

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
- 1.1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauVG)
- Zulässig sind:
- die Nutzungen nach § 2 (2)
 - Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe. - Lagerplätze sind nur unter Beachtung von § 16.2 dieser Satzung zulässig.
 - Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Nr. 3 Tankstellen.
- Ausnahme zulässig sind:
- Max. 2 Wohnungen für Aufsichtsbereichs- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern für die Unterbringung der Betriebswohnungen ist zulässig.
 - Anlagen für zentral- oder nahversorgungswirksamen Sektoren nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe und bis zu einer max. Bruttoverkaufsfläche von 250 m² (§ 1 (5) und 9 BauVG).
 - Verkaufsflächen für den Autokauf sind hiervon ausgenommen.
 - Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen nach § 3 (3) Nr. 2 BauVG, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsgelände, insbesondere auch Betriebe mit sexuellem Hintergrund wie Bordelle, Swingerclubs, Sexshops und -kino.
- 1.1.2 Industriegebiet (§ 9 BauVG)
- Zulässig sind:
- die Nutzungen nach § 9 (2)
 - Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe. - Lagerplätze sind nur unter Beachtung von § 16.2 dieser Satzung zulässig.
 - Nr. 2 Tankstellen.
- Ausnahme zulässig sind:
- Max. 2 Wohnungen für Aufsichtsbereichs- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern für die Unterbringung der Betriebswohnungen ist zulässig.
 - Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG i. V. m. § 22 Abs. 4 BauVG)
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Länge, die der überbaubaren Fläche entspricht, zulässig.
- 1.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG i. V. m. § 13 BauVG)
- Garagen und Stellplätze sind an den Baugrundstücken zulässig, jedoch außerhalb der Flächen mit Bindungen für Pflanzmaßnahmen. Garagen müssen einen Abstand von 5,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten.
- 1.4 Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauVG i. V. m. § 16 Abs. 3 BauVG)
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung eingetragen worden. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, bis von der Haupterschließung erfolgt (Maß jeweils in Gebäudemitteln).
- Die festgesetzte Firsthöhe kann für technische Dachaufbauten um 2,0 m überschritten werden.
- 1.5 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG)
- Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 1.000 m² festgelegt.
- 1.6 Grundränderische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauVG, § 1a BauVG)
- 1.6.1 Private Grundstücke
- Auf den privaten Baugrundstücken ist pro 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbäum der im Plan angegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken sind Hecken und Büsche zu pflanzen, in die ein Drahtzaun eingezogen werden kann.
- Die Pflanzungen des Großgrüns sind so zu wählen, dass die Firsthöhe der Gebäude überragt wird. Zu den Baugesuchen ist ein Plan zu reichen.
- 1.6.2 Vorfächer und Einfahrten
- Die Flächen zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und der straßenseitigen Baugrenze sind - soweit sie nicht als Stellplätze genutzt sind - gärtnerisch (Bäume, Hecken, Büsche) anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung dieser Flächen als Lagerplätze ist unzulässig.
- 1.6.3 Private Stellplätze
- Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbäum der angegebenen Pflanzliste gepflanzt wird.

- 1.6.4 Pflanzarten
- Die im Bebauungsplan angegebenen Pflanzarten bzw. eine Auswahl dieser Arten sind verbindlich. (Ausnahme: rein dekorative Zulassung sind)
- 1.6.5 Grad der Verriegelung
- Die Verriegelungsgrade des Gewerbegrundstücks einschließlich der Gebäude darf 85% nicht überschreiten. Begrünte Dächer werden hierbei auf den Verriegelungsgrad angerechnet.
- Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflanzen.
- 1.6.6 Beleuchtung
- Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQ) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED -Licht.
- 1.6.7 Flächenverriegelung
- Zur Vermeidung der Flächenverriegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Höflächen wasserundurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterrasen) - soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen.
- 1.6.8 Aufpflanzung Befliegung
- Die Befliegung der Flächen hat spätestens 1 Jahr nach Erstellung der Erschließungsanlage bzw. der baulichen Anlagen zu erfolgen.
- 1.7 Lärmzuschlag
- 1.7.1 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVG)
- Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die im Plan festgesetzten Emissionskontingente (zulässige immisionenwirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundstücksfläche) nicht übersteigen.
- Zulässig sind weiterhin Betriebe, deren Emissionskontingent höher ist, deren Beurlagungsgebiet der Betriebsräume (berechnet nach TA - Lärm) das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Emissionskontingent (siehe Pflanzliste) unter Berücksichtigung von schallpegelmindernden Abschirmungen und Dämpfungen auf dem Betriebsgrundstück bzw. dem Schallschaltweg nachweislich unterschreiten.
- Mögliche Zusatzkontingente ergeben sich nach Tabelle „Darstellung der berechneten Zusatzkontingente an den gewählten Immissionsorten“ in der Begründung (Kap. 2.7.1).
- 1.7.2 Lärmpegelbereich
- Für das gesamte Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 Tab 8 mit folgenden Festsetzungen:
- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Kriterienräume in Klassenräumen und Sanitärräumen | Außenraumbereiche in Wohnräumen, Überwachungsraum in Bahnhofsgebäuden, Unterrichtsraum u.a. | Büroräume (1) und ähnliches |
|------------------|-----------------------------|---|---|-----------------------------|
| IV | dB (A) | | Erf. R _w des Außenbaues in dB | |
| | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
- 1) An Außenbauten von Räumen, bei denen der erdreichere Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Ausnahmen:
- Ausweichungen von der Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV sind zulässig, wenn im Einzelhaushaus eine geringere Geräuschentwicklung auf die Fassade zu erwarten ist.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
- Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelastetes Kulturfähiges Boden zur Verwendung kommen.
- Selbst andere Materialien zum Einsatz vorgesehen sind (z.B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit der Kreisverwaltung SÜW abzustimmen. Das Abförmungsergebnis ist bei den einzelnen baulichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabewesen Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabewesen - Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.
- Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter, kulturfähiger Boden ohne Abtötung mit der Kreisverwaltung SÜW ist nicht zulässig.
- 1.9 Abstände zu klassifizierten Straßen (§ 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz)
- Das Baugelände befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtszone. Dies bedeutet, dass mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zum äußeren bebauten Rand der Fahrbahnen von L 493 / L 543 einzuhalten ist. Zu den Hochbauten nach Gesetz gehören auch Garagen und sonstige Hochbauten (Nebenanlagen).
- Sollte im Abstandsübersicht sind nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer zulässig.

- 1.10 Ausgleichsmaßnahme und Zuordnungregelung (§ 9 (1a) BauVG)
- Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden vom Öko-Konto der Gemeinde Herxheim folgende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen:
- Es handelt sich um umgewandelte Ackerflächen in Streuobstwiesen im Rahmen der Biotopvernetzung auf den Grundstücken der Gemarkung Herxheim:
- | | | |
|---------------|----|----------------------|
| Fl-Nr. 2503 | zu | 4.722 m ² |
| Fl-Nr. 3010 | zu | 2.804 m ² |
| Fl-Nr. 3015 | zu | 3.852 m ² |
| Fl-Nr. 3141/1 | zu | 5.978 m ² |
| Fl-Nr. 3210/2 | zu | 3.993 m ² |
- Grundlage für diese Ausgleichsmaßnahme ist Kap. 6 des Naturschutzfachlichen Planungsbetrages.
- Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden wie folgt zugeordnet:
- Öffentliche Straßen: 11%
- Bauflächen: 89%
- 1.10.1 Ausgleichsmaßnahme 1. Änderung (§ 9 (1a) BauVG)
- Als Ausgleich für den Eingriff (0,25 VE) durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück Nr. 1566 in der Gemarkung Hayna mit einer Gesamtgröße von 720 m² angekauft. Auf dem Grundstück wurde eine Streuobstwiese mit Wildstauden angelegt. Für den erforderlichen Ausgleich wird eine Teilfläche von 280 m² abgeteilt.
- 1.11 Schiedschieße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG)
- Schiedschieße (siehe Planeintrag) sind ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.1 Werbung und Außenfassaden (§§ 68 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Greife Farben (z.B. Neofarben) an allen Außenfassaden sind unzulässig.
- Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen. Bei firmenmäßig zusammen gehörigen Grundstücken, die größer als 1,0 ha sind, beträgt die Höhe max. 2,5 m. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die max. Bauwerkshöhe hinausragen. Die Breite der Werbeanlagen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- Die Werbeanlagen sind blendfrei für den Verkehr auf den klassifizierten Straßen zu betreiben.
- Pylonen und Skyboards für Werbezwecke sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind in der Bauweisezone von 20 m ab Hinterkante der klassifizierten Straßen (L 493 / L 543) nicht zulässig. In einem weiteren Bereich von 20 bis 40 m parallel der Landesstraßen können Werbeanlagen nur mit Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität in Speyer errichtet werden.
- 2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 10 LBauO)
- Einfriedungen sind nur in einem Abstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsanlagen zulässig. Soweit keine anderen Nutzungen vorgnommen werden (z.B. Stellflächen) ist dieser Streifen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Einfriedung zu begrünen.

HINWEISE

- 3.1 Altlasten
- Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
- 3.2 Archäologische Funde
- Im gesamten Areal des geplanten Gewerbegebietes West II sind in unterschiedlicher Dichte archäologischverwertliche Anomalien bei einer geomagnetischen Prospektion zutage getreten. Die Di-rektion Landesarchäologie Speyer ist dort bereits seit mehreren Jahren mit Ausgrabungsarbeiten beschäftigt. Wenn die Arbeiten abgeschlossen sind, wird das Gelände seitens der Archäologie zur Bebauung freigegeben.
- Aus Kosten- und Zeitgründen wird jedoch nicht die gesamte Fläche von ca. 9 ha archäologisch untersucht, sondern Bereiche ausgewählt, die besonders hohe Dichten an geomagnetischen Anomalien aufweisen. Daher gilt für alle nicht untersuchten Bereiche (hierzu wird nach Ende der archäologischen Arbeiten eine Planübersicht zugefertigt), dass die Zustimmung zur Bebauung seitens der Direktion Landesarchäologie - Speyer und die Übernahme folgender Punkte gebunden sein wird:
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten in den verschiedenen Bauetappen darf der Bauträger/Bauherr die ausführenden Aufwachen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
 - Die ausführenden Aufwachen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl) 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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 enthalten Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
- 3.3 Regenwasserentsorgung
- Für das auf den Dächern und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird eine zentrale Regenwasserentsorgung gebaut.
- Die Baugrundstücke erhalten eine öffentliche Ableitung für das Regenwasser in das zentrale Rückhaltebecken.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir baubegleitend und in Absprache mit den ausführenden Firmen, ggf. auftretende Funde und Bodenspuren untersuchen und fundamental bergen können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungpläne als Auflagen zu übernehmen.
- 3.3 Baugrund / Radonprognose
- Auf das bei der Vertragsunterzeichnung vorliegende Bodengutachten wird hingewiesen.
- (WWV GEOCONSULT) Geotechnischer Bericht vom 25.07.2011
- Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Die im Bereich des Baugeländes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterliegender Gebäude auf. Bei Flächgründungen nicht unterliegender Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbruchstabilität Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
- Im Einzelnen sind u.a. folgende Punkte besonders zu beachten:
- Die angestrebten Lösslehre sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsgegenempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern.
 - Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (bzw. Klasse 1) übergehen.
 - Die Einhaltung der Regeln der ZTV-SIB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar im Zusammenhang mit Bauaufbau und Melkorten zu vermeiden.
 - Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sollten Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageabdichtungen versehen werden oder es wird empfohlen alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen das abfließende Wasser vorzunehmen.
 - Bodenpartien sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.
 - Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugelände ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verfestigung des Baugrundes zu achten.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.
 - Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugeländes und Baugeländes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.
 - Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können dem Radon-Handbuch des Bundesrats für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon im Gebäudebau in der Bodenluft die Radon-Informationen im Landesrat für Wohnbau, schriftlich angefordert werden.

- 3.4 Bodenschutz bei Bauverfahren
- Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen auf der Oberboden entsprechend DIN 19315 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverunreinigungen zu vermeiden.
- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls Abtransport werden muss, sollte eine Siedelverwertung des Bodens (z.B. über Erdwäscheranlagen) angestrebt werden.
- Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Auszub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
- Der Auszub ist auf schwebende Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeräten zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Natumschuttes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen; auf Schutz vor Verunreinigung sollte geachtet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmetallischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mülldein, Baugrub, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 ABG).
- Mineralischer Bauschutt ist in die Siedelverwertung zuzuführen (Recycling).
- Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahmen Bodenschichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabhingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzbauliche Lockerungsmaßnahmen (Ertastestart von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phloxen und Örtlich) durchgeführt werden.
- Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

- 3.5 Ver- und Entsorgungslösungen im Würzbergbereich von Bäumen
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und kleineren Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-Entsorgungslösungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzuziehen.
- 3.10 Behandlung von speziellen Niederschlagswasser
- Metallische Kupfer, Zink, Blei, Nickel und Chrom sind im Bereich der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb nicht zulässig. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit Abschwerung von Leichtstoffen (z.B. Beton, Öl) zu rechnen ist, muss vor der Einleitung in das Kanalnetz über Abscheidungsanlagen behandelt werden. Diese Anlagen dürfen grundsätzlich nur an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 3.11 Nutzung regenerativer Energien
- Zur Reduzierung der Kohlendioxid-Emissionen sollen regenerative Energieformen verstärkt zum Einsatz kommen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Geothermie in der Tiefe unbeschränkt zulässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Gas als Energieträger zur Verfügung steht.
- Die Dachflächen sollen der Solarnutzung vorbehalten werden.
- 3.12 Rückenstützen, Höhenlage der Erschließungsstraßen
- Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützstrukturen (Bäume und kleineren Sträuchern) entlang der Grundstücksgrängen mit einer Breite von 30 cm erforderlich. Die Höhe der Erschließungsstraßen wird erst bei der späteren Erschließungsplanung genau festgelegt. Die durch den Bau der Erschließungsstraßen entstehende Höhenänderung zum vorhandenen Gelände wird durch Böschungen an das bestehende Gelände angepasst.
- 3.13 Befliegung entlang von Wirtschaftswegen
- Die Befliegung entlang von nordöstlich und westlich angrenzenden Wirtschaftswegen sollte so ausgeführt werden, dass die dauerhafte, unbehinderte Nutzbarkeit der Wege gewährleistet ist.
- 3.14 Klassifizierte Straßen
- Es ist darauf zu achten, dass Zufahrten zu den Grundstücken in ausreichender Entfernung zur Einmündung in die L 493 angelegt werden, damit es im Bereich der Zufahrten keine Konflikte mit der Einmündung in die L 493 gibt.
- Die Höhe der Erschließungsstraßen wird erst bei der späteren Erschließungsplanung genau festgelegt. Die durch den Bau der Erschließungsstraßen entstehende Höhenänderung zum vorhandenen Gelände wird durch Böschungen an das bestehende Gelände angepasst.

- 3.6 Brauchwasserentzug
- § 13 der TrinkwV 2001 regelt die Anzeigepflichten von Wasserversorgungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt. Absatz 3 befasst sich speziell mit Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuanstellungen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.
- Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall.
- Das Infektionsrisiko durch die Lebensmittelerzeugung aus Trinkwassererzeugnissen muss hierbei ebenfalls mit eingeschlossen werden.
- Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassererzeugnisse haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwasser ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt.
- Die Trinkwasserentzugsmessung muss durch freie Ausdehnung erfolgen. Näheres regelt die DIN 1985 und DIN 1989 Nicht-Trinkwasseranlagen sind hierfar farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 17, Abs. 2 TrinkwV 2001). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.
- 3.7 Löschwasserentzug und Anforderungen an die Bauausführung
- Für die Gebäude im Gewerbegebiet (GE) gilt die mittlere Gefahr der Brandausbreitung, d.h. entweder sind Feuerlöschanlagen nicht feuerlöscherfähig und nicht feuerhemmend mit harten Beschädigungen oder Umfassungen feuerbeständig und feuerhemmend mit weichen Beschädigungen auszuführen.
- Für das Industriegebiet (GI) gilt die kleine Gefahr mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Beschädigungen. Der Begriff „feuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Beschädigung“ und „weiche Beschädigung“ sind baurechtlicher Art; sie sind nicht eindeutig definiert. Zur Erläuterung ihres Sinngeltes wird auf DIN 4102 verwiesen. Hiernach entspricht in etwa „feuerhemmend“ der Feuerwiderstandsklasse F 90 und darüber.

- 3.8 Leitungsführung / Telekommunikation
- Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsarten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzplan GmbH mitzuteilen ist, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 3.9 Ver- und Entsorgungslösungen im Würzbergbereich von Bäumen
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und kleineren Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-Entsorgungslösungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzuziehen.

- 3.10 Behandlung von speziellen Niederschlagswasser
- Metallische Kupfer, Zink, Blei, Nickel und Chrom sind im Bereich der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb nicht zulässig. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit Abschwerung von Leichtstoffen (z.B. Beton, Öl) zu rechnen ist, muss vor der Einleitung in das Kanalnetz über Abscheidungsanlagen behandelt werden. Diese Anlagen dürfen grundsätzlich nur an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 3.11 Nutzung regenerativer Energien
- Zur Reduzierung der Kohlendioxid-Emissionen sollen regenerative Energieformen verstärkt zum Einsatz kommen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Geothermie in der Tiefe unbeschränkt zulässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Gas als Energieträger zur Verfügung steht.
- Die Dachflächen sollen der Solarnutzung vorbehalten werden.
- 3.12 Rückenstützen, Höhenlage der Erschließungsstraßen
- Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützstrukturen (Bäume und kleineren Sträuchern) entlang der Grundstücksgrängen mit einer Breite von 30 cm erforderlich. Die Höhe der Erschließungsstraßen wird erst bei der späteren Erschließungsplanung genau festgelegt. Die durch den Bau der Erschließungsstraßen entstehende Höhenänderung zum vorhandenen Gelände wird durch Böschungen an das bestehende Gelände angepasst.
- 3.13 Befliegung entlang von Wirtschaftswegen
- Die Befliegung entlang von nordöstlich und westlich angrenzenden Wirtschaftswegen sollte so ausgeführt werden, dass die dauerhafte, unbehinderte Nutzbarkeit der Wege gewährleistet ist.
- 3.14 Klassifizierte Straßen
- Es ist darauf zu achten, dass Zufahrten zu den Grundstücken in ausreichender Entfernung zur Einmündung in die L 493 angelegt werden, damit es im Bereich der Zufahrten keine Konflikte mit der Einmündung in die L 493 gibt.
- Die Höhe der Erschließungsstraßen wird erst bei der späteren Erschließungsplanung genau festgelegt. Die durch den Bau der Erschließungsstraßen entstehende Höhenänderung zum vorhandenen Gelände wird durch Böschungen an das bestehende Gelände angepasst.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnungsverordnung (BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planänderung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planänderungsverordnung 1990) PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1500)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2285), in Kraft getreten am 01. August 2009 bzw. 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421) geändert worden ist
- Gesetz über die Umwelthaftpflichtversicherung (UUVVG) vom 12. Februar 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Wasserschutz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserschutz - LWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005, Geändert durch Verordnung vom 27. Juni 2012 (GVBl. S. 106)
- Gemeindeverordnungen für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Mai 2013 (GVBl. S. 139)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Denkmalschutz- und pflegegesetz DSchPG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 156), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz am 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauBG	am 08.05.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauBG	am 16.05.2014
Entwurf- und Auslegungsbefehl § 3 (2) BauBG	am 08.05.2014
Auslegungsbekanntmachung § 3 (2) BauBG	am 16.05.2014
Offenlage (Bürgerbeteiligung) § 3 (2) BauBG	vom 26.05.2014 bis 26.06.2014
Anbahnung der Träger Öffentlicher Belange § 3 (2) BauBG	vom 21.05.2014 bis 26.06.2014
Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken § 3 (2) BauBG	am 14.07.2014
Satzungsbeschluss § 10 BauBG	am 14.07.2014

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bebauungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen dafür erforderlichen Unterlagen überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Herxheim, den _____

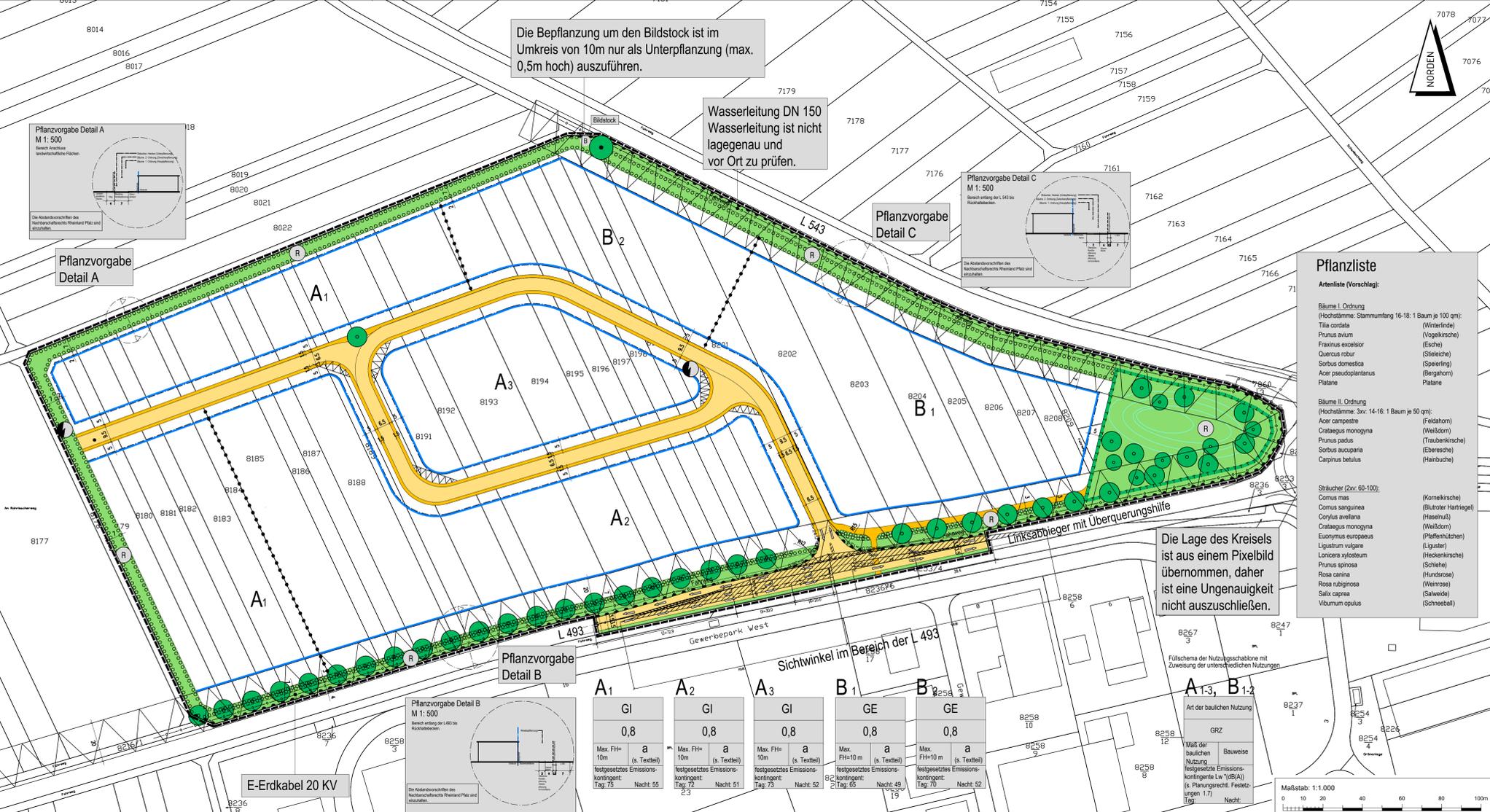
Franz-Ludwig Trauth (Ortsbürgermeister)

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauBG erfolgt am _____

Herxheim, den _____

Franz-Ludwig Trauth (Ortsbürgermeister)



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1 bis 11 der Bauordnungverordnung - BauNV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauVG)

GRZ

a

Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNV)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVG)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauVG)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVG)

unterschiedl.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVG)

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, 30 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)

Zweckbestimmung: Zentrale Regenwasserentsorgung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, 40 Abs. 1 Nr. 14 BauVG)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauVG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauVG)

Erhaltung Baum

Planzeigebot für Büume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauVG)

Bauverfahrenliche, von Bauwegen abzuleitende Flächen

Sichtwinkel, Befliegung bis max. 0,80 m Höhe zul