maximal 2,4 m über Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden. Bei unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der tieferliegenden Terrasse.

## **12. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Vorgärten sind zu mindestens 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen anzulegen. Als Vorgarten definiert ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des straßenseitigen Baukörpers bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße heranzuziehen, der das Grundstück mit postalischer Anschrift und Hausnummer zugeordnet ist.

Für Gebäude, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweisen, kann ausnahmsweise auf die Begrünung verzichtet oder diese entsprechend vermindert werden, wenn die Vorgartenfläche zur Herstellung von Mitarbeiter- oder Kundenstellplätzen der gewerblichen Nutzung herangezogen wird.

## **13. Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze im Bereich des privaten Baugrundstücks nachzuweisen.

## **D. HINWEISE**

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bzw. mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Landkreis Germersheim abzustimmen. Es sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen.



### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

### **Natürliches Radonpotenzial**

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.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Alle Eingriffe in den Boden müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit diese gegebenenfalls entsprechend überwacht werden können.

Sollten tatsächlich archäologische Zeugnisse zu Tage treten, so ist jeder zutage kommende archäologische Fund 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.

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.

### **Bodenschutz / Altablagerungen**

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine umweltrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im südlichen Bereich (Ecke Albert-Schweitzer-Straße/Forststraße) eine im Bodenschutzkataster erfasste Altablagerung befindet (Reg. -Nr.: 334 01 001 - 0205 / 000 – 00), deren Abgrenzung nur teilweise gesichert ist. Folglich kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Altablagerung auch angrenzende Flurstücke, die sich innerhalb des Planungsgebiets befinden, umfasst. Bei Eingriffen in den Untergrund, im Grenzbereich zu der Altablagerung, sind daher folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:  
Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren.
  
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:  
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
  
- Arbeits- und Umweltschutz:  
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Unabhängig von der bekannten Altablagerung ist bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

### **Auffüllungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Bis einschließlich 31.07.2023 gilt folgendes:

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-Informationenblätter 24 bis 26 ([abrufbar unter www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

Ab dem 01.08.2023 ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

### **Grundwasser**

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.

### **Nachbarrecht**

Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.