TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Internetfassung

A. PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Aufsignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20.

Im Gewebegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewebegebiet sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Firsthöhe.

Das jeweilige Maß kann der Planzeichnung entnommen werden.

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

Die Firsthöhe (FH) ist zwischen der Fertigöhe der Gehweghinterkante der Straße "An der Hofweide" in der Mitte des Gebäudes und der oberen Schnittlinie der Außenwand des obersten Geschosses mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

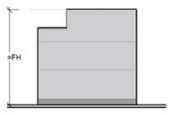


Abb. 1: Definition für die Firsthöhe bei Flachdächern, eigene Darstellung, ohne Maßstab

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird für das gesamte Plangebiet die abweichende Bauweise: Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gemäß Planzeichnung hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, E-Mobilität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne der § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutz-Gesetz (BNatSchG) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Ö 1 Grundwasserbetonte Wald- und Gehölzflächen (A 2 / V 8)

Die im Bebauungsplan als Ö 1 gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe, waldartige Gehölzbestände zu entwickeln. Die Flächen sind zu ca. 30 % mit Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Die im Bebauungsplan mit B gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan Nr. 13 N Schlangenwühl-Nord mit B' bezeichneten Bereichen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbereiche sind während der Arbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Eine An- / Überschüttung der Bäume und ihrer Wurzelräume ist zu unterlassen. Sofern sich Einzelbäume in unmittelbarer Nähe zum Baufeld oder zur Baustelleneinrichtungsfläche befinden, ist DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" anzuwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind mindestens einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von drei Jahren zu unterziehen und auch danach dauerhaft zu unterhalten.

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

M 1 Dachbegrünung

Die Dächer der neuen Hallen sind mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht und standortheimischer Vegetation extensiv zu begrünen.

M 2 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Zur Minimierung der Versiegelung hat die Verwendung versickerungsfähiger Bauweisen (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) zu erfolgen.

M 3 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Zeitdauer ist auf eine der Nutzung angepasste Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik abschirmende Gehäuse). Die Abstrahlung nach oben ist unzulässig.

Es soll eine ausschließlich bodennahe Beleuchtung von Parkplätzen stattfinden. Die Beleuchtung von Außenfassaden, insbesondere an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird ausgeschlossen.

M 4 Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit (März-September) nur zwischen Anfang Oktober und Anfang März durchführen.

M 5 Einzäunung

Zur öffentlichen Grünfläche hin ist ein mind. 1,2 m hoher, für Ziegen und Rinder hütesicherer Zaun zu errichten.

M 6 Einzäunung

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

9. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB)

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

Gemäß Fachbeitrag werden dem Eingriffsverursacher externe Ausgleichsflächen und Ausgleichmaßnahmen zugeordnet.

M 7 Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu extensivem Grünland (Stromtalwiesen) / Entwicklung von Stromtalwiesenvegetation auf einer Ackerfläche (A3)

Flurstück: 4851/3, 4851/2, 4852/2, 4853/4, 4853/6 Gemarkung Speyer (Hasenpfühler Weide)

Die Entwicklung der Stromtalwiese hat durch Mähgutübertragung von artenreichen Stromtalwiesen des gleichen Naturraums zu erfolgen. Nach der fachlich zu steuernden Entwicklungspflege von mind. 5 Jahren erfolgt eine Dauerpflege durch Mahd mit Abfuhr des Mähguts oder alternativ Beweidung. Die Pflege der Fläche ist im Hinblick auf die Verbesserung des Stadtklimas zu optimieren (Hochwüchsiger Zustand von Ende Juni bis Ende August). Somit kann die Fläche bis Mitte Mai und ab Ende August gemäht oder beweidet werden.

M 8 Veränderung der Gehölzstruktur im „Geschützten Landschaftsbestandteil Schlangenwühl"

Flurstück: 4836/16, 4836/17 (anteilig) Gemarkung Speyer

Es hat die Entnahme bzw. Umwandlung von Totholz, insbesondere der nicht standortheimischen Gehölzarten, und eine Auflichtung des Gehölzbestandes, insbesondere auf der Ost- und Westseite des Grabens zu erfolgen.

Ziel ist die Entwicklung lichter bis halboffener Erlen-Eschen-Sumpf- bzw. Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwälder auf höher gelegenen Bereichen des Geländes. Die halboffenen Vegetationsstruktur soll dauerhaft erhalten werden.

Artenschutzrechtliche CEF -Maßnahme

M 9 Vergrämung von Zauneidechsen vor Beginn der Winterruhe

Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden soll eine Vergrämung der Tiere aus ihrem derzeitigen Lebensraum erfolgen. Die Vergrämung soll durch eine gezielte Entfernung von Vegetation und Verstecken im Plangebiet vorgenommen werden.

Ab August wird die Fläche regelmäßig gemäht, um die Wiese dauerhaft kurz zu halten. Im September werden die Gehölze aufgeastet, das anfallende Reisig und das Mähgut müssen aus der Fläche entfernt werden, um den Zauneidechsen keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern. Es ist zu beachten, dass auch unter den Gehölzstrukturen gemäht wird. Durch die Entfernung von Gehölzstrukturen und durch die Mahd verliert die Fläche hinsichtlich Deckung und Nahrungsverfügbarkeit für die Eidechsen ihre Attraktivität, so dass die Tiere auf andere Flächen abwandern. In direkt angrenzenden Flächen müssen Ersatzbiotope für diese Individuen geschaffen werden.

Die beschriebenen Vergrämungsmaßnahmen sollten durch geschultes Personal angeleitet werden, um das Gelingen zu gewährleisten.

M 10 Schaffung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (CEF-Maßnahme)

Flurstück: 4898/24 Gemarkung Speyer

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet wird ein Bereich als Habitat für Zauneidechsen aufgewertet. Diese Maßnahme muss vor der Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Plangebiet hergestellt sein. Hierfür werden Reisigbündel als Habitatstruktur für die Tiere ausgebracht. Die Bündel bestehen aus jeweils min. 1 m³ locker aufgeschichtetes Holz/Reisig und werden zum Schutz gegen Durchwachsen von Brombeeren o.ä. auf Gummimatten geschichtet. Die Bündel werden in räumlicher Nähe in einem Abstand von 5 - 10 m zueinander aufgestellt. Stellenweise werden Rohbodenbereiche auf der Fläche hergestellt.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch ökologisch geschultes und faunistisch versiertes Fachpersonal zu begleiten.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: *Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird unter Einhaltung der oben formulierten Fristen und in enger Abstimmung mit dem Gutachter bereits umgesetzt.*

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Gebäudegestaltung / Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung, dennoch muss eine Dachbegrünung stattfinden.

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.

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Freistehende Werbepylone sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig. Die Verwendung von Leuchtreklamen oder großformatigen Werbetafeln über Firsthöhe ist ausgeschlossen. Die Verwendung von Leuchtreklamen zur freien Landschaft hin ist ausgeschlossen.

Die Gesamthöhe darf 0,60 m nicht überschreiten, Schriftzüge sind in maximal zwei Zeilen zulässig.

Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf insgesamt nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge betragen. Für jede Einrichtung, ist je Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig.

Es sind maximal 2 Einfahrtsschilder pro Vorhaben den Zufahrten räumlich zugeordnet mit Werbung bis zu einer Höhe und einer Breite von 1,00 m zulässig.

2. Gestaltung von Freiflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen

Zur freien Landschaft und zur Verkehrsfläche sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

C. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB)

1. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

2. Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltegesetzes).

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeiches, so dass für Maßnahmen innerhalb dieser landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches eine Genehmigung nach Rheindeichordnung erforderlich ist.

D. DIN-VORSCHRIFTEN / REGELWERKE

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Speyer bereitgehalten.

E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Boden / Baugrund / Auffüllung

Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz führt aus, dass bei evtl. vorgesehen Auffüllungen Folgendes zu beachten ist:

- Für die Auffüllungen ist Material zu verwenden, welches druckwasserdurchlässig ist (mit ausreichend Porenraum) damit keine Verdrängung von Druckwasser in das umliegende Gelände erfolgt. Die Arbeiten sind baugrundgutachterlich zu begleiten; durch ein Begleitgutachten ist oben genanntes schriftlich zu bestätigen.
- 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 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Die untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Vorgaben zu den Auffüllungen:

- Maßgebend für die Festlegung der Werte ist das Schutzgut Grundwasser. Beträgt der Abstand zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Schüttkörperbasis 1 m oder weniger, ist ausschließlich mit Z 0 - Material aufzufüllen.
- Baureststoffe aus genehmigten Aufbereitungsanlagen dürfen nur dann verwendet werden, wenn entsprechende Analyseergebnisse belegen, dass das einzubauende Material die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (LAGA - TR) vom 06.11.1997 erfüllt.
- Der Einbau von Material mit dem Zuordnungswert Z 1.1 darf grundsätzlich nur oberhalb des Sicherheitsabstandes von 1 m erfolgen (vgl. Ziffer 1).
- In Ausnahmefällen kann dieser Sicherheitsabstand unterschritten werden. Dies ist dann möglich, wenn sich das Bauvorhaben auf hydrogeologisch günstigen Standorten befindet. Günstig sind u.a. Standorte, bei denen der Grundwasserleiter nach oben durch flächig verbreitete, ausreichend mächtige Deckschichten mit hohem Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen überdeckt ist. Dieses Rückhaltevermögen ist in der Regel bei mindestens 2 m mächtigen Deckschichten aus Tonen, Schluffen oder Lehmen gegeben. Diese günstigen Standorteigenschaften sind der Unteren Wasserbehörde durch ein Gutachten nachzuweisen.
- Material mit dem Zuordnungswert Z 1.2 kann nur unter besonderen Bedingungen eingebaut werden.

  Dies gilt bei Bodenaustausch und -ersatz nur für Flächen, die bereits eine Vorbelastung des Bodens > Z 1.1 aufweisen (Verschlechterungsverbot). Aufgrund der erhöhten Werte ist bei der Verwertung ein Erosionsschutz (Versiegelung der Fläche) erforderlich.

  Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1 ist ein offener Einbau von Boden in Flächen möglich, die im Hinblick auf ihre Nutzung als unempfindlich anzunehmen sind (z.B. Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen, Industrie-, Gewerbe und Lagerflächen).

  Auch hier soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1 m betragen.

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) wird darauf aufmerksam gemacht, dass in den in Rede stehenden Gebieten aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht stattfindet. Eine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgte nicht. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

3. Altablagerungen / Grundwasser

Das Vorhabengrundstück liegt im Randbereich der CKW-Schadstofffahne IG Speyer-West.

Die Ausgleichsfläche A 3 / M7 (Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche in extensives Grünland) grenzt an die CKW-Schadstofffahne IG Speyer-West an.

Die Ausgleichsfläche A 4 / M 8 (Veränderung der Gehölzstruktur) grenzt an die registrierte Altablagerung 318 00 000 - 0213 / 000 - 00 Ablagerungsstelle Speyer, Schlangenwühl an.

Grundwasserabsenkung

Die Regionalstelle führt aus, dass wenn im Zuge von späteren Bauvorhaben eine temporäre Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung (Fundamente etc.) erforderlich werden sollte, die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde frühzeitig zu beantragen ist.

4. Archäologische Denkmalpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden

5. Kampfmittel

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Kampfmittel im Gebiet unentdeckt verblieben sind. Daher werden vor Durchführung von Baumaßnahmen auch den privaten Bauherren entsprechende Sondierungen empfohlen.

6. Hinweise Fachbeitrag Naturschutz

Während der Bauzeit

- Es sind lärmgedämmte Baumaschinen und Fahrzeuge zur verwenden.
- Eine Staubentwicklung ist zu Vermeidung z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf.
- Es sollen Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten zum Einsatz kommen.
- Im Falle eines Ölunfalls haben ein Bodenaustausch im Zuge der Erdbauarbeiten und eine fachgerechte Entsorgung des betroffenen Bodens zu erfolgen.
- Baustellennebenflächen sind nach Möglichkeit nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen anzulegen, ggf. muss eine Rekultivierung von Bodenverdichtungen erfolgen.
- Während der Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Grünflächen sind zu rekultivieren.

Artenschutz

- Es sollen Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.
- Auf Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe sollte verzichtet werden. Ein höhengleicher Ausbau der Verkehrsflächen wird empfohlen.

Metalloberflächen

- Der Witterung ausgesetzte Dach- und Fassadenteilen mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne korrosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung sollten nicht verwendet werden.

7. Radonvorsorge

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Auch den zukünftigen privaten Bauherren wird empfohlen Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchzuführen oder durchführen lassen.

Effiziente und preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Künftige Bauherren sollten sich darüber informieren und damit die Möglichkeit erhalten, schon frühzeitig entsprechende Vorsorgemaßnahmen einzuplanen.

Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ ist eine durchgehende Beton-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel für den Schutz vor Radon ausreichend.

Besondere Maßnahmen bei Radonkonzentrationen im Boden über 100.000 Bq/m³ sind z.B.:

- Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss,
- Verzicht auf Wohn-und Aufenthaltsräume im Kellerbereich,
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Das Landesamt bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung. Das Landesamt für Geologie und Bergbau betreut insbesondere bei Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet und gibt Informationen zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft.

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb durch die SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lassen. Schäden infolge Hochwassers oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.

Im Sinne der Bauvorsorge hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenpotentials zu erfolgen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird hingewiesen:

- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. -Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2010, 3. Auflage; www.bmvbs.de)

9. Niederschlagswasser

Auf Grund des bestehenden Wasserrechts ist die abflusswirksame Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes auf Au von 4000 m² zu begrenzen.

10. Abfallentsorgung

Der ggf. zukünftig auf dem Grundstück anfallende Abfall ist an einer für die Müllabfuhr anfahrbaren Straße bereitzustellen. Sollten Müllsammelplätze angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren. Überfahrten z. B. über Geh- und Radwege für Müllsammelfahrzeuge auf das Grundstück sind bzgl. Kurvenradien, Tragfähigkeit und Sichtverhältnissen ausreichend zu dimensionieren.

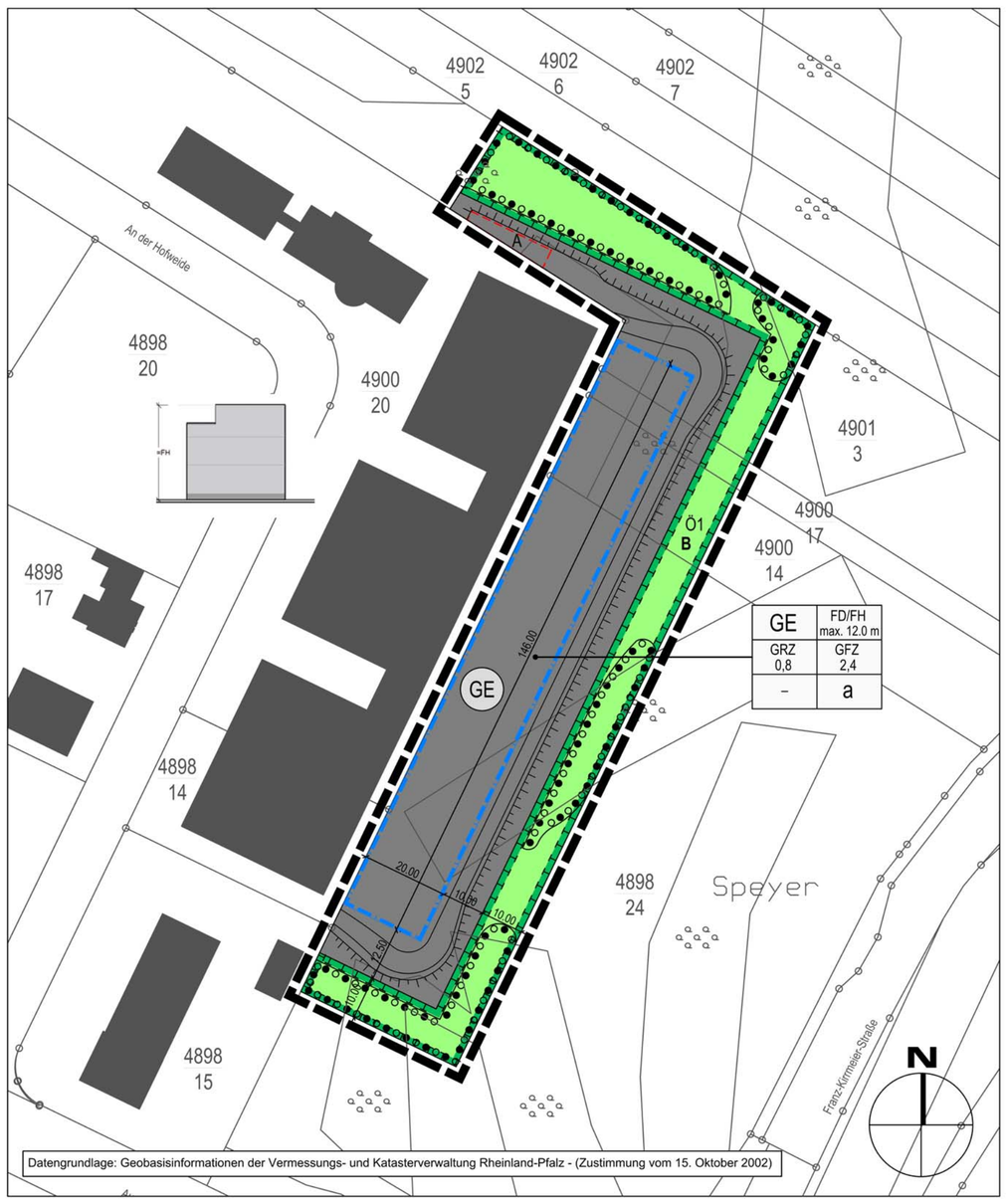
11. Sicherungsmaßnahmen

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Vor Bauausführung sind die aktuellen Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke SpeyerGmbH einzuholen und die Sicherung der sich im Baufeldfeld befindlichen Leitungen abzustimmen.

12. Freiflächengestaltplan

Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE — Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß

FD — Flachdach (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweis (siehe textliche Festsetzung A 3)

Baugrenze

A — Fläche für Nebenanlagen (Abfallsammelplatz)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ö1 — Maßnahme Grundwasserbetonte Wald- und Gehölzfläche (Erläuterung siehe textliche Festsetzung Nr. A 6)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erläuterung siehe textliche Festsetzung Nr. A 7)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

zeichnerischer Hinweis geplante Böschung

zeichnerischer Hinweis geplante Feuerwehrumfahrt

B — Fläche für Sammelersatzmaßnahme, Zuordnung zum Bebaungsplan 013 N Schlangenwühl Nord Baufenster B´

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der 150 m Schutzzone des Rheinhauptdeiches, so dass für Maßnahmen innerhalb dieser landseitigen Schutzzone des Rheinhauptdeiches eine Genehmigung nach Rheindeichordnung erforderlich ist.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Erlaubnisfelds für Kohlenwasserstoffe "Römerberg". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs des Rheins (Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltegesetzes).

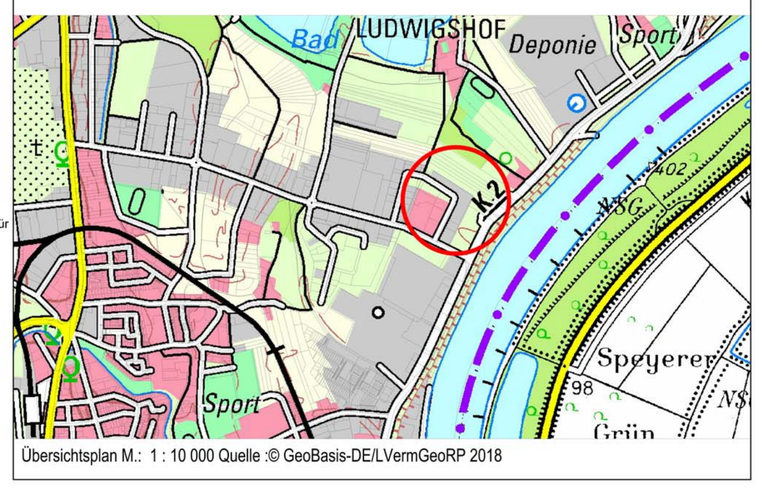
Quelle Datengrundlagen

Dem Bebauungsplan und den Übersichtskarten liegt die digitale amtliche Flurkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz , **© GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2018**, zugrunde, ergänzt um die zusätzlichen Inhalte der Stadtgrundkarte 1:1000 und weitere Eintragungen aus dem städtischen Bau- und Vermessungswesen.

Zusammengehörigkeit

Bestandteil des Bebauungsplans ist die Begründung inklusive Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz welche gesondert beigefügt ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 013 E "Schlangenwühl-Nord, 1. Erweiterung"



Übersichtsplan M.: 1 : 10 000 Quelle :© GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2018

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am **01.02.2018** gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **27.04.2018** ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom **07.05.2018** bis **08.06.2018** durchgeführt.
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am **27.09.2018** angemommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Dieser Beschluss wurde am **05.10.2018** ortsüblich bekanntgemacht.
6. Der Bebauungs