



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Eisenbahnstraße – Raiffeisengelände“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

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

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern einschließlich Attika.

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH_{max}) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (0,0 m ü.NN) und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Die festgesetzten max. Wandhöhen sind an allen Gebäudeseiten einzuhalten.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.

Ergänzend wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bestimmt, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht gestattet ist.

Ausnahmsweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

2.3 Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind, unter Berücksichtigung der in Punkt A 6 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ genannten Einschränkungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bereich MI 2 wird im Trennsystem entwässert. Die Fläche für die Retentions- und Versickerungsanlage ist in der Planzeichnung dargestellt.

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

6.1.1 Die mit „L1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungs- und Gehrecht zugunsten der Gemeindewerke Herxheim, der Verbandsgemeindewerke Herxheim und der Pfalzwerke Netz AG zu belasten. Das Leitungs- und Gehrecht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhafte Unterhaltung einer unterirdischen Wasserleitung, eines Regen- und Schmutzwasserkanals einschließlich notwendiger Schachtbauwerke sowie die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen 20-kV-Kabelleitung der Pfalzwerke und einer unterirdischen 20-kV-Kabelleitung der Gemeindewerke Herxheim. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

- 6.1.2 Die mit „L2“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemein-
dewerke Herxheim und Pfalzwerke Netz AG zu belasten. Das Recht umfasst jeweils die
Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen 20-kV-Ka-
belleitung einschließlich ggf. vorhandener Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Un-
terhaltung der Versorgungsleitung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- 6.1.3 Die mit „L3“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Gemein-
dewerke Herxheim zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur dauerhaften Unterhal-
tung der Trafo-Station. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Trafostation beeinträch-
tigen können, sind unzulässig.
- 6.1.4 Die mit „L4“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der
jeweiligen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtig-
ten des Bebauungsplangebiets, zu belasten.

7 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Sanierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 und 4 BauGB)

Altablagerungsstelle Herxheim, Bahnhof; Reg.-Nr.: 337 04 038 – 0208 / 000 - 00.

siehe Planzeichnung

8 Festsetzungen für die Ableitung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG)

- 8.1.1 Die Entwässerung des MI 1 erfolgt im Mischsystem. Im MI 1 ist die Einleitung von Ab-
wasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) in das bestehende Mischwasserka-
nalnetz in der Eisenbahnstraße auf eine Einleitmenge von 16,7 l/sec beschränkt. Das
Regenwasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist über ein
ausreichend dimensioniertes Retentionsbauwerk an den öffentlichen Kanal anzuschlie-
ßen. Die max. Einleitmenge ist über eine technische Vorrichtung (Drossel) am Überga-
bepunkt zum öffentlichen Kanalsystem sicherzustellen.
- 8.1.2 Die Entwässerung des MI 2 erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswas-
ser ist dem im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsbecken zuzuführen.

9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Begrünung der Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der
Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Neben-
anlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens 50 %
der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tief-
garagendächern muss mind. 60 cm betragen.

9.2 Begrünung von Stellplatzflächen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstamm
zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind Baumarten der Pflanzliste in Kapitel
E (3x verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem StU 16 -
18 cm) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen. Ausfälle sind

gleichartig zu ersetzen. Abweichungen der Baumstandorte (z.B. aufgrund von Grundstückszugängen o.ä.) von bis zu max. 2 m sind zulässig.

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Eine Bewässerung ist zu gewährleisten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

9.3 Naturnahe Gestaltung des Retentions- und Versickerungsbeckens

Die Retentions- und Versickerungsanlage ist naturnah in Erdbauweise anzulegen. Bau-liche Anlagen, die zur Errichtung der Retentions- und Versickerungsanlage ggf. erforderlich sind (wie z.B. Einlaufbauwerk, Drosselbauwerk, Überlauf), aber auch die Anlage eines Beckens in Form von Rückhalte-kaskaden, sind grundsätzlich zulässig.

Die Uferrandbereiche sind möglichst flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Es erfolgt eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte (siehe hierzu auch Saatgutmischung in Kapitel E).

Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist zu verzichten. Räumungen des Beckens sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Außerhalb der Rückhalte-mulden sind die übrigen Flächen zu 20 % zu bepflanzen. Der erforderliche Schutzstreifen „L2“ der in der Planzeichnung dargestellten Leitung ist von Bepflanzung freizuhalten. Die Anpflanzung ist als lineare Hecke vornehmlich in den Randbereichen anzulegen. Es sind Arten gemäß Pflanzliste in Kapitel E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlich vorgegebenen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind dabei zu beachten. Auf Ansaat der übrigen Flächen außerhalb der Rückhalte-mulden ist zu verzichten, die hergestellten Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Die so zu entwickelnden Wiesenflächen sind extensiv max. 1x/Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen.

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

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dächer

Zulässig sind:

- Geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° - 30°

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gebäudeversprünge bei Ausbildung von Staffeln-geschossen, Garagen und Nebenanlagen sind hiervon auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Materialien im Dachbereich

Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig.

1.3 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Glänzende bzw. stark leuchtende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

1.4 Gestaltung der Stellplätze und nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch / gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich der Stellplätze (PKW und Fahrrad) sind die befestigten Oberflächen mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. wassergebundene Decken, Öko-Pflaster, oder vergleichbares - Abflussbeiwert 0,7) auszustatten. Die Vollversiegelung der Fahrgassen ist, wenn technisch erforderlich, zulässig.

2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind in der Bauzeile entlang der Eisenbahnstraße auf mindestens 60% der zugehörigen straßenseitigen Fassadenlänge gegenüber der Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens 1 m zurückzusetzen.

3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen sind im Mischgebiet nicht zulässig. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Hecken oder Zäune in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune werden auf die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m².

Darüber hinaus dürfen einzelne eigenständige Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m errichtet werden.

Sammelwerbetafeln sind unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern / Müllcontainern sind vor Einsicht abzuschirmen und in geeigneter Weise einzuhausen bzw. zu umpflanzen.

6 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§88 Abs.1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C. REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ

Nachrichtliche Übernahme von gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG i.V.m. der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Herxheim).

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Herxheim“ sind zu beachten.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

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

2 Baugrunduntersuchung

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3 Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna

Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken.

4 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Der alte, südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Walnussbaum ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

5 Altlasten

Für den Bereich des Plangebiets wurde sowohl eine Schadstoffuntersuchung für den Gebäude- und Verkehrsflächenrückbau (02/2016) als auch eine anschließende ergänzende Untergrunduntersuchung des Gebiets (06/2016) durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird im Folgenden dargelegt:

- Altablagerung (Ablagerungsstelle Herxheim, Bahnhof; Reg.-Nr. 33704038 - 0208 / 000 - 00)

Zur erkundenden Untersuchung der bekannten Altablagerung wurden zwei Bagger-schürfe bis zum anstehenden Untergrund angelegt.

Die untersuchten Parameter, bei denen ein Vergleich mit der BBodSchV möglich ist, halten alle die Prüfwerte Boden-Mensch für Wohngebiete (und auch für Kinderspielflächen) ein. Bei derzeitiger und geplanter Nutzung, ist somit aufgrund der Untersuchung nicht von einer Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch auszugehen. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, Ackerbau/Nutzgarten wird der Maßnahmenwert für den Parameter Cadmium überschritten. Die Maßnahmenwerte für Grünflächen werden eingehalten. Der anstehende Untergrund war organoleptisch unauffällig und wurde daher nicht untersucht.

Der Gutachter empfiehlt bei einer Wohnbebauung in diesem Bereich den Aushub der Altablagerung, da hier wertmindernde Faktoren aus umweltsanalytischer Sicht vorliegen und auch geotechnisch aufgrund der geringeren Tragfähigkeit des Untergrunds Mehraufwendungen erforderlich machen.

- Freifläche der ehemaligen Düngemittelsilos

Für die Untersuchung der Freifläche im Bereich der beiden ehemaligen Düngemittelsilos nordwestlich der Düngemittellagerhalle wurden in der Freifläche zwei Schürfe (S1 bis ca. 1,5 m unter GOK und S2 bis ca. 0,7 m unter GOK,) angelegt. Beim Parameter Kalium wird der orientierende Prüfwert (oPW) des ALEX-Merkblattes 02 überschritten; alle anderen untersuchten Parameter waren nicht auffällig.

Der Gutachter empfiehlt daher einen Aushub bis in eine Tiefe von ca. 0,3 m unter GOK. Da im Bereich des ehemaligen Düngemittelsilos ähnliche Auffüllungen angetroffen wurden, wie im Bereich der sicher abgegrenzten Altablagerungsstelle, werden zur weiteren Erkundung und Eingrenzung der bekannten Altablagerung die Durchführung weiterer Schürfe und ergänzender labortechnischer Untersuchungen empfohlen. Hierbei sind die einschlägigen ALEX-Merkblätter, insbesondere das ALEX-Merkblatt 14 zu beachten.

- Düngemittellagerhalle

Die erste Untersuchung der Bodenplatte der Düngemittellagerhalle (Schadstoffuntersuchung vom 02/2016) ergab für die Bodenplatte eine Einstufung als gefährlicher Abfall. Die Analyseergebnisse der ergänzenden Untersuchung (06/2016) ergaben keine Einstufung als gefährlicher Abfall. Es liegen voraussichtlich inhomogene Belastungen in der Bodenplatte vor. Die Untersuchung des Untergrunds ergab keine Einstufung als gefährlicher Abfall. Gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden die orientierenden Prüfwerte für Ammonium bzw. Kalium überschritten.

Der Gutachter empfiehlt daher, im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Mischgebiet mit Wohnnutzung, einen Aushub von ca. 1 m unter GOK. Das Aushubmaterial im Bereich der Düngemittellagerhalle ist zu beproben und dem Ergebnis der Beprobung entsprechend zu entsorgen.

- Gleisschotter

Zur Erkundung des Gleisschotters wurden zwei ca. 1 m tiefe Schürfe im Bereich der ehemaligen Gleise angelegt. Es handelt sich nicht um gefährlichen Abfall. Der Gleisschotter war organoleptisch unauffällig. Durch den Gutachter wurden daher keine Empfehlungen ausgesprochen.

Eine Umsetzung der zuvor aufgeführten gutachterlichen Empfehlungen ist zwingende Voraussetzung, um eine Baugenehmigung erwirken zu können, soweit durch ein Bauvorhaben der Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze, Ackerbau/ Nutzgarten berührt wird. Der konkrete Sanierungsumfang ist frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße abzustimmen.

6 Hinweise zur Grundstücksentwässerung

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung, insbesondere den Themenbereich „Oberflächenwasser“ betreffend, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zur Ableitung des Oberflächenwassers im Starkregenfall bzw. Versagensfall zu treffen. Der erforderliche Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 ist ebenfalls vorzulegen.

7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Falls für das anfallende Niederschlagswasser der Bau von Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen wird, ist dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeindewerke stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

8 Archäologische Denkmalpflege

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie keine archäologische Fundstellen resp. Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Die topographische Lage des Areals ist dennoch fundverdächtig. Es muss daher bei Erdarbeiten mit überraschend auftauchenden, historischen und prähistorischen Funden gerechnet werden.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit die GDKE diese überwachen kann.
 - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVB1.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVB1.,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.
 - Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
 - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den

Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

- Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.
- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz -Landesdenkmalpflege- teilt mit, dass sich im Geltungsbereich keine obertägig bekannten Westwall-Anlagen befinden. Da das betroffene Gebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können bei Ausschachtungsarbeiten noch untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

9 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

9.1 Allgemeine Hinweise

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DINVorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

9.2 Hinweise der Gemeindewerke Herxheim und der Pfalzwerke Netz AG zu bestehenden Leitungen

- Der im Bebauungsplan dargestellte Verlauf der 20-kV-Kabelleitungen kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.
- Vor der Durchführung von Arbeiten im Bereich dieser unterirdischen Versorgungsleitungen ist der Bauherr/Eigentümer dazu verpflichtet, sich beim Leitungsbetreiber über die genaue örtliche Lage dieser Versorgungsleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

10 Hinweise zur Versorgung Gebietes mit Erdgas

- Die Thüga Energienetze GmbH weist darauf hin, dass für die Erdgasversorgung der geplanten Baugrundstücke eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes in

Herxheim erforderlich ist. Erst nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung kann entschieden werden, ob eine Gasleitung von der Thüga Energienetze GmbH verlegt werden kann.

- Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu der bestehenden Versorgungsleitung in der Eisenbahnstraße der Thüga Energienetze GmbH zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988.

11 Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet

11.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
- Sie bittet daher sicherzustellen, dass
 - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bann, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Des Weiteren teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH mit:

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenser Straße 65 in Verbindung zu setzen.

11.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.
- Bei Interesse an einem Ausbau der Telekommunikationsleitungen kann sich mit der *Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete @Kabeldeutschland.de*, in Verbindung gesetzt werden.

12 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2014) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Herxheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

13 Gestalterische Empfehlungen

Zur Dacheindeckung sollten rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Farben verwendet werden. Dieses Farbspektrum harmonisiert mit der umgebenden Bebauung und schafft ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes.

E. PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

Pflanzliste - Bäume für die Begrünung von Stellplatzflächen

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“	Straßen-Esche
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua „Paarl“	Amberbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde
Tilia cordata „Greenspiere“	Stadt-Linde

Pflanzliste – Bepflanzung der Rückhalteflächen außerhalb der Mulden**Bäume:**

Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, 125 bis 150 cm, ohne Ballen

Pflanzabstand: 10 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Mehlbeere

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 100 bis 125 cm, ohne Ballen

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Ansaat der Regenrückhaltemulden

Regiosaatgut in der standörtlichen Variante „Feucht“ für ausgeprägt feuchte bis nasse Standorte; auch in der Untervariante Ufer.