



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 013S**  
„Schlangenhühl Süd -  
Teilbebauungsplan“  
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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 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 sowie als private Grünfläche bzw. öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

In dem im Bebauungsplan mit GE(L) bezeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur Lagerplätze zulässig.

Außerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes ist im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur in besonders begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zulässig und nur dann, wenn die Betriebe eine Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als maximal 750 m<sup>2</sup> aufweisen und nur nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß anhängender Liste führen. Randsortimente müssen der Ergänzung der Hauptsortimente dienen und dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Das gleiche gilt für ein bereits im Rahmen einer früheren Bauvoranfrage positiv beschiedenes Vorhaben zur Errichtung eines SB-Marktes mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Ecke Auestraße/Franz-Kirrmeier-Straße im Anschluss an das bestehende Auslieferungslager eines Lebensmittel-Grossisten. Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe können aber nur noch in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Industriegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Anlagen unzulässig, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können.

Im Gewerbegebiet an der westlichen Plangebietsgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zum geschützten Landschaftsbestandteil "Schlangenhühl" sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausschließlich in die rückwärtigen, gesondert ausgewiesenen Grundstücksbereiche zu orientieren (§ 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO).

In den Industrie- und Gewerbegebieten südlich der Auestraße und westlich der Franz-Kirrmeier-Straße sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 bzw. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Gewerbegebiet zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil "Schlangenhühl" und der neuen Erschließungsstraße.

Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken dürfen nicht zur Auestraße hin orientiert werden. Ausnahmen können nur in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Bestehende Ein- und Ausfahrten können belassen werden. Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nicht von den Erschließungsstraßen direkt einzeln angefahren werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).



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

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl in den Industrie- und Gewerbegebieten wird auf 0,8 festgesetzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Industriegebiet wurde die Baumassenzahl und in den Misch- und Gewerbegebieten die Geschossflächenzahl als maximale Obergrenze festgesetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB dürfen die Baugrundstücke in den Gewerbe- und Industriegebieten eine Mindestgröße von 1 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in begründeten Einzelfällen möglich. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe genießen Bestandsschutz.

## **4. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In den Mischgebieten und Gewerbegebieten ist im Bebauungsplan jeweils die offene Bauweise festgesetzt.

## **5. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan nur für die Mischgebiete jeweils als maximale Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird nicht zugelassen.

## **6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan innerhalb des Industrie- und der Gewerbegebiete jeweils als maximal zulässiges Maß für Trauf- bzw. Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkt für das angegebene Maß ist die jeweilige Gehweghinterkante. Eine Überschreitung von der festgelegten Höhe kann nur in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

Die Höhe von Freilagern wird, bezogen auf das derzeit vorhandene Geländeniveau, auf maximal 5 m begrenzt (Niveau vorhandener Weg max. 4,00 m).

## **7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen jeweils bestimmt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur in begründeten Fällen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Gewerbegebiet an der westlichen Plangebietsgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zum geschützten Landschaftsbestandteil "Schlangenhühl" beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche für die ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude 13 m, von der hinteren Baugrenze an gerechnet. Außerhalb dieser gesondert ausgewiesenen Fläche werden Wohngebäude nicht zugelassen.

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

### **1. Übergeordnete Festsetzungen**

Die Vegetation ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begründen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Der dargestellte Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Kronenbereiche von Bäumen sind von Versiegelung freizuhalten. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstückes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Anzupflanzende Einzelbäume (außer Obstbäume) sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20/25 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Gehölzpflanzungen stehen insbesondere folgende Arten zur Auswahl:

<b><u>Bäume:</u></b>	Acer cernpestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraister	Holzbirne
	Quercus robur	Stieleiche

Schwerpunktmäßig im Bereich von Wegen: (nach Möglichkeit lokale) Streuobstsorten

<b><u>Sträucher:</u></b>	Corylus avellane	Hasel
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffelig
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa verrucosa	Feldrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

An Gräben/Wasserflächen zusätzlich:

<u>Bäume:</u>	Salix alba	Silberweide
<u>Stäucher:</u>	Salix aurita	Ohrweide
	Salix caprea	Salweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix fragilis	Bruchweide
	Salix triandra	Mandelweide
	Salix viminalis	Korbweide

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

## 2. Festsetzungen für öffentliche und private Verkehrsflächen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Reihen hochstämmiger Bäume zu pflanzen. Der Abstand der Baumstandorte untereinander darf 12 m nicht überschreiten. Ein Wechsel der Artenwahl ist nur an Einmündungen von Querstraßen zulässig.

Grundstückseinfahrten sind in das Baumraster einzupassen. Je Anliegergrundstück sind zwei Zu- und Ausfahrten in einer jeweiligen Breite bis zu 5 m zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich. Abstände von mindestens 2 m zu Baumstandorten sind einzuhalten, wobei eine geringfügige Verschiebung der Baumstandorte möglich ist.

Innerhalb von Parkplatzflächen im Bereich der Baugrundstücke ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist möglich. Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Für Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen können folgende Arten Verwendung finden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Straßenüberführungen von Gräben sind als Rechteckdurchlass zu gestalten, der so zu dimensionieren ist, dass eine Landverbindung beiderseits des Gewässers gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### **3. Festsetzungen für öffentliche Grünflächen**

Wegeflächen sind in den im Bebauungsplan als Ö 1 und Ö 2 bezeichneten Flächen bis zu einem Anteil von maximal 15 % zugelassen. Die Wege dürfen maximal 2 m breit sein.

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

#### Ö 1: Flächen mit Offenlandcharakter

Die im Bebauungsplan als Ö 1 gekennzeichneten Flächen sind als Offenlandflächen mit Gehölzgruppen zu gestalten. Der Gehölzanteil soll 15 % der Fläche nicht überschreiten. Die verbleibenden Flächen sind unter Berücksichtigung der gegebenen Standortbedingungen mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd).

#### Ö 2: Parkartig zu gestaltende Grünflächen

Die im Bebauungsplan als Ö 2 gekennzeichneten Flächen sind als Extensivgrünland anzusäen und mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Wiesen sind in Abhängigkeit von der späteren Nutzungsintensität zu unterhalten.

#### Ö 3: Streuobst

Die im Bebauungsplan als Ö 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und in Abständen von 10 m (in der Reihe) mit Hochstamm-Obstsorten zu bepflanzen. Die Flächen sind gemäß der traditionellen Nutzung dauerhaft zu unterhalten.

#### Ö4: Eingrünung des Baugebietsrandes

Die im Bebauungsplan als Ö 4 gekennzeichneten Flächen sind zu max. 40 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen (60 %) sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Kleinflächig sind innerhalb der Sukzessionsflächen Geländemodellierungen für die Entstehung wechselfeuchter Bereiche vorzunehmen.

### **5. Festsetzungen für private Grünflächen**

Der Anteil der Vegetationsflächen an der privaten Grundstücksfläche darf 15 % bei einer Grundflächenzahl von 0,7 bzw. 0,8 und 35 % bei einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht unterschreiten.

Die privaten Grünflächen sind nach Möglichkeit zusammenhängend entlang der Grundstücksgrenzen und mit freiwachsenden Heckengehölzen mit einem Anteil von ca. 15 % an Heistern und Hochstämmen zu bepflanzen. Die Grünstreifen sollten mindestens 5 m breit sein. Eine Überbauung sowie Befestigung der Grünfläche ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10,15 und 25 BauGB).

Die privaten Grünflächen auf den Grundstücken in den Gewerbegebieten entlang der Franz-Kirrmeier-Straße dürfen durch Grundstücksein- und -ausfahrten unterbrochen werden. Die Ein- und Ausfahrten dürfen pro Grundstück eine Gesamtbreite von 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Die private Grünfläche am Mäuseweg ist von dieser Regelung ausgenommen, sondern als Gartenfläche zu erhalten. Eine Überbauung sowie Befestigung der Grünfläche ist nicht zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen.

Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 m<sup>2</sup> zu begrünende Dachfläche drei hochstämmige Bäume (Stammumfang 20/25) zusätzlich zu den sonstigen Pflanzbindungen gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nrn 20 und 25 BauGB)

Tiefgaragen sind - soweit sie oberirdisch nicht baulich genutzt werden sollen - mit einer mindestens 0,5 m starken Schicht aus vegetationsfähigem Material zu überdecken (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).

Fassadenbegrünung: Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 200 m<sup>2</sup>, bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB). Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie z.B.:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Glematis Wildformen	Waldrebe
Lonicera cap rifohum	Jelängerjelieber
Wisteria sinensis	Glycinie.

Die privaten Grünflächen an der westlichen Grenze der Grundstücke Plan-Nrn. 4424/2, 4424/3 und 4424/5 (Bauunternehmung mit Lagerplatz) sind mit freiwachsenden Heckengehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % an Heistern und Hochstämmen zu bepflanzen. Vorhandene und geplante Einfriedungen, insbesondere Mauern, sind intensiv mit Rankpflanzen zu versehen. Eine bauliche Nutzung sowie Befestigung der Grünflächen ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10, 15 und 25 BauGB).

Die private Grünfläche im nordwestlichen Anschluss an das Gewerbegebiet mit ausschließlicher Lagerplatznutzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und in Abständen von 10 m (in der Reihe) mit Hochstamm-Obstsorten zu bepflanzen. Die Fläche ist gemäß der traditionellen Nutzung dauerhaft zu unterhalten.

Bei Bepflanzungen entlang der Bahnlinie (Plangebietsgrenze im Südwesten) sind Mindestabstände einzuhalten und zwar für

Sträucher  $\frac{5 + \text{Endwuchshöhe}}{2} - 2 \text{ m}$  und Bäume  $\frac{8 + \text{Endwuchshöhe}}{10} \text{ m}$ .

Am Bahnübergang Ziegelofenweg (Nr. 210 f) ist gemäß eisenbahnrechtlichen Bestimmungen die gesamte erforderliche Sichtfläche von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.



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

1. Das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen 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. 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.

## **Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Möbel, Bettenfachmarkt, Raumausstattung  
Küchenstudio  
Büromöbel  
Brennstoffe  
Fahrzeuge, Fahrzeugzubehör, KFZ-Zubehör, Reifen, Motorräder, Fahrräder, Fahrradzubehör  
Baubedarf  
Gartenbedarf  
Getränke  
Teppichböden, Bodenbeläge, Tapeten  
Elektronische Erzeugnisse (z.B. Elektromotoren, -generatoren, Transformatoren, Hoch- und Niederspannungsschaltgeräte etc.)  
Holzfachmarkt  
Boote, Bootszubehör  
Eisenwaren  
Campingartikel  
Markisen, Rollläden, Rollos  
Tiernahrung  
Gastronomie, Erlebnisgastronomie, Diskothek

Randsortimente müssen der Ergänzung der o.g. Sortimente dienen und dürfen max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.



## **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. Auf die betreffende Satzung der Stadt Speyer bezüglich des Oberflächenwassers wird verwiesen.
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, wobei z. B. eine Gemeinschaftsanlage in Form von Parkdecks oder ähnlichem für mehrere Gewerbebetriebe an geeigneter Stelle anzustreben wäre. Verwaltungseinrichtungen von Gewerbebetrieben sollten nach Möglichkeit im Obergeschoss des Betriebsgebäudes untergebracht werden.
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. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 abzutragen und zu lagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
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. Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen für Wasserrückhaltung/-versickerung vorzusehenden Bereiche sollen naturnah ausgeformt werden und der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung vorzusehen.  
Die Dimensionierung und Ausweisung von Flächen für die Wasserretention erfolgt in einem Fachplan. Dabei sind die Rahmenvorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages zu berücksichtigen.
9. Bei Bodeneingriffen ist 12 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.
10. Im Plangebiet kann zum Teil zeitweise das Grundwasser bis auf Geländeoberkante steigen. Bei der Bauausführung ist dies zu berücksichtigen.
11. Die Altablagerungsstelle Nr. 31800000-259 (Plan-Nrn. 2424/4 und 2424/5) wird als nicht altlastenverdächtig eingestuft, wird jedoch mit diesem Vermerk im Altlastenkataster weitergeführt. Für eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet bestehen im allgemeinen keine Bedenken. Die Nutzung als Kinderspielplatz oder gärtnerische Nutzung wird ausgeschlossen. Bei sonstigen sensiblen Nutzungen sind Vorkehrungen, z. B. Bodenaustausch im oberflächennahen Bereich, durchzuführen.

Werden im Zuge evtl. geplanter Baumaßnahmen Eingriffe in den Boden durchgeführt, sind die Boden- und Erdaushubarbeiten durch ein Fachbüro zu betreuen.

Bei Auftreten von Bodenkontaminationen sind das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz zu informieren.

Folgende Auflagen sind 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 (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 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 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 Umweltschutzes 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 Freimessung und Dokumentation der Arbeiten ist vorher mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abzustimmen. Die Ergebnisse sind der Bezirksregierung 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.
12. Für die Altablagerungsfläche Nr. 31800000-218 (Plan-Nr. 4424/5) wurden Untersuchungen erstellt, die aber von seiten der Oberen Abfallbehörde noch nicht abschließend geprüft wurden. Bis dahin bleibt die Fläche als altlastenverdächtig eingestuft.
13. Es wird beabsichtigt, die Einstufung der Altablagerungsstelle Nr. 31800000-247 als Altlast vorzunehmen. Die Fläche wird in das künftige Altlastenkataster von Rheinland-Pfalz aufgenommen. Die Eigentümergemeinschaft hat mit Schreiben vom 13.03.1997 gegenüber der Aufsichtsbehörde erklärt, dass ein qualifiziertes Büro mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes sowie mit der Beaufsichtigung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt wird. In diesem Rahmen hat die Grundstückseigentümergemeinschaft einen Sanierungsplan zu erstellen, der zur Genehmigung bei der Bezirksregierung vorzulegen ist (3-fach). Der Sanierungsplan beinhaltet eine Beschreibung der Maßnahme, Hinweise zum Arbeitsschutz, zur Zwischenlagerung und Bereitstellung sowie den vorgesehenen Entsorgungsweg. Der Sanierungsplan hat ein Konzept zum Freimessen der Baugrubenränder und -sole nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu enthalten. Nach Abschluss der Maßnahme ist eine Abnahme der Aushubgrube durch die zuständigen Behörden zu ermöglichen. Weiterhin ist z. B. mittels temporärer Grundwassermessstellen nachzuweisen, dass von den festgestellten ausgehobenen Verunreinigungen keine Grundwassergefährdung zu besorgen ist. Die fachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials ist nachzuweisen. Weiterhin wurde erklärt, dass die Eigentümergemeinschaft für sich und Ihre Rechtsnachfolger die Entsorgung der Altlasten vornehmen wird. Vorgesehen ist, die Entsorgungsmaßnahmen im Rah-



men der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

Eine Nutzung des Areals ist erst nach erfolgter Sanierung und Bestätigung des Sanierungserfolges durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft möglich.

### **Nachrichtlich**

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

### **Zuordnungsfestsetzungen (gemäß § 8 a Abs. 1 und 5 BNatSchG)**

1. Die im Bebauungsplan mit A gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan mit A' bezeichneten Bereichen (neue gemeindliche Erschließungsmaßnahmen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.
2. 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 mit B' bezeichneten Bereichen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.