

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 068 A

**„ALTE RHEINHÄUSER STRASSE, 1. ÄNDERUNG“**

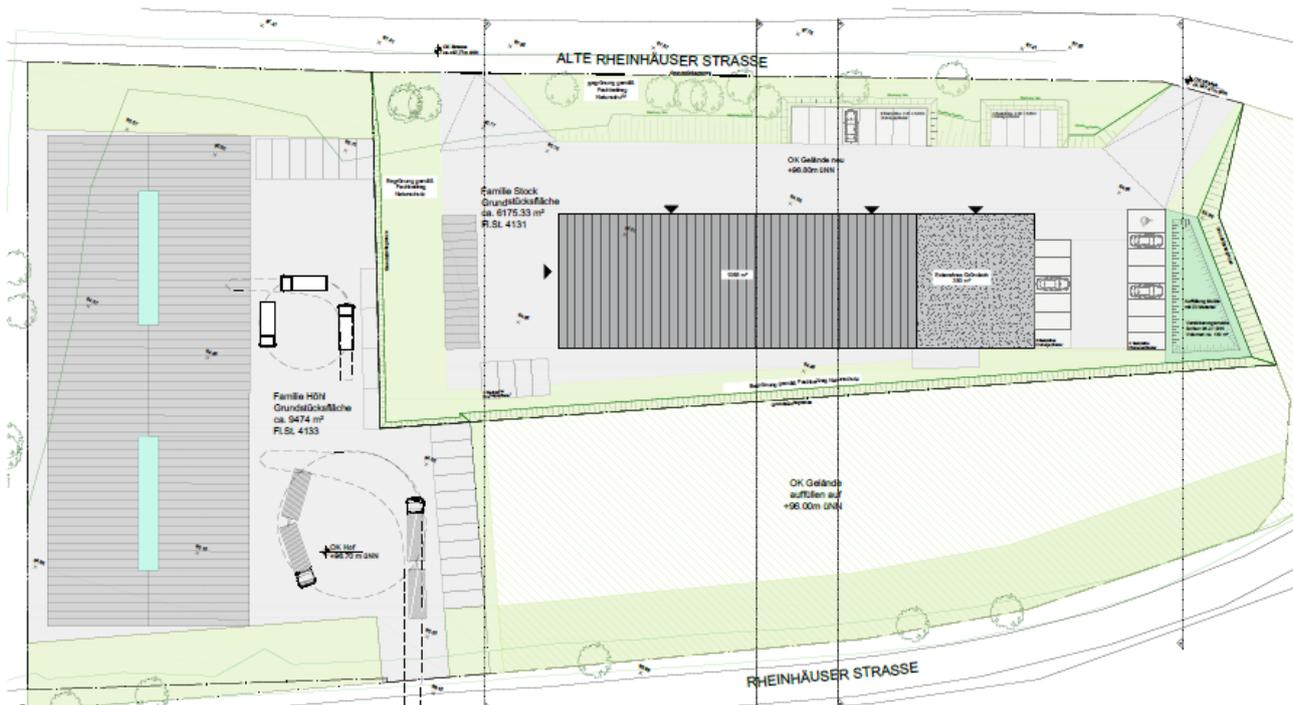


ABBILDUNG 0: STÄDTEBAULICHES KONZEPT, ADS ARCHITEKTEN SPEYER, OHNE MAßSTAB

Entwurf der Textlichen Festsetzungen

Stand: Satzungsbeschluss

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

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

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

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

Im Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO alle gem. BImSchG genehmigungsbedürftigen Nutzungen, Anlagen und Betriebsteile ausgeschlossen. Auch die Behandlung, Zwischenlagerung oder Lagerung von Wertstoffen oder Abfällen ist nicht zulässig.

### **(§ 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 § 9 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 Trauf- und Firsthöhe.

Die **TRAUFHÖHE** ist zwischen Fertighöhe der angrenzenden „Alten Rheinhäuser Straße“ an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und der Oberkante der Fußpfette zu messen.

Die **FIRSTHÖHE** ist zwischen der Fertighöhe der angrenzenden „Alten Rheinhäuser Straße“ an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und dem Dachfirst zu messen.

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m wird für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Fertigausbau der Alten Rheinhäuser Straße, zu messen in der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzung, bestimmt.

### **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)**

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.

Fahrradstände sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie als hauseingangsbezogene Gruppenstellplatzanlagen angeordnet werden.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### **5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

Auf den Flächen für Stellplätze und Parkplätze sind keine Überdachungen, Carports und Fahrradboxen zulässig.

## **6. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB I.V.M§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen rückzuhalten und zu versickern.

## **7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

Die privaten Grünflächen sind durch den Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der privaten Grünfläche entlang der Rheinhäuser Straße darf eine Zufahrt von einer Breite von 10 m für die Fläche für die Landwirtschaft hergestellt werden.

## **8. 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)**

### **Maßnahme M2 - Pflanzung und Erhalt von Gehölzen**

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzreihen entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind während der Arbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. (Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Ebenfalls sind die Ulme und die Walnuss im südlichen Planbereich dauerhaft zu erhalten und gegen Beschädigung während der Arbeiten zu schützen). 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.

Ferner sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen, unter Erhalt der bestehenden Gehölze, zusätzlich Hochstämme und Sträucher zu pflanzen. Weitere Gehölze sind zur Eingrünung und Beschattung der Hallen und Verkehrsflächen entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze gem. der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

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

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

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## **9. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUR KOMPENSATION DER EINGRIFFE IM SINNE DER § 1A BAUGB UND § 8A BUNDESNATURSCHUTZ-GESETZ (BNATSCHG) (§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)**

### **Maßnahme M3 - Entwicklung von Wiesensäumen**

Auf den in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen sind im Zuge einer Ansaat mit regionalem Saatgut (min. 30 % Kräuteranteil) extensive Wiesensäume zu entwickeln. Auf den Flächen sind zusätzlich standortgerechte, heimische Gehölze gem. M2 anzupflanzen.

Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Zur Alten Rheinhäuser Straße hin darf die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine Zufahrt, für den im südlichen Baufenster liegenden Gewerbebetrieb auf einer Breite von 5,00 m unterbrochen werden.

Zur Alten Rheinhäuser Straße hin darf die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für einen Fußweg, für den im südlichen Baufenster liegenden Gewerbebetrieb auf einer Breite von 3,00 m unterbrochen werden.

#### **Maßnahme M4 - Eingrünung / Bepflanzung der Versickerungsmulden**

Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist über Versickerungsmulden abzuleiten.

Die Flächen sind wie folgt zu entwickeln: Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regionalen Feuchtwiesenmischung mit min. 30% Kräuteranteil) sowie lockere Gehölzpflanzung (max. 10% der Fläche) mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (Pflanzen gem. Artenliste) in den Randbereichen. Die Flächen sind, soweit entwässerungstechnisch möglich, extensiv zu pflegen (1- bis 2-mal Mähen pro Jahr und Abfuhr des Mahdguts); stellenweise kann auch eine freie Vegetationsentwicklung zugelassen werden.

#### **Maßnahme M5 - Dachbegrünung**

Generell können Teilflächen der Dachflächen mit Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten begrünt und extensiv unterhalten werden. Alternativ können Fassadenbegrünungen vorgesehen werden.

Auf dem in der Planzeichnung markiertem Teil (M5) ist eine Dachbegrünung wie oben beschrieben vorzusehen.

#### **Beleuchtung**

Für die Beleuchtung sind ausschließlich streuungsarme LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren zu verwenden.

#### **Minimierung von Versiegelung**

Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Freiflächen sind für Zufahrten, Wege, Stellplätze usw. ausschließlich wasserdurchlässige Materialien, wie bspw. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt andere Beläge verwendet werden müssen.

Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, gilt dies auch für die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen.

### **10. MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS.- 1 NR. 21 BAUGB)**

Leitungsrecht zugunsten der Abwasserleitung der Gebäude Stock gemäß Planeintrag.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

### 1. GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND WERBEANLAGEN (§ 88 ABS.1 NR.1 LBAUO)

#### **Gebäudegestaltung**

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zu Energiegewinnung.

#### **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 Traufhöhe 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 STELLPLÄTZEN UND FREIFLÄCHEN (§ 88 ABS.1 NR.3 LBAUO)

#### **Lagerflächen und Stellplätze**

Lagerflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze mindestens ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste im Anhang in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baumstandort muss mindestens eine freie Bodenoberfläche von 9 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 1,00 m haben.

Mindestqualität Sträucher: Str, 2x verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm

Mindestqualität Bäume: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Nach M2 zum Erhalt festgesetzte Bäume oder nach M2 anzupflanzende Bäume können angerechnet werden, wenn sie sich in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen befinden.

#### **Einfriedungen**

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Zulässig sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche Stabgitterzäune mit einer Höhe von 2,00 m. Einfriedungen der privaten Grünflächen und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu den Straßen hin sind nicht zulässig.

## **Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## **Stützmauern / Böschungen**

Stützmauern und neu aufgeschüttete Böschungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

## **B. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE (§ 9 ABS. 5, 6 UND 6A BAUGB)**

### **1. KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR.3 BAUGB)**

Die Flächen der ehemaligen Sandgruben (Altablagerungen) sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es handelt sich hier um die im Bodeninformationssystem Rheinland Pfalz registrierte ALG 318 00 000 - 0230 Altablagerungsstelle Speyer, Alte Rheinhäuser Str. 2.

### **2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

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.

Genehmigungsfreie Vorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches, z.B. der Einsatz von Baukränen, bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Behörde.

Der beschränkte Bauschutzbereich liegt im, Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Speyer- Ludwigshafen.

### **3. 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 Wasserhaushaltgesetzes).

## **C. 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 im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Speyer bereitgehalten.

## D. ARTENVERWENDUNGSLISTE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### Baumarten:

|                     |                |  |                     |
|---------------------|----------------|--|---------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn      | Pyrus pyraeaster                                   | Wildbirne           |
| Acer platanoides    | Spitzahorn     | Pyrus spec.  |                     |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn      | Pyrus-Sorten (z. B. P. calleryana, P. salicifolia) |                     |
| Alnus glutinosa     | Erle           | Quercus petraea                                    | Traubeneiche        |
| Carpinus betulus    | Hainbuche      | Quercus robur                                      | Stieleiche          |
| Cydonia oblonga     | Quitte         | Salix spec.  | Einheim. Baumweiden |
| Fraxinus excelsior  | Esche          | Sorbus aria  | Mehlbeere           |
| Juglans regia       | Walnuss        | Sorbus domestica                                   | Speierling          |
| Malus sylvestris    | Wildapfel      | Sorbus torminalis                                  | Elsbeere            |
| Mespilus germanica  | Mispel         | Tilia cordata                                      | Winterlinde         |
| Prunus avium        | Vogelkirsche   | Tilia platyphyllos                                 | Sommerlinde         |
| Prunus dulcis       | Süßmandel      |  |                     |
| Prunus padus        | Traubenkirsche |  |                     |

### Straucharten:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Acer campestre     | Feldahorn ungiftig                                 |
| Corylus avellana   | Haselnuss ungiftig                                 |
| Cornus mas         | Kornelkirsche ungiftig                             |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel schwach giftig (Blätter, Früchte) |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn ungiftig                   |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen stark giftig (ganze Pflanze)        |
| Frangula alnus     | Faulbaum ungiftig                                  |
| Ligustrum vulgare  | Liguster wenig giftig (ganze Pflanze)              |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche wenig giftig (Beeren)                |
| Prunus mahaleb     | Steinweichsel ungiftig                             |
| Prunus spinosa     | Schlehe ungiftig                                   |
| Rhamnus cathartica | echter Kreuzdorn wenig giftig (Rinde, Früchte)     |
| Rosa canina        | Heckenrose ungiftig                                |
| Salix spec.        | einheimische ungiftig                              |
| Strauchweiden      |  |
| Sambucus nigra     | schwarzer Holunder wenig giftig                    |
| Sambucus racemosa  | roter Holunder siehe oben                          |
| Taxus baccata      | Eibe sehr stark giftig                             |
| Viburnum lantana   | wolliger Schneeball wenig giftig (Rinde+Blätter)   |
| Viburnum opulus    | gemeiner Schneeball wenig giftig (Rinde+Blätter)   |

## **E. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

### **2. FASSADENGESTALTUNG / GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN**

Entsprechend den Ergebnissen des klimatologischen Gutachtens werden für die Gestaltung der Fassaden helle Farbtöne empfohlen. Durch die Wahl heller Fassadenfarben kann die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißen Fassaden an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Für versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken (z.B. Pflasterflächen) werden ebenfalls helle Farbgebungen empfohlen.

### **3. BODEN / BAUGRUND / AUFFÜLLUNG**

Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass Altlastenuntersuchungen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen ersetzen.

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.

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 hingewiesen.

#### **Fundstellen**

- [https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewfrfhemen/Klima\\_und\\_Ressourcenschutz/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_24\\_2007 Stand\\_05.2011.pdf](https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewfrfhemen/Klima_und_Ressourcenschutz/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_24_2007 Stand_05.2011.pdf)
- [https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewfrfhemen/Klima\\_und\\_Ressourcenschutz/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_25\\_2007 Stand\\_05.2011.pdf](https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewfrfhemen/Klima_und_Ressourcenschutz/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_25_2007 Stand_05.2011.pdf)
- [https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewfrfhemen/Klima\\_und\\_Ressourcenschutz/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_26\\_2007 Stand\\_05.2011.pdf](https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewfrfhemen/Klima_und_Ressourcenschutz/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_26_2007 Stand_05.2011.pdf)

### **4. ERLAUBNISFELD FÜR KOHLENWASSERSTOFFE**

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.

## 5. KAMPFMITTEL

Das Plangebiet wurde zum Großteil bereits in der Vergangenheit durch Gruben genutzt, jedoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass dennoch Kampfmittel im Gebiet unentdeckt verblieben sind. Daher werden vor Durchführung von Baumaßnahmen auch den privaten Bauherren entsprechende Sondierungen empfohlen.

## 6. SCHUTZ VON KABELTRASSEN UND LEITUNGEN

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

## 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.

Wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen bedeuten je nach Ausgangslage häufig keine wesentlichen Kosten. Entsprechend der Ausgangslage ist es zweckmäßig, die Radonprävention mit unterschiedlichem Aufwand zu betreiben.

Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> 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@ifu.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. GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang eine Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Lesefunde, die in die römische Kaiserzeit datiert werden, aus dem Bereich der Kiesablagerungen. Es muss daher bei Erdarbeiten mit überraschend auftauchenden, historischen und prähistorischen Funden gerechnet werden.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist demnach an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, der ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.
2. 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.
5. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
6. Rein vorsorglich wird darauf hinweisen, 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.

Die Punkte 1 - 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## 9. WASSERRECHT / HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzrichtungen 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 lässt. Schäden infolge Hochwasser 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](http://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](http://www.bmvbs.de))

## **10. GEHÖLZRODUNGEN**

Rodungen sind nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

## **11. VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Wartung, Betankung und Pflege von Fahrzeugen und Maschinen sowie Lagerung von Betriebsmitteln darf nur auf festem Untergrund erfolgen.

## **12. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG DER BAUMAßNAHMEN.**

Es ist durch die Projektträger eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Die ökologische Baubegleitung überwacht während des gesamten Bauzeitraums die Bauausführung und stellt die fachgerechte Umsetzung der Schutzmaßnahmen sicher. Dazu werden insbesondere bestimmte Termine wie Baustelleneinweisung, Festlegung von Flächen der Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sowie Bauabnahmen gemeinsam von örtlicher Bauüberwachung und ökologischer Baubegleitung wahrgenommen. Die ökologische Baubegleitung dient als Ansprechpartner für die Naturschutzbehörden, Auftraggeber und ausführende Firmen bei naturschutzfachlichen Fragen.

## **13. ANBRINGUNG VON NISTKÄSTEN**

An Gehölzen im Plangebiet oder auch der angrenzenden Flächen sind 6 Nistkästen anzubringen. Es sind unterschiedliche Arten von Nistkästen zu wählen, um eine größtmögliche Artenvielfalt zu erhalten

Lochdurchmesser Artbeispiel

32 mm Meisen

28 mm Blaumeise

45 mm Star

Halbhöhle Rotkehlchen

oval (29 x 55 mm) Gartenrotschwanz

Die Positionen der Nistkästen sind vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Unterhaltungspflege:

Die Nistkästen sind jährlich zu reinigen. Dabei reicht es aus, die alten Nester zu entfernen und groben Schmutz auszubürsten. Es sind keine Chemikalien zu verwenden. Das Reinigen der Kästen hat entweder im Herbst (nach Ende der Brutzeit) oder im Frühjahr (Februar) zu erfolgen. In der Brutzeit sowie während der kalten Wintermonate ist ein Reinigen der Kästen zu unterlassen.

## **14. FREIFLÄCHENGESTALTPLAN**

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

## **15. ALTABLAGERUNG / BODENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**

Das komplette Areal des Bebauungsplanes Nr. 068 A ist im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz als registrierte ALG 318 00 000 - 0230 I Altablagerungsstelle Speyer, Alte Rheinhäuser Stra-

ße 2 aufgeführt und zwischen 1950 und 1960 als ehemals betriebene Erdaushub-/ Bauschuttdeponie mit einer nicht zugelassenen Deponie I Gemeinemüllplatz erfasst.

Abgelagert wurden dort neben Siedlungsabfällen, Haus-, Sperr- und hausmüllähnlicher Gewerbemüll auch Bauschutt und Erdaushub. Es liegt der Verdacht auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor.

Insgesamt ist die Festsetzung als Gewerbegebiet möglich, die vorhandene Altablagerung wird durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet vollständig überbaut. Der Direktkontakt für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Sinne der BBodSchV ist somit zukünftig unterbunden.

Die Altablagerung kann gemäß gutachtlicher Stellungnahme im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch im Boden verbleiben und muss nicht saniert werden. Eine Freimessung ist nicht notwendig. Erdarbeiten sollten fachgutachterlich begleitet werden.

Die Fläche ist als Altablagerung gekennzeichnet, da bei Bodeneingriffen entsorgungspflichtiger Aushub anfallen kann und ggf. Arbeitsschutzmaßnahmen notwendig sind. Erdarbeiten sollten daher fachgutachterlich begleitet werden.

Bei Tiefbauarbeiten oder anderen Eingriffen in den Ablagerungskörper sind daher Vorkehrungen zur Arbeitssicherheit zu treffen. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht entgegen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

#### **Überwachung und Dokumentation durch Sachverständige:**

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen 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.

#### **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.

#### **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 (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschafts, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) anzuzeigen.

#### **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.

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 in hierfür geeigneten Anlagen kann erforderlich werden.

### **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 zu besorgende Schadstoffe 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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Bauanzeige:**

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist ein Abschlussbericht vorzulegen.

### **Geothermische Nutzung:**

Der Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen ist in dem überplanten Bereich nicht möglich. Die Grundstücksflächen mit den Fl. Nrn. 4131 und 4133 befinden sich auf der Altablagerungsfläche Speyer, Alte Rheinhäuser Straße 2 mit der Reg. Nr. .. 318 00000 - 0230/000 00. Nach dem Leitfaden zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden, (her-

ausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten, Stand 5. Fortschreibung Mai 2012) gemäß Punkt 3, Standortbeurteilung Punkt 3 gilt: „Um Grundwasser-  
verunreinigungen zu vermeiden, sind Bohrungen in altlastverdächtigen Flächen grundsätzlich nicht  
zulässig.