



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 012A
„Alte Speyerer Weide – Neufassung
Teilbebauungsplan I“
der Stadt Speyer

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

Internetfassung

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als öffentliche und private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 17 LPflG, als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB, als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Im Plangebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 qm gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausschließlich in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu orientieren. Sofern eine im Bebauungsplan gesondert ausgewiesene überbaubare Fläche festgesetzt ist, sind die Wohnungen ausschließlich in diesen Bereichen zu errichten (§ 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO).

Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nicht von den Erschließungsstraßen aus direkt einzeln angefahren werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausnahmen sind nur im Bereich der als „Sackgasse“ ausgewiesenen Planstraße in nordwestlichen Teil des Plangebiets in besonders begründeten Fällen möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche beträgt in den Gewerbegebieten 0,8.

Im Bebauungsplan ist zudem die Geschossflächenzahl (GFZ) als maximale Obergrenze jeweils festgesetzt.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB dürfen die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten eine Mindestgröße von 1 500 m² nicht unterschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind in begründeten Einzelfällen möglich.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Gewerbegebieten ist im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan als maximal zulässiges Maß für Trauf- bzw. Firsthöhe festgesetzt.

Bezugspunkt ist die jeweilige Gehweghinterkante. Eine Überschreitung von der festgelegten Höhe kann in begründeten Fällen zugelassen werden.

Die Höhe von Aufschüttungen wird, bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau, auf maximal 4 m begrenzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sind nur in besonders begründeten Fällen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Soweit der Bebauungsplan überbaubare Flächen für die ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude festsetzt, beträgt die Tiefe der dieser Fläche 13 m, von der hinteren Baugrenze an gemessen. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen werden Wohngebäude nicht zugelassen.

Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

1. Das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen ab einer Länge von 20,00 m ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen oder gleichwertigen Elementen zu gestalten.

Bei der Dachgestaltung können zur Belichtung Stahl- und Glasaufbauten zugelassen werden.

2. Die Verwendung von Leuchtreklamen oder großformatigen Werbetafeln über Traufhöhe ist ausgeschlossen. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.
3. Firstrichtung: Bei der Errichtung von Wohngebäuden in den im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist die jeweils angegebene Firstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung bindend.
4. Einfriedungen zu Verkehrsflächen hin dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit lebenden Hecken einzugrünen. Zur freien Landschaft hin sind die Grundstücke einzugrünen. Geschlossene Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,25 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die jeweilige Gehweghinterkante.

Ausnahmen von diesen Regelungen können nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

Grünordnerische Festsetzungen (gemäß §§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 17 LPfIG)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ö1: Staudenfluren, Röhrichte und Großseggenrieder auf grundwassernahen Standorten

Ö1a: Auf den in der Planzeichnung mit Ö1a gekennzeichneten Flächen entlang der Fließgewässer sind in einer Breite von 5 m unter Aufgabe der Ackernutzung sowie durch Eigenüberlassung und Pflege Röhrichte und Großseggenrieder zu entwickeln. Die Bestände sind biotoptypengerecht zu pflegen. Einzelne Partien sind zur Entwicklung von Weidengebüschen aus der Mahd auszunehmen. In den angegebenen Bereichen sind Erlen, Heister, 2 x v., 175 - 200, o. B., zu pflanzen. Vorhandene Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten.

Ö1b: Auf den in der Planzeichnung mit Ö1b gekennzeichneten Flächen sind rudera- le Staudenfluren zu entwickeln. Die Bestände des Riesenbärenklaus sind dauerhaft zu entfernen. Die Staudenfluren sind biotoptypengerecht zu pflegen.

Ö1c: Auf den in der Planzeichnung mit Ö1c gekennzeichneten Flächen sind flächige Röhrichte, Großseggenrieder und feuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen bzw. biotoptypengerecht zu pflegen.

Ö1d: Die in der Planzeichnung mit Ö1d gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von 5 m aus der bestehenden ackerbaulichen oder Grünlandnutzung zu nehmen. Nach einer Abmagerungspflege sind sie als einschürige ungedüngte Wiesensäume zu unterhalten. Vorhandene Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten.

Ö1e: Auf den in der Planzeichnung mit Ö1e gekennzeichneten Flächen sind Bestände des Riesenbärenklaus dauerhaft zu entfernen.

Ö2: Wiesen auf grundwassernahen Standorten

Ö2a und b: Die in der Planzeichnung mit Ö2a und b gekennzeichneten Flächen sind als bestehende Ackerflächen und Ackerbrachen aus der Nutzung zu nehmen und mit Saatgutmischung für Wiesen anzusäen.

Nach einer Abmagerungspflege sind sie als zweischürige ungedüngte Wiese zu unterhalten.

Die vorhandenen Gehölze aus Neupflanzungen sind zu gewinnen und für die Pflanzungen unter Ziffer Ö6 zu verwenden.

Eine extensive Beweidung ist in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Belangen zu ermöglichen.

Vorhandene ältere Gehölzbestände sind zu erhalten.

Ö3: Wiesen und Wiesenböschung

Ö3a: Die in der Planzeichnung mit Ö3a gekennzeichnete Terrassenkante ist als magere Wiesenböschung zu erhalten. Alle drei Jahre sind einzelne Partien zur Pflege zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Oberhalb der Böschung ist ein Streifen von 3 m Breite aus der bestehenden ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und mit Saatgutmischung für Wiesen anzusäen. Nach einer Abmagerungspflege ist er als einschüriger, ungedüngter Wiesensaum zu unterhalten.

Die vorhandenen Gebüsche und Walnussbäume sind zu erhalten. Die Walnussbäume sind entsprechend der Darstellung im Plan durch Neupflanzung von Hochstämmen 3 x v., 12 - 14, m. B., zu ergänzen.

Ö3b: Die in der Planzeichnung mit Ö3b gekennzeichneten Flächen sind aus der bestehenden ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und mit Saatgutmischung für Wiesen anzusäen. Sie sind als zweischürige Wiesen zu unterhalten. Eine Grunddüngung sowie eine extensive landwirtschaftliche Mähwiesen- oder Weidenutzung sind zulässig. Eine Einfriedung mittels Gatter ist nicht zulässig.

Die Wiesen sind entsprechend der Angabe in der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind Hochstämme, 3 x v., 16 - 18, m. B., einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden (s. a. Liste im Anhang).

Ö4: Flächige, ruderales Staudenfluren auf ehemaligem Deponiegelände

Auf der in der Planzeichnung mit Ö4 gekennzeichneten Fläche sind ruderales Staudenfluren zu sichern. Hierzu ist der aufkommende Gehölzaufwuchs auf mindestens 50 % der Fläche durch Pflegeeingriffe zu unterdrücken. Vorhandene größere Gehölz- / Baumbestände sind entsprechend Plandarstellung dauerhaft zu erhalten.

Ö5: Geschlossene Gehölzbestände auf ehemaligem Deponiegelände

Ö5a: Auf den in der Planzeichnung mit Ö5a gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Pro 1,5 m² ist eine Pflanze zu pflanzen.

Als Pflanzgut sind einheimische, standortgerechte Gehölze (s. Liste im Anhang) zu verwenden:

60 % Sträucher, 2 x v., 60 - 100, o. B.

25 % Heister, 2 x v., 150- 175, o. B.

15 % Hochstämme, 3 x v., 12 - 14 StU., o.B.

Ö5b: Auf den in der Planzeichnung mit Ö5b gekennzeichneten Flächen sind über freie Entwicklung geschlossene Gehölzbestände zu entwickeln. Zur Unterstützung der Entwicklung sind auf 10 % der Fläche Gehölzgruppen in der Zusammensetzung und Menge wie unter Ö5a zu pflanzen.

Ö6: Gehölzbestände auf grundwassernahem Standort

Die in der Planzeichnung mit Ö6 gekennzeichneten Flächen sind aus der bestehenden ackerbaulichen Nutzung zu nehmen.

Die Flächen sind mit je einer Pflanze pro 1,5 m² zu bepflanzen. Als Pflanzgut sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (Arten s. Liste im Anhang, schwerpunktmäßig Baumweiden, Feldulme, Schwarzpappel, Hainbuche, Stieleiche, Sommerlinde, Schneeball, Holunder u.a.) .

Die Anteile von Bäumen und Sträuchern sollen

- in den Randbereichen auf einem Streifen von 6 m Breite:

85 % Sträucher, 2 x v., 60 - 100, o. B.

15 % Heister, 2 x v., 150 - 175, o. B.

- im Bestandsinneren:

50 % Hochstämme, 3 x v., 12 - 14 StU., o.B.

25 % Heister, 2 x v., 150 - 175, o. B.

25 % Sträucher, 2 x v., 60 - 100, o. B.

betragen.

Ö7: Ruderale Krautsäume vor Gehölzen

Die mit Ö7 gekennzeichneten Flächen sind aus der bestehenden ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen bzw. biotoptypengerecht zu pflegen.

Ö8: Stöckelgraben

Entlang des Stöckelgrabens sind über Eigenentwicklung ruderales Gras- und Krautsäume zu entwickeln. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Nördlich der Straße "Im Stöckelgraben" ist das Grabenprofil an zwei Stellen aufzuweiten und mittels Initialpflanzung Röhrichtbestände zu entwickeln.

2. Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG (gem. § 9 (1) Nr.25 a)

P1: Gehölzpflanzung

- P1.1: Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu verwenden:
Bäume, 3 x v., 16 - 18 StU, m. B.
(Arten s. Liste im Anhang)
- P1.2: Auf mit der Ziffer P 1.2 gekennzeichneten Flächen ist pro 150 m² Fläche ein Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 StU, m. B. (Arten s. Liste im Anhang) zu pflanzen.
- P1.3: Auf den mit der Ziffer P 1.3 gekennzeichneten Flächen ist pro 50 m² neu versiegelter Fläche ein Hochstamm, 3 x v., 14 - 16 StU, m. B., gemessen in 1,00 m Höhe, (Arten s. Liste im Anhang) zu pflanzen. Die Pflanzungen nach P 1.4 sind hierauf anzurechnen.
- P1.4: Auf oberirdischen privaten Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze mindestens ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen
(Pflanzgut s. P1.1)
- P1.5: Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils zusammenhängend mehr als 200 m², bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 m² sowie Flachdächer ab einer Größe von 100 m² sind zu begrünen.

P2: Baumpflanzungen, Pflanzungen in den Straßenverkehrsflächen

- P2.1: Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume, 3 x v., StU 18 - 20, gemessen in 1,00 m Höhe, (Arten s. Liste im Anhang) zu verwenden. Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.
- P2.2: Auf Parkplatzflächen für Pkw's ist alle 4 Stellplätze ein Baum entsprechend P2.1 zu pflanzen.

Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Gehölze können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden. Insbesondere die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Straßenbäume sind entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus, der Grundstückszufahrten und der Lage der Versorgungsleitungen anzuordnen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

BE1: Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

BE2: In den im Plan mit BE2 gekennzeichneten Bereichen ist die Bebauung unter Erhaltung eines möglichst hohen Anteiles des vorhandenen markanten Baumbestandes vorzunehmen. Für jeden dennoch entfallenden Baum mit Stammdurchmesser 0,3 m ist ein neuer Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 StU (Arten s. Liste im Anhang) in direkter Zuordnung zum Bauvorhaben neu zu pflanzen. Die erhaltenen Bäume sind auf die entsprechend Ziffer 1.2 neu zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

4. Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO Rhl.-Pf.)

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Alle nicht befahrbaren öffentlichen Fußwege sind unversiegelt mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

P1.2: In den mit der Ziffer P1.2 gekennzeichneten Flächen darf der Anteil der Grünflächen an der Gesamtgrundstücksfläche 40 % nicht unterschreiten.

5. Zuordnungsfestsetzung

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen wird wie folgt festgesetzt:

- a) Auf den Grundstücken 4690 und 4691, „Am Hochacker“, werden die Kompensationsmaßnahmen unmittelbar auf der Fläche selbst festgesetzt.
- b) Allen übrigen Bauflächen werden analog der überbaubaren Fläche die Flächen und Kosten der Maßnahmen Ö2, Ö3 (mit Ausnahme Flurstücke 4690, 4691) sowie die Maßnahmen bzw. Kosten für die Offenhaltung der Fläche Ö4 zugeordnet.
- c) Der Erschließung werden die Flächen und Kosten der Maßnahmen Ö1, Ö5, Ö8 zugeordnet.

Pflanzenliste

Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen

Bäume 1. Ordnung

zu pflanzen als Hochstamm

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume 2./3. Ordnung

zu pflanzen als Hochstamm oder Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzlapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyrastra	Wilder Birnbaum
Salix caprea	Sal-Weide

Obstbäume

zu pflanzen als Hochstamm

alte Sorten der Landschaft

Große Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Kleine Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Rosa canina	Hundsrose / Gemeine Heckenrose

Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Ribes rubrum	Rote Waldjohannisbeere

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber

Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:

Parthenocissus	Wilder Wein
tricuspidata 'Veitchii'	
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

Empfehlungen:

1. Es wird empfohlen, private Stellplätze und nutzbare Nebenflächen (Lagerplätze etc.) nach Möglichkeit in wasserdurchlässigem Material herzustellen, z. B. aus Rasenprofilsteinen, durchlässigen Verbundsteinen, Schotterrasen etc. Andernfalls sollten diese Flächen über bepflanzte Grünstreifen entwässert werden.
2. Es wird empfohlen, öffentliche Stellplätze (im Straßenraum) nach Möglichkeit in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Hinweise:

1. Die Nutzung der Baugrundstücke hat flächensparend zu erfolgen (§ 1 BauGB). Dementsprechend sind Parkplätze auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu beschränken.
2. Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) sowie des Versiegelungsgrades vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung werden.
3. Der Gehölzbestand mit Erhaltungsbindungen ist lagemäßig nicht eingemessen. Es wird daher empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen, die genauen Standorte der zu schützenden Gehölze nach Lage und Höhe einzumessen.
4. Bei der Verlegung von unterirdischen Leitungen sind die bestehenden und im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).
5. Für die Anlage von Vegetationsflächen werden folgende zeitliche Vorgaben getroffen:
Öffentliche Grünflächen: Abschluss spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der äußeren Erschließung.
Private Grünflächen: Abschluss spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung von Betriebsgebäuden in Gewerbegebieten bzw. Wohngebäuden in Mischgebieten.
6. Die für Wasserrückhaltung/-versickerung vorzusehenden Bereiche sollen naturnah ausgeformt werden. Die Dimensionierung und Ausweisung von Flächen für die Wasserre-

- tention erfolgt in einem Fachplan. Dabei sind die Rahmenvorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen.
7. Nach den einschlägigen Vorschriften des Landeswassergesetzes sind unbelastete Oberflächenwässer, soweit sie nicht in der beschriebenen Form verwendet werden, grundsätzlich am Ort des Anfalls, d. h. auf dem Betriebsgrundstück selbst, zu versickern bzw. der zentralen Rückhalte- / Versickerungseinrichtung zuzuführen.
 8. Bei Bodeneingriffen ist zwölf Wochen vor Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) zur Sicherung von archäologischen Fundgegenständen rechtzeitig Kenntnis zu geben. Jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
 9. Im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
 10. Bei Aushubmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die unterlagernde Ton- und Schluffschicht nicht beschädigt wird. Erforderlichenfalls muss diese Schicht durch inertes Material verstärkt oder ergänzt werden.
 11. Bezüglich der Standsicherheit von Gebäuden wird auf die besonderen Bodenverhältnisse im Bereich der ehemaligen Mülldeponie hingewiesen. Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben ist zu prüfen, inwieweit Bodenverdichtungsmaßnahmen bzw. Ausschachtungen erforderlich werden.
 12. Der ehemalige Lagerplatz der Mülldeponie wird als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Eine genaue Eingrenzung des konterminierten Bereiches und die Bewertung im Hinblick auf das Grundwasser steht noch aus. Die Eingrenzung ist bei jeglichen Nutzungsänderungen bzw. Eingriffen etc. nachzuholen und die Ergebnisse sind der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt, vorzulegen. Gegebenenfalls wird durch die Abfallbehörde die Durchführung weiterer Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen gefordert. Der Bebauungsplan beinhaltet eine kleine Teilfläche der Altablagerungsstelle Nr. -211 im südlichen Planbereich. Sofern dort Nutzungsänderungen / Eingriffe vorgenommen werden, ist diese Fläche detailliert zu erkunden.

Im Bereich der Asphaltmischanlage westlich der Tullastraße sind, sofern Nutzungsänderungen / Eingriffe auf der Fläche erforderlich werden, die MKW-Belastung (GC-Analyse) abzuklären. Darüber hinaus ist eine stichprobenartige Beprobung der Fläche auf PAK (EPA, 1 - 16) durchzuführen, um das Gefährdungspotential für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch beurteilen zu können.

Die Grundwasserüberwachung innerhalb des Bebauungsplangebietes hat weiter zu erfolgen. Die Ergebnisse sind der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz regelmäßig (mindestens 1 x jährlich) vorzulegen. Im Parameterumfang sind die möglichen Bodenbelastungen (PAK, MKW) zu berücksichtigen. Sollten sich weitere Erkenntnisse daraus ergeben, behält sich die Obere Abfallbehörde Nachforderungen (z. B. Sanierung / Sicherung) der kontaminierten Bodenbereiche sowie des Grundwassers vor.

Bei einer Bebauung sind die nachfolgend aufgeführten Standardauflagen zu beachten:

- a) Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeitern und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä. (sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
- b) Treten bei den Arbeiten gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. als die erwarteten Abfälle (hauptsächlich Erdaushub und Bauschutt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bei akuter Gefahr (freigelegte Schadstoffe, Ausgasungen u. ä.) sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baustelle zu sichern. Im Hinblick auf die erforderlich werdende altlastenrechtliche Neubewertung ist die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz als zuständige Altlastenbehörde einzuschalten.
- c) Um die Verwendbarkeit zu verbessern bzw. zu ermöglichen, sind nach Art und Belastung unterschiedliche Aushubmassen zu separieren bzw. getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren. Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.

- d) Die überschüssigen Aushubmassen (Erdaushub und Bauschutt) sind bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung so zu lagern, dass die Verwertung nicht erschwert und Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z. B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind (Bereitstellung).
- e) Die Verwaltungsvorschrift „Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen“ vom 20.01.1993 (Min.BI. RLP vom 17.06.1993, S. 227 ff.) in Verbindung mit den Technischen Regeln (TR) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 05.09.1995 (LAGA-Mitteilungen Nr. 20), sind zu beachten.
Besteht der Verdacht des Vorhandenseins von Schadstoffen, ist der Nachweis der Umweltverträglichkeit nach den TR der LAGA zu führen.
- f) Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- g) Beginn und Abschluss der Arbeiten ist dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- h) Soll die Altablagerung ganz oder teilweise entfernt werden, so ist im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters bzw. die evtl. Streichung der Fläche aus dem Kataster der Bezirksregierung Mitteilung zu machen. Die Freimesung und Dokumentation der Arbeiten ist vorher mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 2-fach vorzulegen.
- i) Bei einer Bebauung dürfen unterlagernde Ton- bzw. Schluffschichten nicht beschädigt werden.
Schadstoffhaltiger Aushub ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen. Unbelasteter Bauschutt sollte separiert und einer Aufbereitungsanlage zugeführt werden. Unbelasteter Erdaushub kann bei bodenmechanischer Eignung vor Ort wieder eingebaut werden.

Bei späterer sensibler Nutzung der Fläche, z. B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau, empfiehlt die Bezirksregierung, für die oberen 30 bis 50 cm einen Bodenaustausch vorzunehmen oder den Abfallkörper entsprechend mit nicht belastetem Boden abzudecken.

Beim Bau von Straßentrassen sind nachfolgende Punkte zu beachten:

- a) Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
- b) Treten bei den Arbeiten gefahrenverdächtige Umstände auf, z. B. andere als die erwarteten Abfälle (Erdaushub und Bauabschnitt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bei akuter Gefahr (freigelegte Schadstoffe, Ausgasungen u. ä.) sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baustelle zu sichern. Im Hinblick auf die erforderlich werdende altlastenrechtliche Neubewertung ist die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz als zuständige Altlastenbehörde einzuschalten.
- c) Um die Verwertbarkeit zu verbessern bzw. zu ermöglichen, sind nach Art und Belastung unterschiedliche Aushubmassen zu separieren bzw. getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren. Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.
- d) Die überschüssige Aushubmassen (Erdaushub und Bauschutt) sind bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung so zu lagern, dass die Verwertung nicht erschwert und Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z. B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind (Bereitstellung).
- e) Die Verwaltungsvorschrift „Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen“ vom 20.01.1993 (Min.BI. RLP vom 17.06.1993, S. 227 ff.) in Verbindung mit den Technischen Regeln (TR) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 05.09.1995 (LAGA-Mitteilungen Nr. 20), sind zu beachten.

Besteht der Verdacht des Vorhandenseins von Schadstoffen, ist der Nachweis der Umweltverträglichkeit nach den TR der LAGA zu führen.

- f) Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- g) Beginn und Abschluss der Arbeiten ist dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- h) Beim Aushub der Baugruben (gewerbliche Nutzung) sollte die Fläche auf mögliche Gaswegsamkeiten (durchlässige Bodenschichten, Leitungen, Kanäle etc.) überprüft werden.
- i) Das im Straßenbereich anfallende Oberflächenwasser ist zu fassen und aus dem Bereich der Ablagerung abzuleiten.
- j) Bei einer Bebauung dürfen unterlagernde Ton- bzw. Schluffschichten nicht beschädigt werden.
Schadstoffhaltiger Aushub ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen. Unbelasteter Bauschutt sollte separiert und einer Aufbereitungsanlage zugeführt werden. Unbelasteter Erdaushub kann bei bodenmechanischer Eignung vor Ort wieder eingebaut werden.

Nachrichtlich:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG vom 20.12.1994.