

Stadt Speyer  
 Bebauungsplan Nr. 034 A  
**„Paul-Egell-Straße“**  
 Entwurf der textlichen Festsetzungen

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

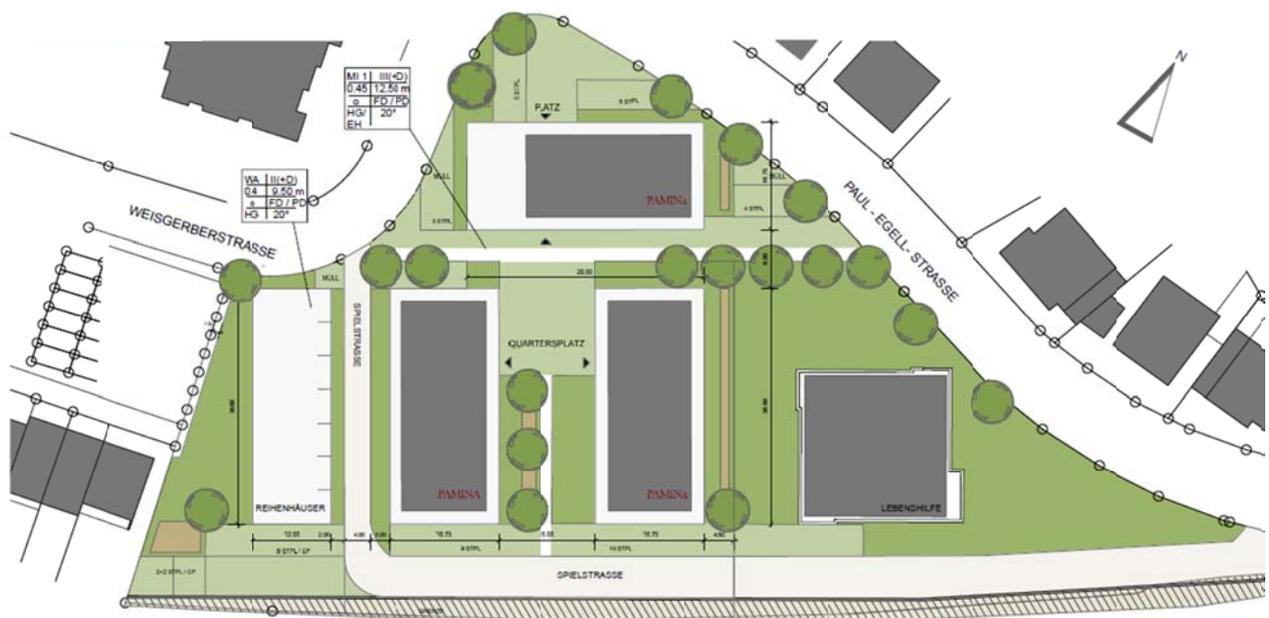


Abb. 0: Entwurf der KONZOK GmbH, ohne Maßstab

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Plangebiet wird gemäß Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen sowie durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der LBauO, entsprechend der Planzeichnung, festgesetzt.

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Sinne von § 21a Abs.2 i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen.

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

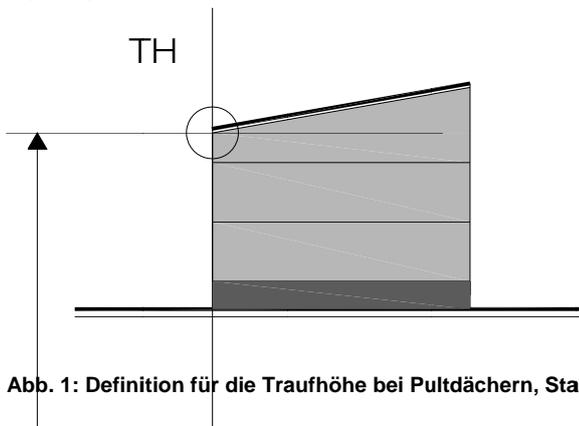


Abb. 1: Definition für die Traufhöhe bei Pultdächern, Stadt Speyer, ohne Maßstab

Bei Flachdächern ist die oberste Außenwandbegrenzung maßgeblich.

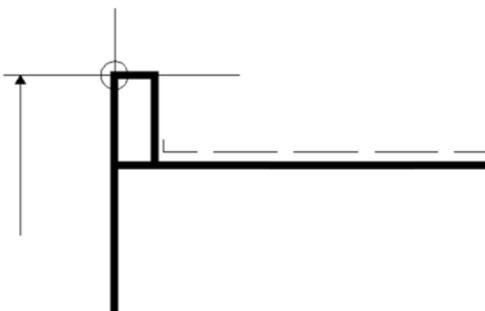


Abb. 2: Definition für die Traufhöhe bei Flachdächern, Stadt Speyer, ohne Maßstab

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der an der längeren Gebäudeseite angrenzenden Verkehrsfläche (der gebäudezugewandten Seite) in der Gebäudemitte.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die offene Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Hausgruppen zulässig.

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind im WA je eine Terrasse, je ein Gartengerätehaus und die Einfriedungen der Gärten. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen und außerhalb ausgewiesener Flächen für Nebenanlagen zulässig. Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit sind:

- Es darf nur eine Terrasse pro Reihenhaus errichtet werden.
- Die Terrasse darf eine Flächengröße von max. 20 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Die Terrasse muss mit einer wasserdurchlässigen Bodenschicht hergestellt werden.
- Die Einfriedungen müssen den Vorgaben unter II.3 entsprechen.
- Die Einfriedungen der Gärten haben eine max. Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante.
- Es darf nur ein Gartengerätehaus pro Reihenhaus errichtet werden.
- Das Gartengerätehaus darf 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.

Die Baugrenze darf durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

In den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit dem Buchstaben „M“ sind ausschließlich Müllsammelplätze zulässig.

### **5. Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind den überbaubaren Flächen zugeordnet. Außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind weder auf den überbaubaren noch auf den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausnahmsweise auch Carports zulässig, wenn dies mit den Trägern der nördlich und westlich liegenden Versorgungsleitungen abgestimmt wurde.

### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

### **7. Flächen zur Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen sowie Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen haben die Zweckbestimmungen Gashochdruckleitung (Gasleitung), Mineralölfornleitung (Ölleitung) und Wasserleitung. Mit diesen Leitungen verbunden, ist das jeweilige Leitungsrecht. Auch die entsprechenden Schutzabstände sind zu beachten.

Auf den privaten Fußwegen befinden sich gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen.

## 8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### 8.1 Schallschutzwand

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Mindesthöhe ist mit 2 m über Oberkante des bestehenden Erdschutzwalls (durchschnittlich ca. 103,75 m ü.NN) auf etwa 105,75 m ü.NN anzusetzen.

### 8.2 Passiver Schallschutz aufgrund des Straßenverkehrslärms

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle (Abb.3) aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'<sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB</i>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	30	30
<i>III</i>	35	30
<i>IV</i>	40	35
<i>V</i>	45	40

Abb:3 Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Tabelle 8 sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für die einzelnen Fassadenabschnitte sind jeweils unterschiedliche Lärmpegelbereiche anzuwenden, diese sind der nachfolgenden Abbildung (Abb.4) zu entnehmen.

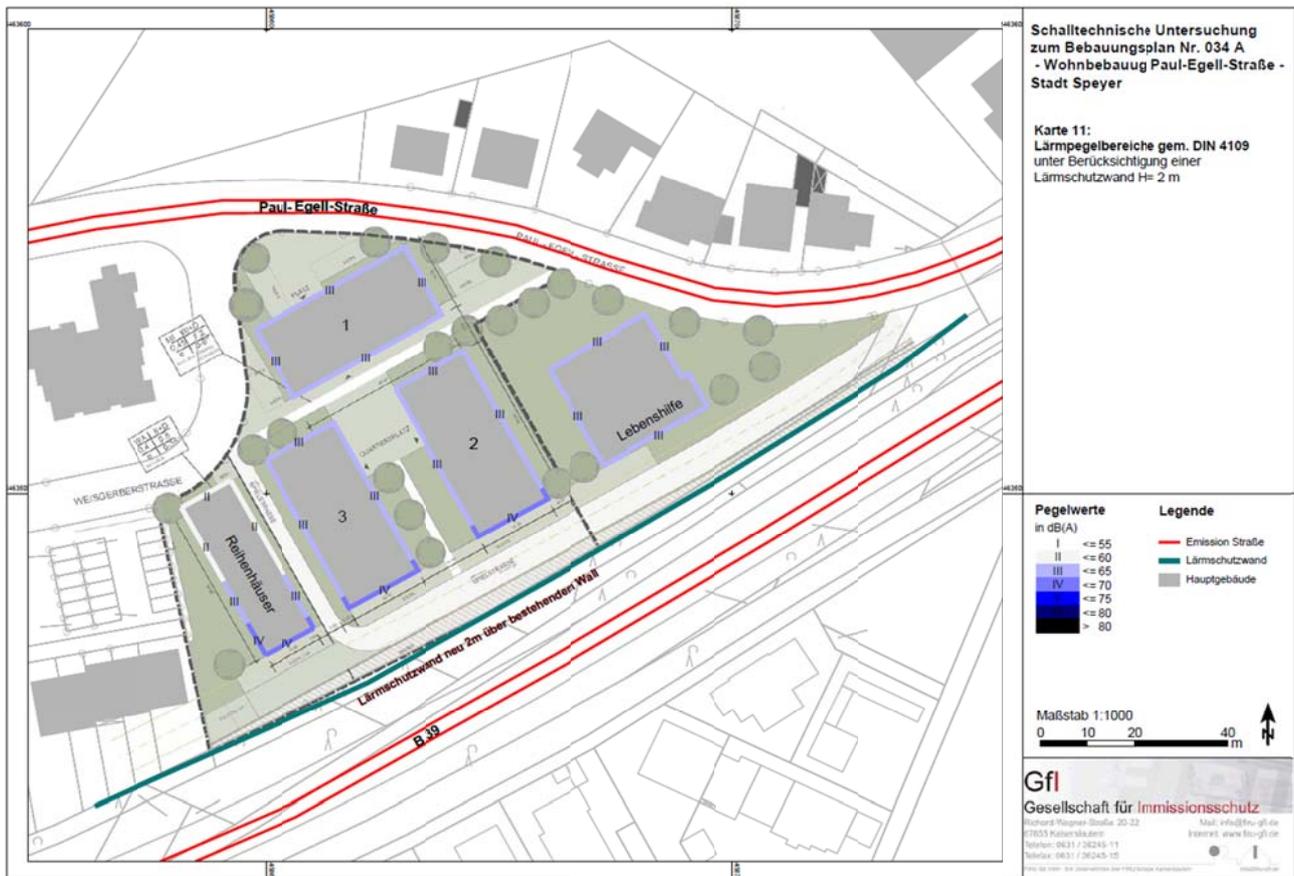


Abb. 4: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 034 A - Wohnbebauung Paul-Egell-Straße -Stadt Speyer, Gesellschaft für Immissionsschutz, ohne Maßstab

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 9.1 Übergeordnete Festsetzungen:

1. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
2. Da nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Vögel die Gehölzstrukturen zu Brutzwecken nutzen, dürfen diese nur außerhalb der Brutsaison(i.d.R. zwischen September und März) gerodet werden.
3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
4. Befestigte Flächen, die sich nicht im Bereich von Altablagerungen befinden, sind mit angemessenen durchlässigen bzw. versickerungsfähigen Befestigungen wie z.B. Rasengittersteinen, Betonfugenpflaster, Drainpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Drainspalt zu versehen.
5. Nebenanlagen, wie Einhausungen von Müllplätzen, Gartenhäuser oder Sichtschutzwände sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.
6. Stützmauern sind mit hängenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

### 9.2 Private Grundstücke, Bereiche baulicher Anlagen

Flachdächer bzw. Pultdächer (0° bis 20°) sind mit einer Dachbepflanzung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Dicke der Vegetationsschicht  $\geq 8$  cm). Vorrangig sind Extensivbegrü-

nungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Baumpflanzungen gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Die dargestellten Standorte können um bis zu 5 m in jede Richtung verschoben werden.

Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind im Mischgebiet MI 2 noch 4 weitere Bäume außerhalb der Altablagerung (siehe Abb.5) anzupflanzen.

Die Mindestpflanzqualität sowie der Stammumfang sind je nach gewählter Art aus der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Kleinere Pflanzflächen sind zulässig, wenn Substrate verwendet werden die überbaubar sind. Die durchwurzelbare Tiefe muss min. 1,20 m Tiefe betragen.

### 9.3 Private Grünfläche

Vor Erstellung der Schallschutzwand ist genau zu prüfen, inwieweit die vorhandene Vegetation auf dem Lärmschutzwall erhalten bleiben kann. Vor und während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 durchzuführen.

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind nach der Errichtung der Lärmschutzwand mit einer Feldhecke neu zu bepflanzen. Diese besteht aus Hochstämmen gem. Pflanzenliste 1 und aus Straucharten gem. Pflanzenliste 2. Die Hochstämmen sind in Abhängigkeit der Altablagerung zu platzieren.

Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich – 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante – von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

## 10. Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken werden entsprechend der Planzeichnung Versickerungsmulden zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von unbelastetem Oberflächenwasser festgesetzt.

Ausnahmsweise sind auf kleinen Grundstücken auch Regenwasserspeicher mit Überlauf an die Kanalisation zulässig.

Innerhalb der Altablagerung und den belasteten Flächen ist eine Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser nicht zulässig (siehe Abb. 5).

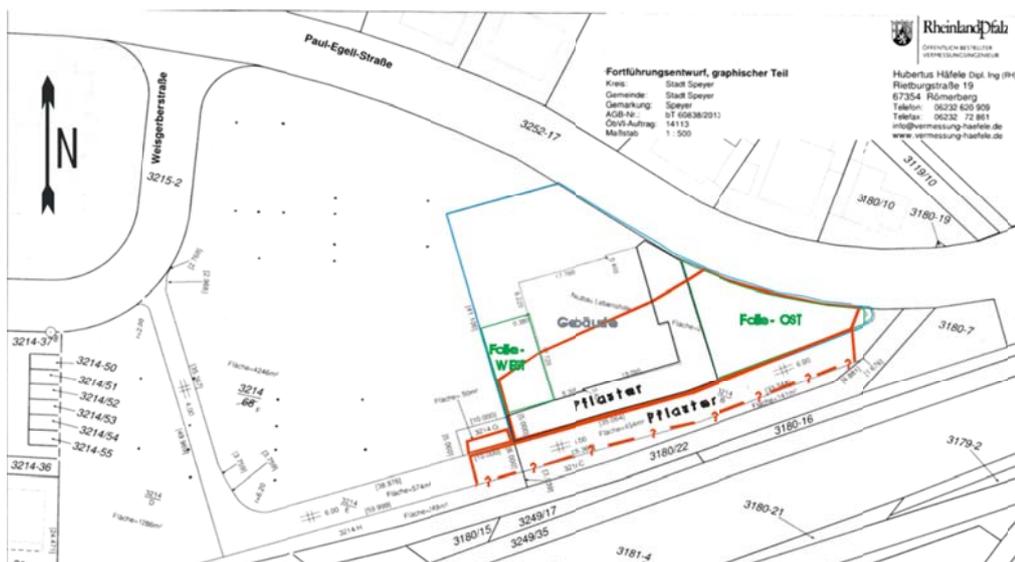


Abb. 5: Abgrenzung der Altablagerung, Terraplan geoconsult, ohne Maßstab

## **11. Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die nichtbefahrbare innere Erschließung des Gebietes (Wohnwege zu den Hauseingängen, Plätze) werden Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **1. Dachform**

Für alle Gebäude sind ausschließlich Pult- oder Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad festgesetzt. Gebäudetiefe, die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und die Dacheindeckung sind pro Hausgruppe einheitlich zu wählen.

#### **2. Fassaden und Farbgestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig.

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

Die Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie ist zugelassen.

#### **3. Außenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Grenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich (zwischen Straße und Hauswand) sind Einfriedungen unzulässig. Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich (Garten) bis maximal 2,5 m überschreiten. Ihre Höhe wird auf max. 2,0 m beschränkt. Im Mischgebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

#### **4. Stützmauern**

Die Anbringung einer Stützmauer an der Böschung zur B39 ist zulässig. Sie sind aus Natursteinmauerwerk z.B. auch mit Gabionen herzustellen. Sollten andere Materialien verwendet werden, ist eine Verblendung mit Naturstein oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie begrünt sind.

## **III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Flurstücke 3214/67, 3214/68, 3180/7 und 3180/22 laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz ganz oder zum Teil innerhalb einer registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“ befinden. Dies ist beim Verkauf der Grundstücke ausdrücklich zu beachten. Zudem erfolgt der Hinweis, bezüglich einer möglichen Grundwasserförderung, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen ist.

## IV. PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1:

### Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18-20

Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Mehlbeere Sorbus aria

Pflanzenliste 2:

### Sträucher, 2xv, mB/iCo, 60-100:

Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Corylus avellana Haselnuß  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Rosa canina Hundsrose  
Viburnum lantana Schneeball

## V. HINWEISE

### Allgemein

1. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltplan einzureichen.
2. Bei Planung und Ausführung sind die DIN-Normen DIN 18025 Teil 1 „Wohnungen für Rollstuhlbenutzer“ und Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen“ sowie DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ zu berücksichtigen.
3. Sollte im Rahmen der Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Hierzu sind auch die bodenschutzrechtlichen Hinweise zu beachten.

### Landesbetrieb Mobilität

1. Die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von 20 m parallel der B 39 ist freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
2. Der Verkehr auf der Bundesstraße darf durch Auswirkungen des Baugebietes (z.B. Blendung) nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.
3. Die Standsicherheit des Erdschutzwalles und der vorhandenen Lärmschutzwand sind jederzeit zu gewährleisten.
4. Die Entwässerung der Bundesstraße und ihrer Bestandteile ist auch weiterhin sicherzustellen.
5. Die Unterhaltung der straßeneigenen Flächen durch den Betriebsdienst des Landesbetriebes Mobilität Speyer ist zu gewährleisten.
6. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der aktuellen Lärmberechnung z.B. die Herstellung einer Lärmschutzwand, dürfen nicht auf Straßeneigentum errichtet werden und sind von der Stadt Speyer auf eigene Kosten zu bauen und zu unterhalten.
7. Dem Erwerber der Grundstücke Flurstück-Nr. 3214/26 und 3190/5 obliegen die Rechte und Pflichten der dort vorhandenen Lärmschutzwand. Dies beinhaltet auch die Unterhaltung und die notwendigen regelmäßigen Bauwerksprüfungen. Es wird darauf hingewiesen, dass erst nach erfolgter Veräußerung mit Arbeiten auf den beiden Grundstücken begonnen werden darf. Des Weiteren ist dem LBM ein Ausbauquerschnitt M 1:50 der geplanten Wand mit den eingetragenen Mindestabständen zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Ebenfalls vorzulegen ist ein Entwässerungskonzept im Bereich der Schallschutzwand / B 39. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des nicht auf Straßeneigentum befindlichen Bereiches des Walls und der Bepflanzung zu Lasten der Stadt Speyer bzw. des Vorhabenträgers geht.

### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

1. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen, die ggf. verlegt oder gesichert werden müssen.
2. Zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird gebeten, dass spätestens 6 Wochen vor Beginn der Ausschreibung Kontakt mit dem Planungsbüro PTI 21 Mannheim aufgenommen wird und die Ausbaupläne übersendet werden, damit rechtzeitig die eigene Planung und Organisation betreiben werden kann. Sollte die Information nicht rechtzeitig erfolgen, ist ein wirtschaftlicher Ausbau gefährdet.
3. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen bestehender Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oderirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
4. Ferner wird der Hinweis gegeben, dass bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswese, Ausgabe 1989 zu beachten ist.

### **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG**

1. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen von Kabel Deutschland.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
3. Sollte eine Verlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig sein, muss mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag erfolgen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### **Creos Deutschland GmbH**

1. Die Maßnahme tangiert die Gashochdruckleitung „Speyer-Frankenthal, DN 500“ von Creos Deutschland. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8 m, d. h. jeweils 4 m rechts und links der Leitungsachse.
2. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden.
3. Die tatsächliche Lage und Tiefe der Leitungen ist vor Baubeginn durch Suchschlitze festzustellen. Bei Bodenabtrag muss während der Bauphase eine Mindestüberdeckung der Leitungen von 0,6 m erhalten bleiben.
4. Besonders wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten bei Näherungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zu unseren Gashochdruckleitungen nur von Hand durchzuführen sind.
5. Bei Parallelverlegung sollte ein Mindestabstand von 1 m, bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,3 m, nicht unterschritten werden.
6. Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich – 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante – von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.
7. Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.
8. Creos Deutschland bittet, die Betriebsstelle Frankenthal (Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/608-0) mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt.

9. Der Maßnahme kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb der Anlagen gewährleistet bleibt.
10. Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht im Grundbuch gesichert sind, so bitten wir im Umlegungsverfahren, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggf. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland übernommen.

Würdigung:

Die Stellungnahme der Creos wurde an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Alle vorgetragene Auflagen sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

### **Büro Ott Industrieplanung i.A. von TanQuid GmbH & Co. KG zur Mineralölferrleitung**

1. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind vorher anzumelden sowie abzustimmen und werden vom Büro Ott Industrieplanung überwacht. Der Baubeginn ist jeweils ca. 14 Tage vorher anzuzeigen. In einer Baueinweisung sind vor Baubeginn ggf. technische Details abzusprechen, die die Fernleitung oder deren Schutzstreifen betreffen.
2. Ohne das Einverständnis und die Aufsicht vom Büro Ott Industrieplanung sind im Schutzstreifen keine Grabungen, Erdarbeiten oder arbeiten mit schweren Maschinen erlaubt.
3. Die Lage der Straße und deren Ausbau sind vorher mit dem Büro Ott Industrieplanung abzustimmen. Mit Hilfe von mind. 2 Suchschlitzen ist die Lage der Fernölferrleitung genau zu bestimmen.
4. Alle bestehenden Markierungen und Einrichtungen für die Mineralölferrleitung sind zu erhalten. An mindestens zwei weiteren Punkten ist die Lage zu kennzeichnen.
5. Alle Maßnahmen im insgesamt 6 m breiten Schutzstreifen erfordern die Aufsicht des Büros Ott Industrieplanung.
6. Bei allen zukünftigen Maßnahmen von Seiten des Fernölferrleitungsbetreibers zur Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Fernölferrleitung gehen die Kosten für die Entfernung des Straßenbelages und dessen Wiederherstellung zu Lasten des Eigentümers bzw. des Bauherren. Genaueres sei schriftlich noch festzulegen.

### **Stadwerke Speyer**

Die Abwasserdruckleitung mündet in den Freispiegelkanal, weshalb es zu Geruchsbelästigungen kommen kann. Ein Anspruch auf Änderung der Situation besteht nicht.

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, 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 der Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## Bodenschutzrechtliche Hinweise

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Flurstücke 3214/67, 3214/68, 3180/7 und 3180/22 laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz ganz oder zum Teil innerhalb einer registrierten Ablagerungsstelle „318 00 000 – 0240 / 000 – 00 Speyer, Paul-Egell-Straße/B39 (2)“ befinden. Dies ist beim Verkauf der Grundstücke ausdrücklich zu beachten. Zudem erfolgt der Hinweis, bezüglich einer möglichen Grundwasserförderung, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen ist.

Innerhalb der Altablagerung und den belasteten Flächen ist eine Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser nicht zulässig (siehe Abb. 5).

Für den in Abb.5 markierten Bereich gilt auch Folgendes:

- Zur Anlage der Pflanzung sollte der derzeitige Oberboden entfernt, mittels eines Vlieses abgedeckt (zwecks späteren Durchmischung) und mit Mutterboden ca. 50 cm aufgefüllt werden.
- Das Baugelände ist so zu überplanen, dass die Sickerwasserrate reduziert wird. Dies kann durch Einrichten von Parkplätzen, versiegelter Freiflächen und ähnlichen baulichen Maßnahmen erfolgen. Lässt sich dies nicht bauplanerisch umsetzen, kann eine Folie im Untergrund als Abdeckung zur Reduzierung des Sickerwasserstroms Verwendung finden.
- Für sämtliche geplanten Baumaßnahmen im Planungsbereich ist es erforderlich:

(1) Überwachung und Dokumentation durch Sachverständige:

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

(2) Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. Ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

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

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.98 (GVBl. V. 14.04.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere der menschlichen Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

(4) Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und zulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Schichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung

(Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

(5) Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR 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 haben nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Z 1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte > Z 1.1 und < Z 1.2) und von Z 2-Massen (Gehalte > Z 1.2 und < Z 2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

(6) Hinweise zur Aushubbeseitigung:

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

(7) Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

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

(8) Arbeits- und Umgebungsschutz:

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

(9) Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig zu melden. Der Behörde ist die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen einzuräumen.

- ein projektspezifisches Konzept über die Verwertung / Beseitigung von Aushubmaterialien sowie einen Arbeitssicherheitsplan ist vorzulegen,
- bei Bodeneingriffen in verunreinigten Geländeabschnitten ist die zuständige Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten,
- für eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen zu ist sorgen,
- bei einem Wiedereinbau von Aushubmaterialien bzw. externer Verwertung / Beseitigung kontaminierter Materialien ist eine Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde herbeizuführen.

Bei Abbruchmaßnahmen gewerblich / industriell genutzter Gebäude ist wie folgt vorzugehen:

- Vorlage eines bauspezifischen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes,
- Beteiligung der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren,
- Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Separationsarbeiten,
- Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde über die Verwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminierten Abbruchmaterialien.