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 festgesetzt.
Im Sondergebiet „Nahversorgung" (SO) sind zulässig:
- ein Einkaufsmarkt mit dem Sortiment „Lebensmittel" inklusive Bäckerei-Verkaufsstelle mit Cafe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1450 m² und
- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 550 m².

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze und die Höhe der baulichen Anlagen als Unter- und Obergrenze entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
Bei der Ermittlung der GRZ sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur zur Hälfte ihrer Grundfläche anzurechnen, wenn sie dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die festgesetzte Firsthöhe ausschlaggebend. Die Firsthöhe ist zwischen der Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Bei Bau einer Attika wird die Firsthöhe an der Oberkante der Attika gemessen.

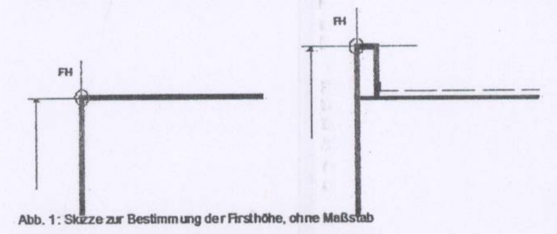


Abb. 1: Skizze zur Bestimmung der Firsthöhe, ohne Maßstab

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.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen, in der Vordachzone des Getränkemarkts und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies gilt ausdrücklich auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB speziell ausgewiesenen Flächen (St) zulässig. Stellplätze dürfen nicht direkt von der Paul-Egell-Straße aus anfahrbar sein.
Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" festgesetzt.

6. Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die zur Regenwasserbewirtschaftung notwendigen Anlagen werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die endgültige Größe ist im Rahmen der Ausführungsplanung zur Entwässerung zu bestimmen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen und 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

Der im Sondergebiet gekennzeichnete Baum ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und bei natürlichem Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.
An den im Sondergebiet bezeichneten Standorten sind Laubbäume gem. Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu pflegen. Soweit Baumstandorte in befestigten Flächen liegen, sind Baumscheiben von mind. 4 m² oder durchwurzelbare Volumina von mind. 16 m³ anzulegen.
Pro max. 4 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe, in direkter Zuordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche des Pflanzbeetes pro Baum darf 4 m² oder 16 m³ durchwurzelbares Volumen nicht unterschreiten und ist gegen Überfahrung zu sichern und zu bepflanzen.
Die im Plan innerhalb des Sondergebiets Nahversorgung zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" bezeichneten Flächen sind als Rasenflächen mit Bäumen gem. Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzenliste 1: Bäume (x - empfohlen im Bereich von Parkplätzen, Arten mit geringerem Honigtau – Verhalten)

groß-, mittel- und kleinkronige Laubbäume	
Großkronige Bäume Hochstamm, 3xv, mDb, StU 25-30	
Acer platanoides, Spitzahorn Acer pseudoplatanus, Bergahorn Fraxinus excelsior x, Esche Platanus acerifolia x, Platane	Pyrus caller. Chanticleer x, Birne Quercus in Arten x, Eiche Tilia cordata, Winterlinde Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Klein- und mittelkronige Bäume	
Hochstamm, 3xv, mDb, StU 20-25	
Acer campestre, Feldahorn Carpinus betulus x, Hainbuche Crataegus laevigata, Zweigriffl. Weißdorn	Prunus avium, Vogelkirsche Robinia pseudoacacia, x Robinie

7.2 Private Grünfläche Ö4, Zweckbestimmung Ausgleich und Versickerung

Die im Plan bezeichnete Fläche ist mit Einzelbäumen und Baumgruppen gemäß Pflanzenliste 4 und artenreichen standortgerechten Wiesen auszubilden. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei der Gehölzpflanzung sind die am Ostrand der Grünfläche verlaufenden Leitungstrassen von Baumpflanzungen frei zu halten.
Die in der privaten Grünfläche Ö4 gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und bei natürlichem Abgang entsprechend der Pflanzliste 4 zu ersetzen.
An den in der privaten Grünfläche Ö4 bezeichneten Standorten sind Laubbäume gem. Pflanzenliste 4 zu pflanzen und zu pflegen.
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist in der privaten Grünfläche zu versickern. Die Versickerungsmulden sind mit flachen Böschungen, Neigung 1 : 3 oder flacher auszubilden.

Pflanzenliste 4: Bepflanzung der privaten Grünfläche Ö4

Hochstamm, 3xv, mB, StU 14-16 oder Heister, 3xv, mB, 175-200 cm	Strauch, 2xv, oB, 100-150
Acer platanoides, Spitzahorn Acer campestre, Feldahorn Betula pendula, Sandbirke Carpinus betulus, Hainbuche Sorbus aucuparia, Eberesche Tilia cordata, Winterlinde	Cornus mas, Kornelkirsche Cornus sanguinea, Roter Hartriegel Corylus avellana, Haselnuß Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare, Liguster Lonicera xylosteum, Heckenkirsche Prunus spinosa, Schlehe Rosa canina, Hundsrose Sambucus nigra, Schwarzer Holunder Viburnum opulus, Schneeball

7.3 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

Die Stellplatzbereiche sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
Die Fuß- und Radwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten, z.B. Natriumdampflampen oder Kompaktleuchtstofflampen, zu verwenden.

Bei der Ausführung der Dacheindeckung und äußeren Gebäudeentwässerung, ist auf eine Verwendung blei-, kupfer- oder zinkhaltiger Bauteile zu verzichten.
Die Nordfassade des Lebensmittelmarkts ist mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Pflanzenliste 2 zu begrünen.

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen: Klein- und mittelkronige Bäume

Selbstkletternd:	Mit Rankhilfe:
Campsis radicans, Klettertrompete Hedera helix, Efeu Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie Parthenocissus tricusp, Veitchii Wilder Wein	Clematis montana, Rubens Waldrebe Wisteria sinensis, Blauregen

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit R1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Speyer und der TDG Speyer (Technik und Dienstleistungs-GmbH) zu belegen.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die mit Ö4 gekennzeichnete Fläche für Kompensationsmaßnahmen incl. der darauf auszuführenden Maßnahmen ist dem Sondergebiet Nahversorgung als Sammelkompensationsmaßnahme zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB (i.V.m. § 88 Abs. 1 und § 10 LBauO)

1. Dachform / Dachaufbauten

Zulässig sind nur Flachdächer. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Aufbauten für Zu- und Ablufthauben sowie Solaranlagen. Ebenfalls hiervon ausgenommen sind im Bereich der Anlieferung das Klimagerät und die Verflüssiger. Die Geräte sind hinter der Dachattika anzuordnen, so dass sie nach außen nicht in Erscheinung treten (vom Boden aus nicht zu sehen sind).

2. Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Als Fassadenmaterialien sind großformatige, horizontal angeordnete Aluminium- bzw. dunkelgraue oder anthrazitfarbene Faserzementplatten (ca. 2,00 x 1,00 m) in Kombination mit Fensterelementen in Pfosten-Riegel-Konstruktion zu verwenden.

Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes gilt:
- Die Nord- und die Westfassade sind in Aluminium auszuführen.
- Die Ostansicht ist, mit Ausnahme von Sockel und Attika, komplett als horizontal gegliederte Pfosten-Riegel Glasfassade auszuführen.
- Die Südansicht ist, mit Ausnahme von Sockel und Attika, komplett als horizontal gegliederte Pfosten-Riegel-Glasfassade auszuführen, ausgenommen ist hier der 5,00 m breite Bereich der Anlieferzone, welcher mit Aluminium zu verkleiden ist.
- Der über dem Gebäude liegende Bügel ist mit glatten Faserzementplatten zu verkleiden.

Hinsichtlich des Getränkemarktes gilt:
- Die Ostansicht ist, mit Ausnahme von Sockel und Attika, komplett als horizontal gegliederte Pfosten-Riegel-Glasfassade auszuführen.
- Die Nordansicht ist, mit Ausnahme von Sockel und Attika, zu mindestens 18 Prozent als horizontal gegliederte Pfosten-Riegel-Glasfassade auszuführen, der Rest sowie
- die anderen Fassaden sind in Aluminium auszuführen.

3. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen

Die Stellplätze entlang der Else-Krieg-Straße sind in grauen Pflaster (Ökopflaster 16 x 16 x 8 cm) auszuführen. Die Abtrennung erfolgt durch ein Pflasterband aus Naturstein (15 x 15 x 15 cm). Pflasterrinnen entlang der Straße sind in Natursteingroßpflaster dreizeilig auszuführen.
Die Stellplätze zwischen Paul - Egell - Straße und Nahversorgungszentrum sind in rotem oder grauen Pflaster (Ökopflaster 20 x 20 x 8 cm oder 16 x 16 x 8 cm oder 24 x 16 x 8 cm) auszuführen. Der Fahrbahnbelag ist in Asphalt auszuführen.

4. Gestaltung der Nebenanlagen

Der Leergutkäfig ist als Stahlkonstruktion mit Füllungen aus Holzlamellen oder Holztreillagen und Flachdach auszuführen. Eine Begrünung ist zulässig.
Die Box zur Aufbewahrung der Einkaufswagen ist als Stahlkonstruktion auszuführen und mit einem Flachdach zu versehen.
Fahrradständer sind als u-förmige Anlehn- und Absperrbügel aus verzinktem Metall zu errichten.

5. 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.

Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes sind folgende Werbeanlagen zulässig:
- An der Ostfassade sind zwei Werbeanlagen in einer Größe von 1,75 m x 1,75 m und eine Werbeanlage in einer Größe von 2,00 x 1,00 m zulässig.

Hinsichtlich des Getränkemarktes sind folgende Werbeanlagen zulässig:
- An der Ostfassade ist eine Werbeanlage mit einer Größe von 2,50 m auf 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überragen oder überdecken und sind nur in einer Höhe von 4,75 m, gemessen zwischen Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsfläche und Oberkante der Anlage zulässig. Bei Gebäuden mit einer Firsthöhe von unter 4,75 m darf diese nicht durch Werbeanlagen überschritten werden.
Blinklichter, laufende Schriftbänder sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich durch Lautsprecheranlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle an der Paul-Egell-Straße eine Werbeanlage zulässig, wenn sie eine Höhe von 9,00 m und eine Grundfläche von 2,75 m auf 2,25 m nicht überschreitet.
Die Werbeanlage muss als bügelartige Konstruktion entsprechend Abb. 2 ausgeführt werden. Die Konstruktion ist, wie der über dem Gebäude des Lebensmittelmarktes liegende Bügel mit glatten Faserzementplatten in der Farbe Anthrazit zu verkleiden.
Außerdem muss gewährleistet werden, dass hierdurch keine Baumerhaltungen oder Baumpflanzungen sowie die Belange der Nachbarn tangiert werden. Auch die Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht gefährdet werden.

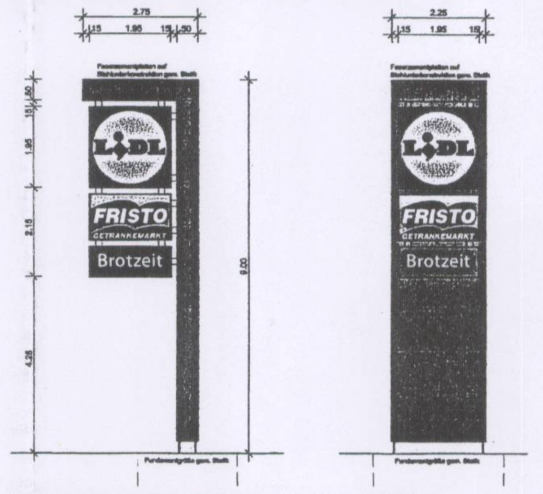


Abb.2: Werbeanlage an der Paul-Egell-Straße, AIG Limburg, ohne Maßstab

6. Außenanlagen

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausnahmen können im Bereich der privaten Grünfläche gestattet werden, wenn die Einfriedungen als Stabgitterzäune mit max. 1,5 m Höhe gestaltet werden. Sie sind auf mind. 2/3 der Länge mit Schnitthecken gemäß Pflanzliste 3 zu hinterpflanzen. Entlang der öffentlichen Wege / Straßen sind Zäune um 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Pflanzenliste 3: Schnitthecken

Heister, 2xv, 125-150 h	
Carpinus betulus, Hainbuche	Fagus sylvatica, Rotbuche Ligustrum vulgare, Liguster

7. Abstellplätze für Entsorgungscontainer

Abstellplätze für Entsorgungscontainer, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

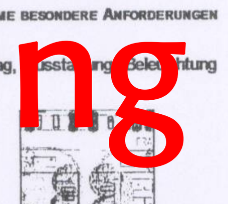
8. Freilager

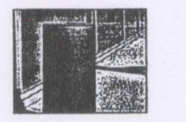
Freilager sind bis auf den in der Planzeichnung markierten Leergutkäfig nicht zulässig.

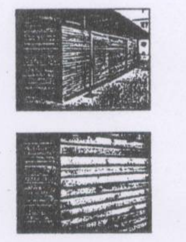
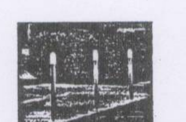
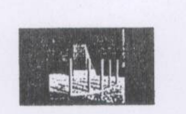
9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sowie besondere Anforderungen gestalterischer Art

Die nachfolgenden Ausführungen zu Bodenbelag, Ausstattung, Beleuchtung und Verkehrssicherung sind zu beachten.

Beläge	
Öffentlicher Bereich:	
Fahrbahn	Asphalt
Pflasterrinne	Natursteingroßpflaster, 3-zeilig
Parkplätze an Straße:	
Pflasterband	Naturstein, 15/ 15/ 15 cm, einzeilig
Stellplätze	Ökopflaster 16 x 16 x 8 cm, grau
Gehweg	Betonpflaster, wasserdurchl. 16 x 16 x 8 cm, grau
Privater Bereich:	
Parkplatz Nahversorgungszentrum: Stellplätze	Pflaster, wasserdurchlässig, Ökopflaster 20 x 20 x 8 cm oder 24 x 16 x 8 cm, rot
Fahrbahn	Asphalt
Ausstattung	
Fahrradständer	Anlehn- u. Absperrbügel Metall, verzinkt, U-förmig, gebäudenah, sh. Beispiel
Zäune optional	Stabgitterzäune, Metall, verzinkt, Höhe max. 1,50 m mind. 2/3 der Zaunlänge ist in eine Heckenpflanzung zu integrieren
Abfallbehälter optional	Metall, verzinkt, eisenglimmer-beschichtet, grau/ anthrazit Form zylindrisch
Bänke optional	Sichtbeton, hellgrau, Form geometrisch, sh. Beispiel
Bauliche Anlagen	
Einhausung Flaschenlager	Gestaltungsvorschlag sh. Beispiel
Beleuchtung	
Mastleuchten	Fabrikat und Lage der Leuchten sind mit den Stadtwerken abzustimmen
Pollerleuchten optional	Stahl, verzinkt, eisenglimmer-beschichtet, Form zylindrisch, sh. Beispiel
Bodenstrahler optional	zur Akzentuierung von Sonderelementen zulässig
Verkehrssicherung	
Absperrpfosten optional	Metall, verzinkt eisenglimmer-beschichtet, grau/ anthrazit, Form zylindrisch sh. Beispiel keine Gliederketten





Kennzeichnungen von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan kennzeichnet die registrierte Altablagerung Nr. 240.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Landeplatzes Speyer-Ludwigshafen

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß §17 Luftverkehrsgesetz. Demnach darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt des Flugplatzes Speyer-Ludwigshafen.

Leitungen mit Schutzstreifen

Im Grenzbereich zwischen dem geplanten Rückhaltebecken und Getränkemarkt sind folgend Versorgungssysteme der Stadtwerke Speyer GmbH verlegt:
- Trinkwasserverorgungsleitung HDPE 110 mm
- Nahwärmevorlaufleitung Stahl DN 150
- Nahwärmerücklaufleitung Stahl DN 150
- Nahwärmesolarleitung Stahl DN 65
- Abwasserleitung Steinzeug DN 200
- Mehrere Niederspannungskabel NAYCWY 3x150/150
- Steuerkabel A2Y 50x2x0,8
- Erdungskabel NYY 1x70

Eine Überbauung oder Überpflanzung der dort liegenden Ver- und Entsorgungssysteme ist nicht möglich. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei einer Schachtung im Bereich des Regenrückhaltebecken / Getränkemarktes keine Leitungen der Stadtwerke Speyer GmbH frei gelegt werden dürfen. Es sind auch die seitlichen Verfüllungen im Bezug des Frostschutzes der Trinkwasserleitung zu beachten (mind. 1m). Eine Überdeckung der Elektrokabel von mindestens 80 cm ist ebenfalls zu beachten. Für beide Seiten der Leitungstrasse ist ein Sicherheitsabstand erforderlich. Er beträgt 2,00 m und wird an der Aussenkante des äußeren Rohres gemessen.

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) 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.

(3) 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. Während der Baumaßnahme müssen Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um eine Beschädigung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume zu vermeiden.

(4) 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, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt abzustimmen.

(5) 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.

(6) Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

(7) Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekomunikationslinien vermieden werden. Aus betrieblichen Gründen muss jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekomunikationslinien möglich sein.

(8) Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit dem Bereich Projektierung und Baubegleitung der Telekom in 67655 Kaiserslautern, Pirmasenser Straße 65, Tel. 0631/207-3270 Kontakt aufzunehmen.

(9) 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).

(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) Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bei der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen.

B. Bodenschutzrechtliche Hinweise

(1) Die im Zuge der Vorhaben erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerungen (Planierarbeiten, Leitungs- und Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.

(2) Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die erwarteten Abfälle (Erdaushub und Bauschutt), Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit diesem das weitere Vorgehen abzustimmen.

(3) 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 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) als zuständige obere Abfallbehörde (Altlastenbehörde) einzuschalten.

(4) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsverbot nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und nicht zulässig.

(5) Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfallarten, Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden. Nicht verwertbare Abfälle sind der geordneten Beseitigung zuzuführen.

(6) Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift „Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen" vom 20.01.1993 (Min.Bl.RLP v. 17.06.1993, S. 227ff.) und in Ergänzung dazu die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (LAGA-TR), Stand: 05.09.1995, LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnen (verwertbaren) Materialien gem. den Begriffsbestimmungen der Nr. 3 der VV Bauabfall einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen. Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis nach Tab. 1 bzw.2 in Nr. 11 der VV Bauabfall gilt nur für als unbelastet eingestufte Bauabfälle. Hinweis: Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte < Z 1.2) und von Z 2 Massen (Gehalte < Z 2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z.Zt. nicht gegeben. (Qualitätssicherung und Kontrolle, Dokumentation des Einbaus). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung.

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

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

(9) Beginn und Abschluss der Arbeiten sind dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft rechtzeitig vorher anzuzeigen. Dem Amt ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

(10) Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der SGD Süd als obere Abfallbehörde über das zuständige Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 2-fach zur Zustimmung vorzulegen. In diesem Rückbauplan sind insbesondere darzustellen, die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters bzw. die evtl. Streichung der Fläche aus dem Kataster.

C. Hinweise zum Schallschutz

(1) Die Öffnungszeiten der Märkte sind auf 7:00 bis 21:00 festgesetzt.

(2) Die Park- und Fahrgassen auf dem Gelände sind zu asphaltieren.

(3) Es dürfen nur lärmarme Einkaufswagen bei beiden Märkten eingesetzt werden. Dies muss dauerhaft sichergestellt sein.

(4) Die Laderampe des Lebensmitteldiscountmarktes ist als Innenrampe mit Torrandabdichtung auszuführen.

(5) Die Anlieferung der Märkte darf nicht in der Zeit zwischen 20:00 und 6:00 Uhr (Ruhebedürftige Zeit und Nachtzeit) erfolgen.

(6) Es darf nur eine Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes in der ruhebedürftigen Zeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr erfolgen. In der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr ist die Belieferung durch 3 LKW zulässig.

(7) Der Getränkemarkt darf arbeitstäglich nur durch 1 LKW in der Zeit zwischen 7:00 und 20:00 beliefert werden, außerhalb dieser Zeit ist die Anlieferung unzulässig.

(8) Die haustechnischen Anlagen (Aggregate zur Be- und Entlüftung bzw. Kälteanlagen der Kühlgeräte und Papierpresse) dürfen nicht an der Nordfassade montiert bzw. aufgestellt werden. Der Schallleistungspegel der Anlagen darf dabei nachfolgende Werte nicht übersteigen:

Verflüssiger 1	45,0 dB(A)
Verflüsiger 2	69,0 dB(A)
Klimagerät	73,0 dB(A)
Papierpresse	86,0 dB(A)

(9) Die Vorgaben aus dem schalltechnischen Immissionsgutachten vom April 2009 der Firma FIRU Gfl mbH Kaiserslautern sind umzusetzen

D. Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (Speyer, Kleine Pfaffengasse 10)

(1) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, hat der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, überwacht werden 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 GVBl Seite 301) 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 Direktion Landesarchäologie.

(4) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.

(5) Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO – Sondergebiet Nahversorgung
- GRZ – Grundflächenzahl
- FH – Firsthöhe
- FD – Flachdach
- Baugrenze
- Vordachzone

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- ST – Stellplätze
- Box – Einkaufswagenbox
- Rad – Fahrradständer
- Leergut – Leergutkäfig

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Ein - Ausfahrt

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (9 Abs. 1 Nr. 13)
- Versorgungsleitungen unterirdisch

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche Zweckbestimmung Ausgleichfläche und Versickerung

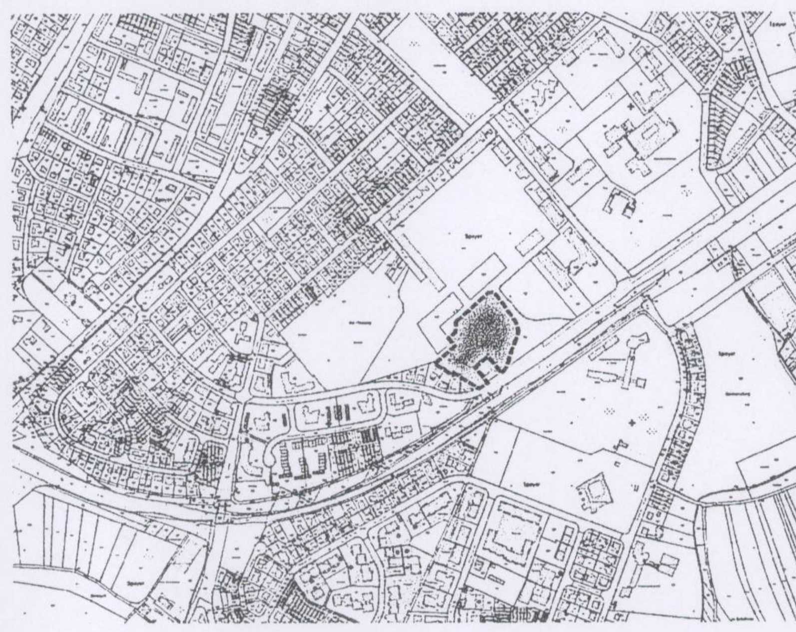
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ö4 – Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.2)

Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern, gemäß textl. Festsetzungen 7.1
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Mit Geh-, Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 NR. 21 BauGB)
- R1 – Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Speyer und der TDG Speyer

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bemaßung
- Zeichnerischer Hinweis
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Standort Werbestele
- Fläche (A 009) deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Flächen (A 010 und A 011) mit Bodenbelastungen die nicht erheblich i.S. einer Gesundheitsgefährdung sind

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 059B "KASERNE NORMAND, 2. Änderung" (Nahversorgungsmarkt)



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 12.03.2009 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	6. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 09.07.2009.
2. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 22.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.	7. Es folgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a BauGB.
3. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 12.03.2009 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben. Ausgefertigt: Speyer, den 23.07.2009 gez. Schineller Oberbürgermeister
4. Dieser Beschluss wurde am 22.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.	
5. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.04.2009 bis 02.06.2009 öffentlich aus.	9. Der Bebauungsplan hat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28. August 2009 Rechtskraft erlangt.

Masstab 1: 500

Abteilungsleiterin: Trojan
Bearbeiter: Schmitt
Gezeichnet: Bayer
Fassung vom: Juli 2009

Stadt Speyer - FB 5
520 Stadtplanung
SPEYER