



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 011E
„Kaisergürtel – Änderungsplan I –
4. Änderung“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Plangebiet wird gemäß Planzeichnung als Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO) im Sinne des § 11 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Im **Sondergebiet „Nahversorgung“** (SO) ist ein Supermarkt mit den Sortimenten "Lebensmittel und Getränke" zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 1600 m².

Zusätzlich kann eine Bäckerei-Verkaufsstelle inklusive Cafe-Bereich mit max. 100 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

1.2 Im eingeschränkten **Gewerbegebiet** (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 3 i.V mit § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß nachfolgender Liste (siehe unten),
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche im Sinne der BauNVO von mehr als 1200 m²,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Automaten-Spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Stripteaselokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos,
- Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen

nicht zulässig.

ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- und Kinderartikel (kleinteilige Artikel)
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte und Fahrräder
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren

- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Brillen, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Personalcomputer, EDV und -zubehör
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware***)

*** weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der Standortverteilung der Sortimente bei der GMA-Erhebung 2007

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen und die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Planzeichnung jeweils als Obergrenze festgesetzt.

Im Sondergebiet Nahversorgung ist innerhalb des Baufensters für den Supermarkt, das Vordach, die Bäckerei und deren Eingang, den Leergutkäfig, die Anlieferung und die Trafostation eine Grundfläche (GR) bis max. 2820 m² zulässig.

Eine Überschreitung der festgelegten Grundfläche durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Stellplätze und Zufahrten) ist bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Iggelheimer Straße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut als Traufhöhe anzunehmen.

Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Traufhöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrgung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrgung. Bei offenen Umwehrgungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

Bei Pultdächern ist die **FIRSTHÖHE** zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche (hier die Iggelheimer Straße) an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und des oberen äußeren Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

Im Bebauungsplan werden die **überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen** durch Baugrenzen bestimmt.

Verkaufsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies gilt ausdrücklich auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

Im Bereich der Stellplatzanlagen sind ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung des Marktes zulässig, sofern keine Standorte zum Anpflanzen

zen von Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzung 7.1.5 tangiert werden.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Stellplätze sind im Sondergebiet Nahversorgung und im eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB speziell ausgewiesenen Flächen (St) zulässig. Stellplätze dürfen nicht direkt von der Iggelheimer Straße aus anfahrbar sein.

Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen an der Iggelheimer Straße zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ und als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

6. FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die hierzu notwendigen Anlagen werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Abgrenzung der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Bereiches A1 ist in Abhängigkeit von der Lage des Baukörpers innerhalb des Baufensters flexibel (siehe Nr. 7.1 Punkt 5). Die endgültige Größe ist im Rahmen der Ausführungsplanung zur Entwässerung zu bestimmen.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25 A UND B BAUGB)

7.1 GEHÖLZERHALT UND PFLANZGEBOT

1. Als Ausgleich für die Baumverluste ist innerhalb des Grundstücks pro 4 Stellplätze jeweils ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Insgesamt muss die Zahl der Bäume im gesamten Plangebiet (SO und GEe) künftig mindestens 27 Stück betragen.
2. Die Baumstandorte müssen gegen Überfahren geschützt sein und Pflanzgruben von mindestens 12 m³ aufweisen. Um den Wurzelraum der Bäume entlang der Lärmschutzwand zu vergrößern, ist der Radweg in ganzer Breite und in einer Länge von 3 m mit unterbaufähigem Pflanzsubstrat zu unterbauen. Auf die Verwendung eines artenreichen Gehölzspektrums ist zu achten.
3. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Notwendigkeit in einigen Bereichen kleinkronige Bäume zu verwenden, orientiert sich die Artenauswahl nicht ausschließlich am Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation. Es stehen zur Auswahl:

BÄUME

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Es ist mindestens die Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20cm“ zu verwenden.

Bei Strauchpflanzungen stehen zur Auswahl:

STRÄUCHER

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Haselnuss (*Corylus avellana*),
Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

4. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
5. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (auch Versickerungsflächen) sind entweder als Wiesen- oder Wildstaudenfläche oder mit Bodendeckern zu begrünen. Die Abgrenzung der Fläche A1 kann in Abhängigkeit von der Lage des Baukörpers innerhalb des Baufensters ausnahmsweise verändert werden, wenn eine Größe der Fläche von mindestens 260 m² beibehalten wird.
6. Die Dachflächen sind zu begrünen. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von 8 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Sinnvoll wäre eine pflegeleose Dachbegrünung mit Sedum- oder Kräuterflur. Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sind einzuhalten.
7. Zur Begrünung der Schallschutzwand sind pro laufender Meter der Mauer 2 Efeu (Solitär 150/175, gestäbt) anzupflanzen.
8. Alle zur Gestaltung auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen.

7.2 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND UMWELT

1. Bei den Baumaßnahmen ist auf einen Erhalt der Baumreihe an der Iggelheimer Straße zu achten. Ausnahmen sind im Bereich der Einfahrten möglich.
2. Die heutigen baulichen Anlagen sind ordnungsgemäß zurückzubauen und zu entsorgen.
3. Die Parkstände sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig. Fahrflächen sind mit ungefasstem Pflaster oder einer Schwarzdecke zu befestigen.
4. Die notwendigen Rohdungsarbeiten der Gehölzstrukturen sind außerhalb der Brutperiode der heimischen Vögel (Frühjahr) vorzunehmen.
5. Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Natriumdampflampen („Gelbes Licht“) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden.

8. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS.1 NR. 24 BAUGB)

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist gemäß Planzeichnung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe gemäß Planeintrag zu errichten.

Im Plangebiet sind folgende Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen:

- Die Anlieferung ist nur in der gemäß Planzeichnung markierten Zone (L) zulässig.
- Der Anlieferungsbereich ist einzuhausen und mit einem Rolltor zu versehen.

Der Nachweis, dass die dem Schallschutzgutachten zu Grunde liegenden Annahmen, insbesondere hinsichtlich Öffnungszeiten, Zeiten der Anlieferung und Anzahl der anliefernden Lkw eingehalten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthaltenen Auflagen sind zu beachten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 ABS. 4 BAUGB (I.V.M. § 88 ABS. 1 UND § 10 LBAUO)

1. DACHFORM / DACHAUFBAUTEN

Sollten verschiedene Gebäude ohne Grenzabstand aneinander angebaut werden, sind für alle Gebäude die Gebäudetiefe, die Trauf- und Firsthöhe und die Dachform einheitlich zu wählen.

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer.

Die Pultdächer sind zur Bahnlinie hin geneigt auszurichten.

Die Dächer sind zu begrünen. Eine Dachneigung, die keine Begrünung in der unter Punkt 7.1.7 der bauplanungsrechtlich Festsetzungen beschriebenen Form zulässt, ist unzulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. FASSADEN UND FARBGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zugelassen - Werbeanlagen. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen ab einer Länge von 30 m ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen, Glasflächen, Putzlisenen oder gleichwertigen Elementen zu gestalten. Ausnahmen können bei Fassadenbegrünungen zugelassen werden.

Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung, ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.

3. AUßENANLAGEN

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht übersteigen und sind nur innerhalb eines 1,00 m breiten Pflanzstreifens zulässig. Als Materialien sind nur Drahtgeflecht oder Stabmatten oder -geflecht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und geschlossenen Einfriedungen wird ausgeschlossen.



Die Schallschutzwand ist in Trockenmauerwerk oder Gabionen auszuführen. Die Begrünung hat gemäß textlicher Festsetzung 7.1 Nr. 7 zu erfolgen.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.

Werbeanlagen können an allen Außenwänden der Gebäude errichtet werden, zur Gleisanlage hin dürfen die Belange der Bahn jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen dürfen in ihrer Länge 40 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Höhe der Anlagen darf 2,70 m nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen an der zur Bahn hin gewandten Seite die Traufhöhe und an der zu Iggelheimer Straße hin gewandten Seite die Firsthöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise sind für das Sondergebiet Nahversorgung und das eingeschränkte Gewerbegebiet insgesamt eine Einfahrtsstele in einer Höhe von 3,50 und eine Gemeinschaftswerbestele in einer Höhe von 7,70 sowie jeweils 5 Fahnenmasten entlang der Iggelheimer Straße und entlang der Grenze zu Aldi außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern hierdurch keine Baumpflanzungen oder die Belange der Nachbarn tangiert werden. Auch die Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht gefährdet werden.

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.

5. ABSTELLPLÄTZE FÜR ENTSORGUNGSCONTAINER

Abstellplätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrüntem Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

6. FREILAGER

Freilager sind im Sondergebiet Nahversorgung nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Freilager nicht zulässig.

HINWEISE

A. ALLGEMEIN

- (1) Mit der Vorlage von Bauantragsunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen, des Versiegelungsgrads und der Geländemodellierung mit entsprechenden Höhenangaben vorzulegen.
- (2) Generell ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser eine notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung nicht ersetzen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.
- (3) Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

- (4) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte nach Lage und Höhe einzumessen und zu kartieren.
- (5) Die vorhandene Bepflanzung ist, soweit sie erhalten bleibt, baumpflegerisch zu behandeln. Auf keinen Fall dürfen die Wurzeln der zu erhaltenden Bäume beschädigt werden. Ggf. erforderliche Leitungsführungen sind auf den Bestand bzw. die Vorgaben zur Baumerhaltung abzustimmen.
- (6) Schutz von unterirdischen Leitungen: Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).
- (7) Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden. Aus betrieblichen Gründen muss jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich sein.
- (8) Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist diese mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- (9) Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Fernmeldeamt in Neustadt frühestmöglich, mindestens neun Wochen vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
- (10) Der unbelastete Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung - in Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.
- (11) Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- (12) Durch die DB Services Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, dass
 - die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der direkt angrenzenden Bahnstrecke nicht behindert oder gefährdet werden dürfen,
 - die Anlagen der DB Netz AG nicht beeinträchtigt werden dürfen,
 - von den unter Spannung stehenden Teilen der Anlage Gefährdungen ausgehen können,
 - im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden muss (was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist),
 - Evtl. vorhandene DB- Kabel und –Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt oder gesichert werden müssen,
 - Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht dem Bahngelände zugeführt werden dürfen,
 - für Hausanschlüsse, die im weiteren Verlauf die Bahnanlagen queren, ein Gestattungsvertrag abzuschließen ist,
 - für neue Querungen eine gesonderte Zustimmung erforderlich ist,
 - ein unbefugtes Betreten der angrenzenden Bahnanlage von dem Baugebiet aus auf dessen ganzer Länge durch eine Einfriedung (mindestens 1,5 m hoher Stabgitterzaun) verhindert werden soll,
 - Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (wie Leuchtwerbung aller Art, Beleuchtung von Parkplätzen u.ä.) darauf zu achten ist, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen,
 - an Brücken und Durchlässen wegen der notwendigen Prüfungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken ein Bereich von 5 m von der Festschreibung einer Bepflanzung

ausgenommen werden muss,

- Park- und Stellplätze müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanen oder ähnlichem abgesichert werden.

Es wird außerdem auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnlagen der benachbarten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Zum Abbau der Fußgängerbrücke ist eine Zustimmung von Seiten der DB erforderlich. Die erforderlichen Genehmigungen sind vor Abbau der Brücke einzuholen.

Für Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes sollen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) und keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand von Gehölzen zu den Bahnanlagen einschließlich der Oberleitungsanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen; es ist ein Abstand von mindesten 6 m zur nächstgelegenen Gleismitte einzuhalten. Bäume sind entlang der Bahngrenze nicht zugelassen.

- (13) Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass sichergestellt werden muss, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert.

Es muss sichergestellt werden dass:

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführerinnen und Führer auf Signale gewährleistet ist.

Bepflanzungen der Böschungen sollen nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der von Gleisachse 5,00 – 7,00 m). Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen dürfen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

B. BODENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

- (1) Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen

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

- (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, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

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, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

- (3) Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekanntgewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

(4) Hinweise zur Aushubbeseitigung

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

(5) Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen

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

(6) Arbeits- und Umgebungsschutz

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, daß die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

(7) Bauanzeige

Beginn und Abschluß der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

C. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

(1) Am Immissionsort 4 (gegenüber der Einfahrt) darf -aufgrund der sehr kritischen Situation gemäß dem schalltechnischen Immissionsgutachten- bei einer Nachtlärmmessung, der Messabschlag von 3 dB(A) (siehe Zweifelsfragen zur TA Lärm 98, Nr. 6.9) nicht abgezogen werden.

(2) Wenn eine Nachbarschaftsbeschwerde vorliegt, sind die Lärmwerte am Tage rechnerisch zu ermitteln.

(3) An allen Immissionsorten des Gutachtens müssen als Summenwert aller 4 Märkte die WA-Richtwerte der TA-Lärm ohne Abschläge eingehalten werden, wobei Überschreitungen bis 1 dB am Tage zu dulden sind.

(4) Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf 07:00 bis 22:00 Uhr festgesetzt.

(5) Die Öffnungszeiten des weiteren noch nicht feststehenden Betriebes (ca. 700 m² Fläche) sind auf 08:00 bis 20:00 Uhr festzulegen.

(6) Die Park- und Fahrgassen sind zu asphaltieren. Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen bei allen 4 Märkten eingesetzt werden. Dies muss dauerhaft sichergestellt sein.

(7) Die Anlieferung der Märkte darf nicht in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr erfolgen.

(8) In der Zeit zwischen 06:00 und 07:00 Uhr darf am REWE Markt nur ein LKW anliefern. In der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr ist die Belieferung durch 3 LKW zulässig.

(9) Der zusätzliche Markt darf nur durch 1 LKW in der Zeit zwischen 08:00 und 20:00 Uhr beliefert werden, außerhalb dieser Zeit ist die Anlieferung unzulässig.



- (10) Die Warenannahme ist als geschlossene Anlieferung auszuführen. Während der Be- und Entladevorgänge muss das Tor geschlossen sein.
- (11) Die haustechnischen Anlagen (Aggregate zur Be- und Entlüftung bzw. Kälteanlagen der Kühlgeräte) dürfen nicht an der Süd- bzw. Südwestfassade montiert werden. Der Schallleistungspegel der Anlagen darf dabei 80 dB(A) nicht übersteigen.
- (12) Die Vorgaben aus dem schalltechnischen Immissionsgutachten vom Februar 2009 der Firma Modus Consult Speyer GmbH sind umzusetzen.

D. HINWEISE DER GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE (SPEYER, KLEINE PFAFFENGASSE 10)

- (1) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
- (2) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- (3) Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
- (4) 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.
- (5) Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern.